

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Agropecuária Giruá Ltda.

CNPJ nº 88.746.763/0001-27

Vara Regional Empresarial da Comarca de Santa Rosa (RS)
Processo de Recuperação Judicial Nº 50045921920248210028

APRESENTAÇÃO

Agropecuária Giruá Ltda. – Em Recuperação Judicial -, inscrita no CNPJ nº 88.746.763/0001-27, tem como sua principal atividade econômica o comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo.

Realiza também a produção de sementes certificadas, manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para agricultura e pecuária, representação comercial de combustíveis, minerais, produtos siderúrgicos e químicos, de máquinas, equipamentos, embarcações e aeronaves, comércio atacadista de alimentos para animais, comércio atacadista de medicamentos e drogas de uso veterinário, comércio atacadista de ferragens e ferramentas, lubrificantes e transporte rodoviário de carga.

A empresa está localizada na Av. Santo Ângelo, número 1074, bairro São José, na cidade de Giruá, sendo sua abertura na data de novembro de 2005 e propõe o seguinte **Plano de Recuperação Judicial** que visa atender o Art. 53 da Lei nº 11.101/2005 (“LRF”), apresentando as ações de recuperação econômico-financeira que a Empresa pretende implementar para viabilizar a quitação da dívida gerada junto a Credores, superar a crise e dar continuidade às operações da Empresa, preservando sua função social de geração de renda, empregos e tributos, considerando que: I – A AGROPECUÁRIA GIRUÁ enfrenta dificuldades econômicas e financeiras oportunamente apresentadas no Pedido de Recuperação Judicial, nos termos do inciso I do Art. 51 da LRF, a qual se remete; e II – O Plano de Recuperação ora apresentado cumpre os requisitos contidos no Art. 53 da LRF, eis que (1) foi apresentado pela Recuperanda em juízo no prazo previsto no caput do referido artigo; (2) pormenoriza os meios de recuperação da Empresa, (3) é viável e (4) inclui o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro (Anexo I) e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos (Anexo II).

A Recuperanda submete o presente Plano de Recuperação para posterior Homologação Judicial, nos seguintes termos:

SUMÁRIO

PARTE I – DEFINIÇÕES.....	5
PARTE II – OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO.....	8
2.1. Objetivo do Plano.....	8
2.2. Estratégias de Recuperação.....	8
2.2.1. Outros meios de Recuperação.....	8
2.3. Detalhamento das Medidas de Recuperação.....	8
2.3.1. Reperfilamento da Dívida.....	9
2.3.2. Venda Parcial de Bens do Ativo Permanente.....	9
2.3.3. Arrendamento Temporário de Bens e/ou Unidades de Negócios.....	10
2.3.4. Dação em Pagamento para Credores Não Sujeitos.....	10
2.3.5. Desenvolvimento de Parcerias Estratégicas.....	11
2.3.6. Trespasse ou Alienação Integral da Empresa.....	11
2.3.7. Outros Meios de Recuperação.....	12
PARTE III – PAGAMENTO DOS CREDITORES.....	13
3.1. Condições gerais para todas as Classes (Creditores Concursais) e Não Sujeitos Aderentes:.....	13
3.2. Condições específicas.....	14
3.2.1. Classe I - Creditores Trabalhistas.....	14
3.2.2. Classe II - Creditores com Garantia Real.....	14
3.2.3. Classe III - Creditores Quirografários.....	15
3.2.4. Classe IV – Creditores ME e EPP.....	15
3.2.5. Adesão de Creditores Não Sujeitos.....	15
PARTE IV – PROJEÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRAS.....	16
4.1. Principais Premissas para as Projeções Econômico-Financeiras.....	16
4.2. Projeções Econômico-Financeiras com Parcerias Estratégicas.....	17
4.3. Fontes de Recursos para os Pagamentos.....	18
4.3.1. Venda de Ativos.....	18
4.3.2. Recebíveis.....	19
4.3.3. Retomada/soerguimento da atividade.....	19
4.4. Quadro de Creditores.....	21
4.5. Viabilidade de Recuperação/Fluxo de Caixa Projetado.....	21
PARTE V – OUTRAS DISPOSIÇÕES.....	23
5.1. Prazos e vencimentos.....	23
5.2. Novação.....	23
5.3. Forma de Pagamento.....	24

5.4. Valores.....	24
5.5. Quitação.....	25
5.6. Contratos Existentes.....	25
5.7. Cessão de Créditos.....	25
5.8. Observância da Capacidade de Pagamento.....	25
5.9. Compensação.....	25
5.10. Caso Fortuito ou Força Maior.....	25
5.11. Sub-rogações.....	26
5.12. Independência das Disposições.....	26
5.13. Possibilidade de Aditamento.....	26
5.14. Encerramento da Recuperação Judicial.....	26
5.15. Viabilidade Econômica do Plano.....	27
5.16. Eleição de Foro.....	27
PARTE VI – DECLARAÇÃO DO EMPRESÁRIO.....	28

PARTE I – DEFINIÇÕES

- 1.1. Aprovação do Plano: Aprovação do Plano na Assembleia de Credores ou por decurso de prazo sem objeção, na forma dos artigos 45 e 58 da LRF, incluindo § 1º (cramdown).
- 1.2. Assembleia Geral de Credores ou AGC: Assembleia Geral de Credores que deliberar sobre este Plano.
- 1.3. Ativos Não Operacionais: Conjunto de ativos sem utilidade para as atividades operacionais da Pessoa Jurídica, tais como os recebidos em pagamento.
- 1.4. CAPEX ou Capital Expenditure: Designa o montante de recursos despendido na aquisição de bens de capital na empresa (investimento).
- 1.5. Classes: São as Classes definidas no artigo 41 da LRF, podendo, conforme o contexto, incluir os Credores Não Sujeitos.
- 1.6. Classe I: Titulares de Créditos derivados da Legislação Trabalhista ou decorrentes de acidente de trabalho, ou os equiparados por lei ou por sentença judicial como de natureza alimentar, devidamente habilitados nesta Classe.
- 1.7. Classe II: Titulares de Créditos com Garantia Real, até o limite do valor da garantia.
- 1.8. Classe III: Titulares de Créditos Quirografários, com Privilégio Especial ou Geral e Subordinados.
- 1.9. Classe IV: Titulares de Créditos enquadrados como Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte.
- 1.10. Créditos: Todos os créditos e direitos detidos pelos Credores contra a AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. na data do ajuizamento da Recuperação Judicial, sejam materializados ou contingentes, estejam ou não vencidos, sejam ou não objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral, estejam ou não incluídos na Lista de Credores.
- 1.11. Créditos com Garantia Real: Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real.
- 1.12. Créditos Extraconcursais: Créditos detidos pelos Credores Extraconcursais.
- 1.13. Créditos Não Sujeitos: Créditos detidos pelos Credores Não Sujeitos.
- 1.14. Créditos Quirografários: Créditos detidos pelos Credores Quirografários.
- 1.15. Créditos Trabalhistas: Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas.
- 1.16. Créditos – ME e EPP: Créditos detidos pelos Credores ME e EPP.
- 1.17. Credor (es): Pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos na forma já definida, relacionadas ou não na Lista de Credores.
- 1.18. Credores Aderentes: São os Credores detentores de Créditos Não Sujeitos à Recuperação Judicial existentes na data do protocolo do Pedido de Recuperação que

voluntariamente e expressamente aderirem às condições de pagamento previstas neste Plano.

1.19. Credores Extraconcursais: Detentores de Créditos decorrentes de atos praticados após o protocolo do Pedido de Recuperação Judicial e/ou não sujeitos aos seus efeitos.

1.20. Credores ME e EPP: Detentores de créditos garantidos ou não, com ou sem privilégio classificados na legislação vigente como microempresas e empresas de pequeno porte.

1.21. Credores Não Sujeitos: São os Credores existentes na data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial que não estejam sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme previsto no art. 49, §§ 3º e 4º, parágrafo terceiro da LRF, ou decisão judicial transitada em julgada.

1.22. Credores Quirografários: Credores detentores de créditos não garantidos ou excedentes ao valor da garantia, trabalhistas ou assim equiparados acima de 150 salários-mínimos, com privilégio especial, com privilégio geral e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF.

1.23. Credores Trabalhistas: Credores detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, ou os equiparados a estes em razão da natureza alimentar do crédito, nos termos do art. 41, I, da LRF, limitados a 150 salários-mínimos.

1.24. Credores Concursais: Credores detentores de créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, existentes na data do pedido de recuperação judicial, estejam ou não habilitados no Quadro Geral de Credores.

1.25. Data do Deferimento: A data em que foi publicado o deferimento do processamento da Recuperação Judicial da AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA., ou seja, 26 de junho de 2024.

1.26. Pedido de Recuperação Judicial: A data em que foi protocolada a petição inicial da presente recuperação, marco temporal de sujeição/correção dos créditos para o início do *stay period*, ou seja, 13 de maio de 2024.

1.27. Empresa ou Recuperanda: Refere-se à AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA.

1.28. Garantidores: São todas as pessoas, físicas e/ou jurídicas, que tenham prestado algum tipo de garantia, seja ela de natureza fiduciária, fidejussória e/ou real, aos Credores da AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA.

1.29. Homologação Judicial do Plano: Decisão judicial que concede a Recuperação Judicial, após a aprovação do Plano. Considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorrerá na data da publicação da decisão que conceder a Recuperação Judicial, nos termos do art. 58, caput e §1º, da LRF, no Diário da Justiça do Rio Grande do Sul, proferida pelo Juízo da Recuperação.

1.30. LRF: Lei de Recuperação de Empresas e Falências - Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e posteriores alterações.

1.31. Plano ou PRJ: Este plano de recuperação judicial.

1.32. UPI ou UPIs: é(são)a (s) unidade (s) produtiva (s) isolada (s), tal como qualificadas pela LRF, definidas por este Plano como tal.

PARTE II – OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

2.1. Objetivo do Plano

Este Plano tem o objetivo de demonstrar a capacidade de recuperação econômico-financeira da AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. para viabilizar a superação da crise e atender aos interesses dos Credores, estabelecendo a estratégia, fontes de recursos e um cronograma de pagamentos.

2.2. Estratégias de Recuperação

A AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. propõe, como estratégia de recuperação, a retomada das operações da empresa com as necessárias adequações na sua estrutura, modelo de gestão, patrimônio e negócios, bem como o reperfilamento da dívida Concursal e Não Sujeita.

Para tanto, poderão ser adotadas as seguintes medidas:

- a) readequação das operações e negócios;
- b) venda parcial ou total de bens do Ativo Permanente para capital de giro;
- c) trespasse, venda total ou parcial do controle da Empresa;
- d) aumento do Capital Social e/ou ingresso de investidor; e
- e) reperfilamento da dívida.

2.2.1. Outros meios de Recuperação

Além dos meios acima elencados, eleitos como prioritários, poderão ser utilizadas outras medidas previstas no artigo 50 da LRF, em especial as previstas nos incisos I, II, III, VII, IX, XI e XVIII, as quais poderão ser adotadas durante a fase de cumprimento do plano, desde que não constituam prejuízo em relação às condições de pagamento aos credores previstas neste Plano.

2.3. Detalhamento das Medidas de Recuperação

A retomada da atividade cerealista e comercialização de insumos constitui a principal fonte de recursos para os pagamentos previstos neste Plano. No entanto, para o atingimento das condições de recuperabilidade da AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. será necessária a implementação das seguintes medidas:

2.3.1. Reperfilamento da Dívida

Para que a Recuperanda possa alcançar seu soerguimento financeiro e operacional, é indispensável o reperfilamento da dívida, que ocorrerá essencialmente por meio de: (i) adesão dos Credores Não Sujeitos e a aprovação do Plano pelos Credores Concurtais; (ii) alongamento da dívida com período de carência e concessão de desconto; e (iii) equalização dos encargos financeiros.

Até a data da elaboração deste Plano, o Quadro Geral de Credores definitivo ainda não estava constituído, razão pela qual optou-se pela informação apenas do montante da dívida não sujeita e da concursal constante da Relação de Credores (Art. 7º § 1º da LRF), no valor total de R\$ 88.292.185,70.

Contudo, as condições previstas neste plano se aplicam a todas as modificações no Quadro Geral de Credores posteriores a seu protocolo, decorrentes de habilitações, divergências ou impugnações de crédito.

Algumas condições básicas para o reperfilamento do montante da dívida incluem:

- a) Correção do saldo devedor através de um índice reconhecido; Pagamentos durante os períodos de encargos e amortização;
- b) Alongamento do prazo de amortização, de acordo com a capacidade de geração de caixa projetada;
- c) Bônus por pontualidade quando dos pagamentos no prazo de vencimento;
- d) Bônus para liquidação do saldo devedor de forma única e antecipada.

2.3.2. Venda Parcial de Bens do Ativo Permanente

A AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. poderá promover a alienação de bens em desuso que integram seu ativo permanente, apresentados no Anexo III.

Também, poderá ser realizada a alienação das seguintes Unidades Produtivas Isoladas (“UPIs”):

<u>MATRÍCULA</u>	<u>UPI</u>	<u>AREA (m²)</u>	<u>MUNICÍPIO / UF</u>
16.941	Imóvel Área Industrial	20.000,00 m ²	Giruá/RS
18.751	Imóvel Área Urbana	5.441,04 m ²	Giruá/RS
49.261	Unidade Recebimento Grãos Distrito União	20.000,00 m ²	Santo Ângelo/RS

Com a aprovação deste Plano, fica desde logo autorizada, nos termos dos artigos 60 e 66 da LRF, a alienação dos bens aqui elencados a qualquer tempo e por qualquer

modalidade, inclusive de venda direta, todos por no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação, conforme laudos anexos a este Plano (Anexo II).

Outros bens não elencados acima poderão ser vendidos de acordo com a necessidade/utilidade, mediante aprovação do juízo da Recuperação, nos termos do Artigo 66 da LRF, parte final, até a sentença de encerramento da Recuperação Judicial.

O produto da alienação desses bens, deduzidos os custos incidentes sobre a transação (impostos, registros, honorários, etc.), será destinado principalmente para fomentar a atividade da Empresa, através da formação de capital de giro e/ou CAPEX.

A não concretização das vendas aprovadas não constitui descumprimento do Plano de Recuperação Judicial, caso as condições de pagamento previstas neste Plano estejam sendo plenamente satisfeitas com outras fontes de recursos.

2.3.3. Arrendamento Temporário de Bens e/ou Unidades de Negócios

Com o objetivo de suportar os custos com manutenção, seguro e conservação, a AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. poderá celebrar contratos de arrendamento total ou parcial de bens.

Todos e quaisquer contratos de arrendamento conterão cláusula de rescisão antecipada caso ocorrer a venda, dação em pagamento, alienação, transferência a título de trespasse, doação ou outra modalidade de transferência do bem para terceiros. Nestes casos, ou quando eventualmente se inviabilizarem em razão de decisões posteriores da Assembleia Geral de Credores ou do Juízo da Recuperação, os contratos serão resolvidos e os investimentos realizados pelos arrendatários serão a estes restituídos pela AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA., acrescidos dos encargos que vierem a ser convencionados, compensados com o período de utilização em que o arrendamento tiver vigorado.

2.3.4. Dação em Pagamento para Credores Não Sujeitos

Para redução da exposição de dívidas não concursais, sem comprometer ainda mais o fluxo de caixa, a AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. poderá oferecer em Dação em Pagamento aos Credores Não Sujeitos bens gravados com Alienação Fiduciária, Reserva de Domínio, Arrendamento Mercantil e similares, como forma de liquidação ou abatimento destes Créditos, desde que respeitado o mínimo de 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação do bem objeto da dação, conforme avaliação constante nos anexos deste Plano.

Com a aprovação deste Plano, fica desde logo autorizada, nos termos dos artigos 60 e 66 da LRF, a dação em pagamento aqui prevista, independente de qualquer outra deliberação pela Assembleia Geral de Credores ou decisão judicial posterior.

2.3.5. Desenvolvimento de Parcerias Estratégicas

Como forma de incrementar as operações e o faturamento, a AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. estabelecerá parcerias estratégicas junto a outras empresas do setor, principalmente nas seguintes atividades:

- fornecimento de insumos na forma de consignação;
- representação comercial com pagamento de comissões;
- *joint venture* na abertura de novos mercados;
- prestação de serviços de beneficiamento, depósito ou armazenagem de grãos;
- prestação de serviços de produção de sementes.

2.3.6. Trespasse ou Alienação Integral da Empresa

Como meio de recuperação alternativo, a Recuperanda poderá fazer uso do trespasse (previsto nos artigos 1.142 e seguintes do Código Civil Brasileiro) do estabelecimento para investidor/operador estratégico por meio da alienação/transferência de todo o complexo de bens organizado da empresa, sob as condições abaixo, ou a venda integral da empresa.

No caso de trespasse, o adquirente deverá ser empresa do mesmo segmento/área de atuação da Recuperanda, com demonstrada capacidade operacional e econômica para suportar as obrigações deste Plano, devendo assumir os pagamentos previstos neste Plano.

Para finalidade de quantificação da relação ativos/passivo a ser assumido, é condição para concretização do trespasse a equalização/repactuação do endividamento não sujeito à recuperação judicial.

O trespasse do empreendimento não descaracteriza a personalidade jurídica da AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. nem implicará na responsabilidade solidária do adquirente para fins de redirecionamento de cobranças e/ou execuções.

A aprovação e homologação judicial deste Plano implica em consentimento dos credores para estes meios, observada as condições acima, podendo ser efetivados independente de qualquer outra deliberação pela Assembleia Geral de Credores ou decisão judicial posterior, inclusive para os fins previstos no artigo 1.145 do Código Civil. A concretização de eventual trespasse e assunção das obrigações pelo adquirente deverá ser formalizada por instrumento próprio, que será devidamente registrado na Junta Comercial e juntado nos autos da Recuperação Judicial, sobre o qual será oportunizada vista para a Administração Judicial, os credores e eventuais terceiros interessados, garantindo o pleno conhecimento dos interessados, servindo esta juntada de notificação, nos termos do artigo supracitado.

2.3.7. Outros Meios de Recuperação

Além dos meios acima elencados, eleitos como prioritários, a AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. poderá lançar mão de outros meios de recuperação conforme exemplificados no Art. 50 da LRF.

PARTE III – PAGAMENTO DOS CREDORES

As condições de pagamento aos Credores Não Sujeitos que aderirem ao Plano e os Credores Concursais inscritos no Quadro Geral de Credores se darão através da reestruturação da dívida com a concessão de condições e prazos de pagamento por Classe e categorias, conforme a previsão legal e a capacidade de pagamento da AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA., bem como por meio da novação com a atualização monetária, juros e encargos financeiros, assim considerados:

3.1. Condições gerais para todas as Classes (Credores Concursais) e Não Sujeitos Aderentes:

- a) O valor dos créditos habilitados no Quadro Geral de Credores e os informados no relatório de Créditos Não Sujeitos será integralmente corrigido pela TR (Taxa Referencial) com acréscimo de 1% (um por cento) de juros ao ano, incidentes a contar da data da decisão que conceder a Recuperação Judicial e homologar o Plano, salvo se admitido recurso com efeito suspensivo;
- b) Os pagamentos serão semestrais, até 30 de junho e 30 de dezembro de cada ano, vencendo a primeira parcela no mínimo 90 dias após o início dos prazos para pagamento estabelecidos na alínea “e” abaixo, salvo se disposto de forma diferente nas condições específicas para cada classe;
- c) Sempre que a AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA. pagar em dia a parcela vincenda (novada), nos termos deste Plano, será aplicado sobre o valor da referida parcela, a título de bonificação por pontualidade, um desconto de 80% (oitenta por cento). A impontualidade de uma não acarretará prejuízo para a concessão desta bonificação por pontualidade nas demais parcelas vincendas;
- d) Caso algum credor manifestar interesse no recebimento antecipado de seu crédito, o pagamento estará condicionado à concessão, por parte do credor, de um desconto de, no mínimo, 90% (noventa por cento) do saldo existente do crédito novado nas condições deste Plano, ficando o aceite ou pagamento do crédito condicionada à existência de fluxo de caixa livre que não comprometa os demais pagamentos deste Plano. O pagamento se dará conforme a ordem cronológica da manifestação de interesse formalizada em termo próprio pelo

credor, que deverá ser documentada e entregue à recuperanda mediante protocolo de recebimento.

- e) O início dos prazos para pagamento se dará a contar da data da decisão judicial que conceder a Recuperação Judicial e homologar o Plano, salvo se admitido recurso com efeito suspensivo, ou da data do trânsito em julgado da decisão judicial de eventual habilitação de crédito (os assim chamados credores/créditos/habilitações retardatárias), o que ocorrer por último.

3.2. Condições específicas

3.2.1. Classe I - Credores Trabalhistas

Os Credores Trabalhistas ou equiparados habilitados no Quadro Geral de Credores serão pagos da seguinte forma:

- a) Os créditos de natureza estritamente salarial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos de vigência nacional por trabalhador, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao Pedido de Recuperação Judicial, serão integralmente pagos em até 30 (trinta) dias;
- b) O saldo dos créditos dos Credores Trabalhistas que exceder os 150 (cento e cinquenta) salários mínimos de vigência nacional, será pago conforme as condições de pagamento dos Credores Quirografários, sendo adicionado no rol daquela classe.
- c) Os créditos inscritos nesta classe serão pagos em até 12 (doze meses) das datas previstas na alínea “e” do item 3.2 acima;
- d) Eventual saldo não pago no prazo acima estipulado deverá ser pago integralmente, sem o desconto previsto na alínea “c” do item 3.2 acima.

3.2.2. Classe II - Credores com Garantia Real

Os Credores com Garantia Real habilitados no Quadro Geral de Credores serão pagos da seguinte forma:

- a) Nas quatro primeiras parcelas serão pagos apenas os encargos previstos na alínea “a” do item 3.1;
- b) Após o pagamento dos encargos, ou seja, a partir da quinta parcela, haverá a amortização do principal, devidamente corrigidos nos termos deste Plano, em 26 parcelas semestrais.

3.2.3. Classe III - Credores Quirografários

Os Credores Quirografários habilitados no Quadro Geral de Credores serão pagos da seguinte forma:

- a) Nas quatro primeiras parcelas serão pagos apenas os encargos previstos na alínea “a” do item 3.1;
- b) Após o pagamento dos encargos, ou seja, a partir da quinta parcela, haverá a amortização do principal, devidamente corrigidos nos termos deste Plano, em 26 parcelas semestrais.

3.2.4. Classe IV – Credores ME e EPP

Os Credores ME e EPP habilitados no Quadro Geral de Credores serão pagos da seguinte forma:

- a) Nas quatro primeiras parcelas serão pagos apenas os encargos previstos na alínea “a” do item 3.1;
- b) Após o pagamento dos encargos, ou seja, a partir da quinta parcela, haverá a amortização do principal, devidamente corrigidos nos termos deste Plano, em 4 parcelas semestrais.

3.2.5. Adesão de Credores Não Sujeitos

Os Credores Não Sujeitos poderão expressamente aderir ao presente Plano, submetendo-se seus créditos aos critérios de pagamento previstos neste Plano. Nessa hipótese serão referidos adiante como Credores Não Sujeitos Aderentes.

Para fins de adesão ao presente Plano, os Credores Não Sujeitos deverão manifestar-se expressamente neste sentido por meio do protocolo de Formulário de Adesão ao termos deste Plano junto ao Administrador Judicial ou através de manifestação expressa consignada em ata da AGC.

Os Credores Não Sujeitos Aderentes serão pagos da seguinte forma:

- a) Nas quatro primeiras parcelas serão pagos apenas os encargos previstos na alínea “a” do item 3.1;
- b) Após o pagamento dos encargos, ou seja, a partir da quinta parcela, haverá a amortização do principal, devidamente corrigidos nos termos deste Plano, em 26 parcelas semestrais.

PARTE IV – PROJEÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRAS

As projeções econômico-financeiras de 2024 a 2039 apresentadas de forma resumida nesta seção servem de base para a proposta de pagamento aos credores, conforme PARTE III - PAGAMENTO DOS CREDORES acima. O detalhamento destas projeções encontra-se no Anexo I deste Plano.

4.1. Principais Premissas para as Projeções Econômico-Financeiras

- a) Foram considerados dois cenários básicos para as projeções de volumes físicos e financeiros de 2024 a 2039: 1) Operações atuais e futuras da AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA., sem a participação de Parceiros Estratégicos; e 2) as mesmas operações com a participação de Parceiros Estratégicos, sendo que o cenário aqui apresentado é com Parcerias Estratégicas;
- b) Para fins de faturamento foram consideradas as operações de comercialização de insumos (defensivos, fertilizantes, micronutrientes, calcário, sementes e outros produtos, tais como peças de reposição, EPI's, entre outros), grãos (soja, trigo e milho), comissão de representação comercial, prestação de serviços de armazenamento e a venda de peças em estoque;
- c) Os grãos são adquiridos “na moega” e “disponível”;
- d) O preço médio das *commodities* foi considerado fixo ao longo das projeções, considerando-se, entretanto, as oscilações sazonais dos períodos de safra e entressafras em um mesmo ano agrícola. As cotações obtidas são para soja R\$118,00/saca; trigo R\$69,00/saca e milho R\$55,00/saca (FONTE: <http://www.agrolink.com.br> - com preços de Giruá em 30/08/2024);
- e) Os custos variáveis de comercialização de insumos e grãos seguem a média histórica das safras 2022-2023, sem considerar melhorias de desempenho;
- f) Foi considerada inadimplência de 3,0% na comercialização de insumos;
- g) Os Custos Fixos de Pessoal e Operacional foram redimensionados a partir das últimas ações adotadas pela Empresa;
- h) Foram acrescentadas as despesas da Recuperação Judicial;
- i) A taxa de câmbio considerada foi de BRL 5,546/USD (<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/historicocotacoesr> 28/08/2024);
- j) O Sistema de amortização do montante da dívida é o Sistema PRICE;

k) Foi considerado o calendário agrícola para os três tipos de grãos, divulgado pela CONAB.

4.2. Projeções Econômico-Financeiras com Parcerias Estratégicas

A análise financeira dos resultados projetados foi elaborada considerando o propósito da LRF que é a preservação da empresa. Para tanto, houve importante reestruturação na sua operação visando adequar os resultados à nova realidade.

A projeção dos resultados demonstram, nas condições apresentadas pela empresa, a capacidade de pagamento da dívida e a retomada da atividade operacional com um crescimento sustentável da recuperanda, considerando um adequado redimensionamento da dívida através de bonificação pela pontualidade nos pagamentos.

Para tanto, a empresa, conforme dito anteriormente, se propôs a realizar fortes alterações em sua estrutura operacional, adequando-a às condições necessárias para a viabilização do projeto. Essa alteração inclui a readequação das operações e negócios, venda parcial ou total de bens do Ativo Permanente para capital de giro, trespasse, venda total ou parcial do controle da Empresa, aumento do Capital Social e/ou ingresso de investidor e reperfilamento da dívida.

Em termos de resultado da operação, projeta-se ao longo da recuperação um resultado líquido médio de 2,3%, compatível com os resultados obtidos no segmento. Este resultado associado à vendas de bens é a base para o pagamento dos credores.

A projeção foi realizada em dois momentos. O primeiro foi a projeção de um demonstrativo de resultado (DRE) considerando as receitas, custos e as despesas.

Posteriormente, o resultado obtido no demonstrativo de resultado, somado ao capital de giro, quadro de pagamento de credores e os ingressos não operacionais caracterizam o fluxo de caixa.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das projeções financeiras anualizadas de 2024 até 2039, período que ocorrerão pagamentos conforme este Plano que na sequência serão detalhados.

AGROPECUÁRIA GIRUÁ - QUADRO RESUMO COM PARCERIAS ESTRATÉGICAS

AGROPECUÁRIA GIRUÁ		
Projeções realizadas a partir de 2024 até 2039, totalizando 180 períodos		
	RECEITA (R\$)	
D.R.E.	RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS	R\$ 1.001.562.789
	CUSTOS E DESPESAS DE OPERAÇÃO	-R\$ 969.696.460
	CUSTO SERVIÇOS PRESTADOS E PRODUTOS REVENDIDOS	-R\$ 937.034.250
	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-R\$ 31.349.605
	DESPESAS COM PROCESSAMENTO RJ - Administrador Judicial	-R\$ 1.312.605
	RESULTADO ANTES IR/CS	R\$ 31.866.329
	IMPOSTO DE RENDA E C.SOCIAL	-R\$ 8.363.766
	RESULTADO DA OPERAÇÃO	R\$ 23.502.564
Fluxo de Caixa	FLUXO DE CAIXA	
	RESULTADO DA OPERAÇÃO	R\$ 23.502.564
	CAPITAL DE GIRO	-R\$ 2.831.235
	PAGAMENTO CREDORES DA RJ	-R\$ 23.520.098
	INGRESSOS NÃO OPERACIONAIS	R\$ 12.724.804
	SALDO ACUMULADO	R\$ 9.876.035

4.3. Fontes de Recursos para os Pagamentos

4.3.1. Venda de Ativos

A empresa propõe a venda de UPIs como forma de gerar recursos, constantes do item 2.3.2 deste Plano. Considerando as avaliações realizadas e uma perda pelo estresse da venda em momento de dificuldade financeira da empresa, projetando-se uma redução de 20% do valor da venda, obtém-se o valor de R\$4.542.306,16.

Concomitante à venda de UPIs, a empresa se propõe a vender veículos leves e de carga que com o redimensionamento das suas atividades devem ser disponibilizados. Foram avaliados pela FIPE e o valor para venda representa 80% da avaliação, onde totalizam a quantia de R\$563.157,00.

Todos os esforços serão envidados para que as vendas se concretizem pelo valor integral da avaliação destes bens.

4.3.2. Recebíveis

A empresa entende que o valor de R\$7.619.341,00, na rubrica de recebíveis, será, de fato, recebido nas próximas quatro safras de maio. Assim, o valor foi distribuído no fluxo de caixa nas condições especificadas.

4.3.3. Retomada/soerguimento da atividade

Conforme descrito anteriormente, a empresa vai retomar suas atividades incluindo a de compra e venda de cereais, onde ao longo dos 180 meses projetados, estima um resultado após impostos de R\$23.502.563,86.

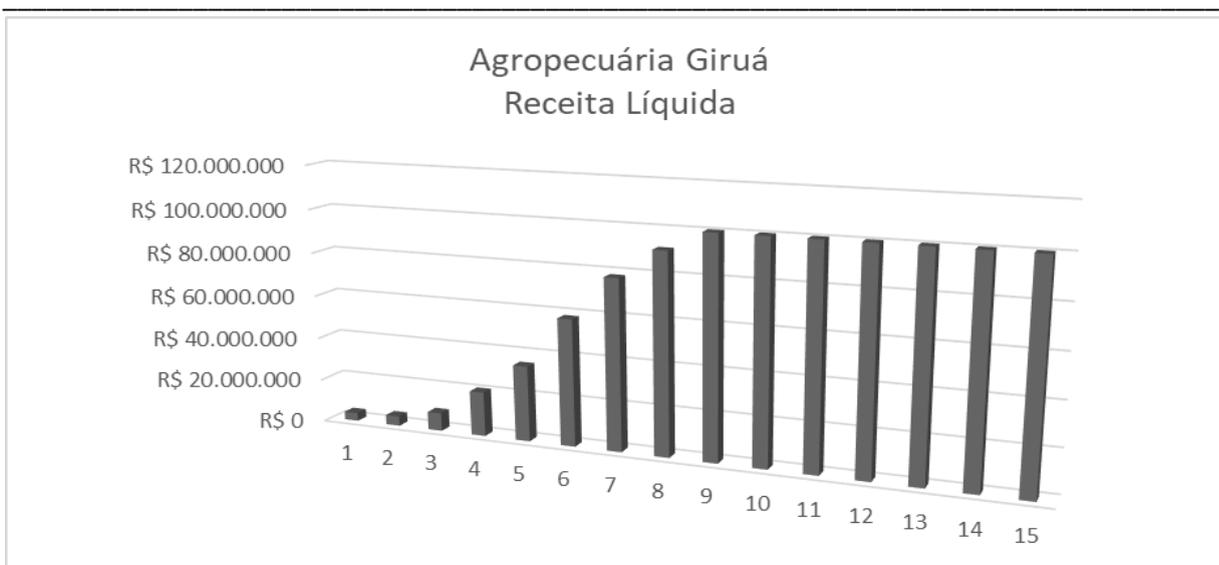
A atividade cerealista está projetada para iniciar após término do contrato de arrendamento da Unidade Beneficiamento Grãos Passo das Pedras, com prazo de encerramento em maio de 2027. A partir dessa data foram realizadas projeções com um crescimento moderado a cada nova safra, chegando ao final do período de recuperação a ocupação da capacidade plena da unidade.

A seguir, uma descrição dos procedimentos utilizados para realizar as projeções de receitas, custos e despesas.

4.3.3.1. Receitas Operacionais

As receitas contabilizadas são líquidas de impostos e observaram as projeções realizadas pela empresa considerando o cenário atual para atividades de vendas comissionadas, prestação de serviço, revenda de insumos, arrendamento da Unidade Beneficiamento Grãos Passo das Pedras, que após vencimento do contrato iniciará a atividade cerealista, arrendamento da Unidade Recebimento Grãos Distrito União e a venda de peças de manutenção existente em estoque.

Conforme apresentado pela empresa, foi realizada uma projeção de crescimento do nível de atividade compatível com a realidade atual e do segmento que ela opera, considerando para isso as atividades realizadas e o comportamento da sazonalidade, observando-se o prazo de pagamentos (em anos) deste Plano, conforme gráfico a seguir.



4.3.3.2. Custos e Despesas

Em relação aos custos de produtos e serviços vendidos, foi trabalhado com o histórico recente. Isso considera o ambiente de estiagens pelo qual o estado do RS passou e que naturalmente impacta nas estruturas de custos.

Na atividade de produtos revendidos foi considerada também uma redução gradual das margens na medida que o volume de vendas aumenta. Essa perda de margens deve-se ao fato de que com o aumento do nível de atividade, o ambiente de competição se modifica ficando mais recrudescido.

Em relação às despesas, a empresa já estava em processo de readequação da sua estrutura operacional e consequentemente despesas. Além dos custos e despesas diversas, ela vem realizando um redimensionamento do quadro de funcionários adequando ao nível atual de atividade. Como forma de refletir a sua realidade, na medida que voltar a operar em níveis de atividades maiores, as despesas projetadas também se elevaram considerando a necessidade de maior estrutura.

As despesas da Recuperação Judicial estão computadas e registradas em rubrica específica facilitando compreensão do impacto nos resultados projetados.

4.3.3.3. Resultado

Considerando os critérios adotados tanto para receitas como para custos e despesas, projeta-se para o período da recuperação (180 meses), um resultado líquido após o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido na ordem de 2,3%. Em valores representaria R\$23.502.563,86 de resultado gerado até o ano de 2039.

4.4. Quadro de Credores

Embora o Quadro Geral de Credores possa sofrer modificações após a análise das habilitações, divergências e impugnações, a posição mensurada para fins deste fluxo é a seguinte:

DESCRIÇÃO DAS CLASSES	VALOR DA DÍVIDA
CLASSE I	R\$ 614.092,77
CLASSE II	R\$ 16.784.401,06
CLASSE III	R\$ 39.694.516,01
CLASSE IV	R\$ 42.137,40
EXTRA CONCURSAL	R\$ 31.157.038,46
TOTAL	R\$ 88.292.185,70

Para que possa ocorrer a viabilização do projeto, em relação ao pagamento dos credores foi considerado no fluxo de caixa o desconto em função da pontualidade de pagamentos apresentado no item 3.1 Condições gerais para todas as Classes (Credores Concursais) e Não Sujeitos Aderentes.

4.5. Viabilidade de Recuperação/Fluxo de Caixa Projetado

Considerando que as estratégias de recuperação dispostas no item 2.2, posteriormente detalhadas nas medidas de recuperação (item 2.3), e refletidas no capítulo econômico e financeiro sejam aplicadas como meio de superação da situação da crise econômico-financeira, este Plano de Recuperação Judicial será viabilizado com a adoção de técnicas de gestão que convertam em realidade as concepções aplicadas no momento da elaboração do fluxo de caixa (Anexo I).



AGROPECUÁRIA GIRUÁ		Projeções realizadas a partir de 2024 até 2039, totalizando 180 períodos																
		RECEITA (R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	
D. R. E.	Ingressos líquidos de comissões	R\$ 3.042.493	R\$ 80.000	R\$ 85.000	R\$ 81.250	R\$ 101.563	R\$ 126.953	R\$ 158.691	R\$ 198.364	R\$ 247.955	R\$ 286.102							
	Ingressos líquidos de prestação de serviço	R\$ 8.245.638	R\$ 140.000	R\$ 260.000	R\$ 315.000	R\$ 368.000	R\$ 368.000	R\$ 404.517	R\$ 437.139	R\$ 475.982	R\$ 522.982	R\$ 572.982	R\$ 622.982	R\$ 672.982	R\$ 722.982	R\$ 772.982	R\$ 822.982	
	Ingressos de revenda - insumos	R\$ 142.856.325	R\$ 2.800.000	R\$ 3.440.000	R\$ 4.258.333	R\$ 4.739.593	R\$ 5.924.479	R\$ 7.405.599	R\$ 9.256.999	R\$ 11.571.248	R\$ 13.351.440							
	Ingressos de arrendamentos Passo da Pedra	R\$ 825.000	R\$ 300.000	R\$ 300.000	R\$ 225.000	R\$ 0												
	Ingressos de arrendamentos Buniti	R\$ 1.800.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000	R\$ 120.000
	Ingressos de grãos Passo da Pedra	R\$ 943.993.333	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 3.080.000	R\$ 15.180.000	R\$ 28.233.333	R\$ 50.050.000	R\$ 68.016.667	R\$ 78.833.333	R\$ 85.800.000							
	Venda de peças de manutenção	R\$ 800.000	R\$ 266.667	R\$ 266.667	R\$ 266.667	R\$ 0												
	...	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
	RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS	R\$ 1.001.562.789	R\$ 3.886.667	R\$ 4.451.667	R\$ 8.346.250	R\$ 20.501.146	R\$ 34.772.768	R\$ 58.138.808	R\$ 78.082.136	R\$ 91.409.676	R\$ 100.310.525							
	CUSTOS E DESPESAS DE OPERAÇÃO	-R\$ 969.696.460	-R\$ 4.701.932	-R\$ 5.305.660	-R\$ 8.973.994	-R\$ 21.275.045	-R\$ 33.801.771	-R\$ 55.764.805	-R\$ 74.479.579	-R\$ 87.327.502	-R\$ 95.958.009	-R\$ 95.958.009	-R\$ 97.092.068	-R\$ 97.092.068	-R\$ 97.247.833	-R\$ 97.359.095	-R\$ 97.359.095	-R\$ 97.359.095
CUSTO SERVIÇOS PRESTADOS E PRODUTOS REVENDIDOS	-R\$ 937.034.250	-R\$ 2.712.333	-R\$ 3.358.333	-R\$ 7.026.667	-R\$ 18.795.646	-R\$ 32.170.274	-R\$ 54.186.099	-R\$ 72.900.873	-R\$ 85.268.796	-R\$ 93.899.302	-R\$ 93.899.302	-R\$ 94.433.360	-R\$ 94.433.360	-R\$ 94.589.127	-R\$ 94.700.389	-R\$ 94.700.389	-R\$ 94.700.389	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-R\$ 31.349.605	-R\$ 1.854.466	-R\$ 1.812.194	-R\$ 1.812.194	-R\$ 2.212.194	-R\$ 1.631.497	-R\$ 1.578.706	-R\$ 1.578.706	-R\$ 2.058.706									
DESPESAS COM PROCESSAMENTO RJ - Administrador Judicial	-R\$ 1.312.605	-R\$ 335.133	-R\$ 335.133	-R\$ 335.133	-R\$ 307.205	R\$ 0												
RESULTADO ANTES I/RCS	R\$ 31.866.329	-R\$ 1.015.266	-R\$ 853.994	-R\$ 627.744	-R\$ 773.899	R\$ 970.995	R\$ 2.374.003	R\$ 3.602.957	R\$ 4.082.174	R\$ 4.352.516	R\$ 4.352.516	R\$ 3.218.459	R\$ 3.218.459	R\$ 3.062.692	R\$ 2.951.430	R\$ 2.951.430	R\$ 2.951.430	
IMPOSTO DE RENDA E C. SOCIAL	-R\$ 8.363.766	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 232.201	-R\$ 565.013	-R\$ 857.409	-R\$ 971.557	-R\$ 1.035.899	-R\$ 1.035.899	-R\$ 765.993	-R\$ 765.993	-R\$ 728.921	-R\$ 702.440	-R\$ 702.440	-R\$ 702.440	
RESULTADO DA OPERAÇÃO	R\$ 23.502.564	-R\$ 1.015.266	-R\$ 853.994	-R\$ 627.744	-R\$ 773.899	R\$ 738.794	R\$ 1.808.990	R\$ 2.745.149	R\$ 3.110.617	R\$ 3.316.617	R\$ 3.316.617	R\$ 2.452.466	R\$ 2.452.466	R\$ 2.333.771	R\$ 2.248.990	R\$ 2.248.990	R\$ 2.248.990	
FLUXO DE CAIXA																		
Fluxo de Caixa	RESULTADO DA OPERAÇÃO	R\$ 23.502.564	-R\$ 1.015.266	-R\$ 853.994	-R\$ 627.744	-R\$ 773.899	R\$ 738.794	R\$ 1.808.990	R\$ 2.745.149	R\$ 3.110.617	R\$ 3.316.617	R\$ 3.316.617	R\$ 2.452.466	R\$ 2.452.466	R\$ 2.333.771	R\$ 2.248.990	R\$ 2.248.990	
	CAPITAL DE GIRO	-R\$ 2.831.235	R\$ 0	-R\$ 11.679	-R\$ 38.112	-R\$ 348.914	-R\$ 284.172	-R\$ 683.141	-R\$ 679.256	-R\$ 391.796	-R\$ 394.164	R\$ 0						
	CLASSE I	-R\$ 130.721	-R\$ 76.254	-R\$ 54.467	R\$ 0													
	CLASSE II	-R\$ 4.469.418	-R\$ 326.501	-R\$ 326.501	-R\$ 293.493													
	CLASSE III	-R\$ 10.567.651	-R\$ 772.164	-R\$ 772.164	-R\$ 694.102													
	CLASSE IV	-R\$ 9.828	-R\$ 784	-R\$ 784	-R\$ 4.130	-R\$ 4.130	R\$ 0											
	EXTRA CONCURSAL	-R\$ 8.343.480	-R\$ 609.647	-R\$ 609.647	-R\$ 548.014													
	PAGAMENTO CREDORES DA RJ	-R\$ 23.520.098	-R\$ 1.785.351	-R\$ 1.783.564	-R\$ 1.939.739	-R\$ 1.939.739	-R\$ 1.935.609											
	INGRESSOS NÃO OPERACIONAIS	R\$ 12.724.804	R\$ 7.010.298	R\$ 1.904.835	R\$ 1.904.835	R\$ 1.904.835	R\$ 0											
	SALDO DO PERÍODO APÓS PAGAM. DE CREDORES E INGRESSOS NÃO OPERACIONAIS		R\$ 4.209.682	-R\$ 724.401	-R\$ 300.760	-R\$ 757.718	-R\$ 1.080.988	-R\$ 409.761	R\$ 530.284	R\$ 1.183.211	R\$ 1.386.844	R\$ 1.781.008	R\$ 916.856	R\$ 916.856	R\$ 798.162	R\$ 713.380	R\$ 713.380	R\$ 713.380
SALDO ACUMULADO	R\$ 9.876.035	R\$ 4.209.682	R\$ 3.485.281	R\$ 3.184.521	R\$ 2.426.803	R\$ 1.345.815	R\$ 936.055	R\$ 1.466.338	R\$ 2.649.549	R\$ 4.036.393	R\$ 5.817.401	R\$ 6.734.257	R\$ 7.651.113	R\$ 8.449.275	R\$ 9.162.655	R\$ 9.876.035	R\$ 9.876.035	

PARTE V – OUTRAS DISPOSIÇÕES

5.1. Prazos e vencimentos

Os prazos previstos neste Plano consideram sempre “dias corridos”. Quando o termo inicial ou final for a homologação do Plano, considera-se o dia útil subsequente à data da publicação da decisão de homologação, caso não tenha sido atribuído efeito suspensivo em eventual recurso, ou a data em que o efeito suspensivo for revogado. Quando o vencimento de algum compromisso cair em final de semana e/ou feriado bancário nacional ou local, considerar-se-á como data de vencimento, sem qualquer tipo de ônus e/ou motivo de inadimplemento do previsto neste Plano, o primeiro dia útil próximo. A impontualidade nos pagamentos inferior a 30 (trinta) dias não implicará no descumprimento ao presente Plano.

5.2. Novação

Todos os créditos sujeitos à Recuperação Judicial serão novados por este Plano e seus respectivos anexos. Mediante a referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras que sejam incompatíveis com as condições deste Plano e seus respectivos anexos, deixarão de ser aplicáveis.

Também, em razão da novação, a homologação judicial do Plano interrompe a condição de inadimplência quanto ao crédito novado, substituindo integralmente o negócios jurídico novado, acarretando a necessidade de levantamento de toda e qualquer restrição de crédito, ou negativação, ou apontamento de inadimplência e que tenha por objeto o crédito novado e, ainda, a extinção de todas as garantias atreladas ao negócio jurídico novado, sejam elas de natureza fidejussória, inclusive aval ou fiança, fiduciária e/ou real, prestadas pela recuperanda, seus sócios ou terceiros garantidores, não mais podendo o credor reclamá-la(s) contra estes como devedores principais, coobrigados, obrigados de regresso, sucessores e cessionários.

Com a novação decorrente da homologação judicial do Plano, os procedimentos arbitrais, ou as ações e execuções então em curso contra a recuperanda, os sócios e/ou garantidores, deverão ser extintas por ausência de interesse processual, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC, nada sendo devido a título de despesas/custas judiciais e eventuais honorários fixados em favor dos patronos dos credores detentores dos créditos novados. Assim, os credores somente poderão buscar a satisfação de seus créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste Plano.

5.3. Forma de Pagamento

Os valores devidos aos credores, nos termos deste Plano, serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED), modalidade de pagamento instantâneo (PIX), ou, caso seja de interesse do Credor, mediante entrega de cheque nominal, se possível.

Os Credores deverão informar suas respectivas contas bancárias e/ou chave PIX, manifestando sua vontade e atualizando possíveis alterações societárias, cadastrais e bancárias, cessões de créditos em se tratando de Credores pessoas físicas e jurídicas, bem como a possível existência de espólio por falecimento de Credor pessoa física e, ainda, fornecer todo e qualquer documento necessário e/ou fiscal para o devido pagamento. Os pagamentos que não forem realizados em razão exclusiva dos credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano, passando a fluir os prazos para pagamento previstos a partir da comunicação. Não haverá a incidência de multas, juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado tempestivamente ou corretamente suas contas bancárias.

As comunicações deverão ser feitas preferencialmente por correspondência eletrônica, no endereço matriz@agropecuariagirua.com.br. Alternativamente serão aceitas as comunicações por escrito enviadas para o seguinte endereço físico: Avenida Santo Ângelo, nº 1.074, Bairro São José, Giruá - RS, CEP: 98870-000.

O direito de exigir os pagamentos previstos neste Plano, mediante apresentação dos dados bancários pelo credor devidamente habilitado no Quadro Geral de Credores, decai no prazo de três anos, nos termos do art. 211 do Código Civil, contados da data em que proferida a decisão judicial que conceder a Recuperação Judicial ou, no caso de credor ainda não habilitado, da data da decisão judicial de eventual habilitação de crédito.

5.4. Valores

Os valores considerados para o pagamento dos créditos serão os constantes do Quadro Geral de Credores com base no homologado pelo juízo da Recuperação Judicial (art. 18 da LRF). Caso este não esteja consolidado e homologado quando da homologação do Plano, os pagamentos serão iniciados com base na relação de credores apresentada pela Administração Judicial (art. 7º, § 2º, da LRF) e, havendo modificações subsequentes, a Recuperanda procederá aos ajustes e/ou compensações necessárias para adequação ao

Quadro Geral de Credores consolidado. A alteração da Classificação ou dos valores dos Créditos não modificarão o resultado da deliberação da Assembleia Geral de Credores (art. 39, § 2º da LRF), tampouco as condições e critérios de pagamento previstas neste Plano.

5.5. Quitação

O final dos pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano implicará na quitação plena, irrevogável e irretratável de todos os créditos de qualquer tipo e natureza, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

5.6. Contratos Existentes

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados antes da data do pedido de Recuperação Judicial, o Plano prevalecerá, observado o disposto no art. 59 da LRF.

5.7. Cessão de Créditos

Os Credores poderão ceder seus respectivos créditos, e a referida cessão produzirá efeitos desde que seja comunicada à devedora, na forma do art. 290 do CPC.

5.8. Observância da Capacidade de Pagamento

O pagamento dos Créditos estabelecido no Plano está em consonância com a sua capacidade de pagamento.

5.9. Compensação

Fica autorizada a compensação entre créditos e débitos próprios dos credores concursais, desde que ambos existentes na data do pedido de Recuperação Judicial, sendo vedada, contudo, a compensação com créditos decorrentes de cessão ou sub-rogação constituídas após a data do pedido de recuperação judicial.

5.10. Caso Fortuito ou Força Maior

Na ocorrência de algum caso fortuito ou de força maior, seja de amplitude global, nacional ou regional, inevitável e imprevisível, o qual repercute na subsistência da recuperanda e, também, no cumprimento do Plano, fica, desde já, autorizada a apresentação de Plano modificativo, com a imediata suspensão dos pagamentos previstos neste Plano após a comunicação nos autos do processo de recuperação judicial, pela Recuperanda, acerca da ocorrência do caso fortuito ou de força maior.

5.11. Sub-rogações

Créditos relativos ao direito de regresso contra a Recuperanda, ou que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes na data do pedido de recuperação judicial, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano, a partir de sua regular habilitação por decisão judicial.

5.12. Independência das Disposições

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, com trânsito em julgado em qualquer grau de jurisdição, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de nova Assembleia de Credores para deliberação sobre a apresentação de eventual novo Plano ou Aditivo.

5.13. Possibilidade de Aditamento

O Plano poderá ser alterado a qualquer tempo independentemente de seu cumprimento, estando ou não homologado judicialmente, devendo ser submetido para deliberação em Assembleia de Credores convocada para esta finalidade, observados os critérios previstos no art. 35 e seguintes, combinado com o art. 45 da LRF, deduzidos os pagamentos já realizados na sua forma eventualmente vigente.

5.14. Encerramento da Recuperação Judicial

Cumpridas as obrigações previstas no Plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da data da homologação judicial, o juízo decretará por sentença o encerramento da Recuperação Judicial, salvo se fixado prazo menor, nos termos do art. 63 da LRF.

Eventuais créditos reconhecidos por decisão judicial após o encerramento da Recuperação Judicial, com fato gerador constitutivo do direito anterior ao protocolo desta recuperação judicial, estarão sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e deste Plano, nos termos do art. 49 caput, c/c art. 9º, inciso II, e art. 50, inciso XII, da LRF, e Enunciado nº 2 do FONAREF.

5.15. Viabilidade Econômica do Plano

Este Plano foi elaborado tomando por base a capacidade de pagamento sustentada pelas projeções econômico-financeiras da equipe diretamente envolvida na operação, já validadas pelo Laudo de Viabilidade Econômica do Plano, e prevê a liquidação do endividamento da Recuperanda, ainda que parcial (ou seja, mediante concessão de desconto), a fim de possibilitar aos Credores uma opção de recebimento de seus Créditos de forma mais vantajosa do que ocorreria numa eventual convolação em falência.

5.16. Eleição de Foro

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano e aos créditos serão resolvidas (i) pelo Juízo da Recuperação; e (ii) pelo Foro Regional Empresarial da Comarca de Santa Rosa, Estado do Rio Grande do Sul, com a expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

PARTE VI – DECLARAÇÃO DO EMPRESÁRIO

Assino este Plano com a confiança de que todos estão empenhados na superação da atual crise e na certeza da sua real viabilidade decorrentes da cooperação de todos os envolvidos, em especial dos credores, fornecedores, colaboradores, para sua plena implementação.

Este Plano é firmado pelo próprio representante legal da AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA.

Giruá, RS, 04 de setembro de 2024.

Agropecuária Giruá Ltda.

ANEXO 01

Lauda de Viabilidade Econômica

LAUDO DE VIABILIDADE

ECONÔMICA E FINANCEIRA

Plano de Recuperação Judicial

Agropecuária Giruá Ltda.

Processo Nº 5004592-19.2024.8.21.0028

Prezados,

No dia 13 de maio de 2024, a Agropecuária Giruá Ltda., entrou com pedido de recuperação judicial, visando com ele superar o momento difícil potencializado pela crise hídrica no estado do Rio Grande do Sul e reestruturar as dívidas contraídas com credores.

A Haar Pesquisa, Consultoria e Gestão Empresarial Ltda., doravante denominada **Der Kontroller**, com sede na São Francisco, 258/1003, Cidade de São Leopoldo, RS, inscrita no CNPJ 37.833.067/0001-17 foi nomeada pela empresa Agropecuária Giruá Ltda. para elaborar um Estudo de Viabilidade econômico-financeira de seu Plano de Recuperação judicial, com objeto de subsidiar a COMPANHIA em relação ao atendimento ao inciso III do artigo 53 da Lei nº 11.101/05. O Estudo de Viabilidade econômico-financeira previsto no inciso II e III do artigo 53 da Lei nº 11.101/05 estabelece que a RECUPERANDA deve demonstrar a viabilidade econômica do Plano de Recuperação.

A elaboração desse estudo considerou as informações fornecidas pela administração da Agropecuária Giruá Ltda., a fim de disponibilizar um maior entendimento sobre o modelo de negócios da COMPANHIA e os subsídios que atestem a sua viabilidade econômico-financeira.

As premissas representam, em grande parte, as expectativas atuais e as tendências que afetam, ou que potencialmente venham a afetar, os negócios operacionais da RECUPERANDA, segundo informações de sua administração. Consideramos que essas premissas e declarações futuras baseiam-se em expectativas razoáveis e se apoiam nas informações disponíveis atualmente

Tais premissas e declarações futuras podem ser influenciadas por vários fatores, incluindo, por exemplo:

- Intervenções governamentais, resultando em alteração do nível de atividade da economia, nos tributos, nas tarifas ou no ambiente de atuação da recuperanda.
- Alterações nas condições gerais da economia, incluindo, entre outros, inflação, taxas de juros, taxas de câmbio, preços internacionais de commodities, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor.
- Intensificação ou reversão da seca, potencializando ou amenizando as dificuldades da RECUPERANDA.
- Fatores ou tendências que possam afetar negócios, participação no mercado, condição financeira, liquidez ou resultados das operações da RECUPERANDA.
- Eventual dificuldade da RECUPERANDA em implementar suas estratégias operacionais tempestivamente e sem incorrer em custos não previstos, o que pode retardar ou impedir a implementação de seu plano de negócios.
- Eventual dificuldade da RECUPERANDA de cumprir suas obrigações, devido à dificuldade de obtenção de financiamentos.

A elaboração de análises econômico-financeiras tal qual a realizada no presente trabalho é um processo complexo que envolve julgamentos subjetivos e não é suscetível a uma verificação parcial ou a uma descrição resumida. Desse modo, a Der Kontroller acredita que o Estudo deve ser examinado como um todo, e a análise de partes selecionadas e outros fatores considerados em sua elaboração pode gerar alguma assimetria e resultar em um entendimento incompleto e incorreto das conclusões.

Os resultados aqui apresentados se inserem exclusivamente no contexto do Plano de Recuperação judicial e não se estendem a quaisquer outras questões ou transações, presentes ou futuras, relativas à RECUPERANDA ou ao seu setor de atuação.

1. INTRODUÇÃO

A Der Kontroller foi nomeada pela Agropecuária Giruá Ltda. para elaborar um Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira de seu Plano de Recuperação judicial, objetivando subsidiá-la no tocante aos incisos II e III do artigo 53 da Lei nº 11.101/05.

2. LINHAS GERAIS DO PLANO E SUAS PREMISSAS

Em 13 de maio de 2024, foi ajuizada a petição inicial de um Plano de Recuperação judicial da RECUPERANDA. Agora, está sendo apresentado Plano de Recuperação Judicial visando esclarecer as projeções realizadas e as premissas utilizadas.

Se fez necessário uma releitura do Plano de Recuperação, assim trata-se de plano que apresenta meios de recuperação em conformidade ao Art. 50 da LRE que serão executados em três etapas perfeitamente caracterizadas:

- 1ª) Retomada das atividades operacionais com gradual elevação do nível de atividade;
- 2ª) Venda de ativos para viabilizar a retomada das atividades e/ou pagamento de apoiador financeiro;
- 3ª) Cobrança de relevantes recebíveis com previsão de ingresso nas próximas quatro safras.

3. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Arrendamento das Venda de Imóveis: O plano prevê inicialmente a manutenção do contrato de arrendamento do Passo da Pedra até encerramento do contrato para depois iniciar a atividade cerealista utilizando essa UPI. Em relação à unidade do Distrito de União, projeta-se a manutenção do contrato de arrendamento de forma indefinida. Os arrendamentos totalizam ao longo do projeto R\$2.625.000.

Venda de Ativos: Serão destinados à venda 3 (três) ativos, compostas por 01 Fração de terras s/benfeitorias Imóvel Área Industrial 20.000,00 m², 01 (uma) fração de terras de campo e matos Imóvel Área Urbana 5.441,04 m² e 01 (uma) Fração de terras c/benfeitorias Unidade de Recebimento de Grãos Distrito União 20.000,00 m². A venda desses imóveis totaliza R\$ 4.542.306,00.

Pelo descrito no plano, o valor líquido arrecadado pela venda das unidades, descontadas as despesas de corretagem / comissões, taxas e emolumentos para eventuais regularizações e impostos decorrentes, além de eventuais despesas do processo de Recuperação Judicial, será aplicado para prioritariamente para financiar o capital de giro da retomada das operações.

Venda de veículos: O plano prevê a venda de 12(doze) automóveis avaliados em R\$563.157,00 que em função do redimensionamento do nível de atividade assim como readequação das atividades, serão colocados também à venda.

Recebíveis: a empresa considera que do valor constante na rubrica recebíveis seja possível obter sucesso na cobrança de cinquenta por cento (50%), totalizando R\$7.619.341,32.

Pelo descrito no plano, o valor líquido arrecadado, será aplicado para prioritariamente para financiar o capital de giro da retomada das operações.

Retomada da atividade: O plano prevê a retomada das atividades e considerou Ingressos líquidos de comissões, prestação de serviço, revenda de insumos, arrendamentos do Distrito de União, arrendamentos de Passo da Pedra até o final do contrato existente e na sequência operacionalização da atividade cerealista nessa unidade, e por fim a venda de peças de manutenção.

A projeção de resultados após o imposto de renda para essas atividades obtém ao longo dos quinze (15) anos de projeto, o montante de R\$23.502.063,86, sendo que no início da retomada os resultados deverão ser suportados por ingressos não operacionais. No momento que o nível de atividade aumenta, a operação demonstra ser auto sustentável.

4. PROPOSTA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O Quadro Geral de Credores e apresentado de forma resumida no 4.4 Quadro de Credores apresentam uma dívida total de R\$88.292.185,70

A dívida será paga de acordo com as condições apresentadas nos itens do plano:

- 3.1.1. Classe I - Créditos Trabalhistas;
- 3.1.2. Classe II – Créditos com Garantia Real;
- 3.1.3. Classe III – Créditos Quirografários, Privilegiados e Subordinados;
- 3.1.4. Classe IV - Créditos ME e EPP; e
- 3.1.5. Credores Não Sujeitos.

As condições gerais de percentual de pagamento dos créditos inscritos e remuneração do saldo devedor são praticamente análogas entre si, excetuando-se a Classe I – Trabalhista, que prevê desconto de 80% por adimplência e prevê encargos financeiros da TR (taxa referencial) e juros remuneratórios de 1% ao ano.

Os valores dos débitos por classe, assim como o do Extra concursais estão relacionados na tabela a seguir, especificando o valor a ser pago proposto no Plano de Recuperação Judicial, destacando que no fluxo de caixa constam adicionados aos valores a serem pagos, os juros e a atualização monetária pela TR.

DESCRIÇÃO DAS CLASSES	VALOR ATUALIZADO DA DÍVIDA	DESCONTO PELA ADIMPLÊNCIA	VALOR ORIGINAL A SER PAGO
CLASSE I	R\$ 614.092,77	-80%	R\$ 122.818,55
CLASSE II	R\$ 16.784.401,06	-80%	R\$ 3.356.880,21
CLASSE III	R\$ 39.694.516,01	-80%	R\$ 7.938.903,20
CLASSE IV	R\$ 42.137,40	-80%	R\$ 8.427,48
EXTRA CONCURSAL	R\$ 31.157.038,46	-80%	R\$ 6.231.407,69
TOTAL	R\$ 88.292.185,70	-80%	R\$ 17.658.437,14

5. ANÁLISE DE VIABILIDADE

A análise de viabilidade se dá através da apuração do valor presente líquido (“VPL”) do fluxo de caixa projetado para todas as operações previstas no plano, já considerando os pagamentos a credores nas condições previstas no plano.

Para tanto, alguns parâmetros se fazem necessários para a análise:

Taxa de desconto: A taxa de desconto pode ser composta pelos custos do capital, pelos riscos do empreendimento ou ainda pelo custo de oportunidade representado por opções de aplicação dos recursos que ora estão sendo aplicados na atividade em análise. Dessa forma, entendemos que a taxa de desconto adequada para a análise do fluxo de caixa apresentado pela Agropecuária Giruá Ltda. Cereais seja composta: 1) Pelo custo de oportunidade representado pela CDI (12,46% ao ano); acrescida do percentual do IPCA/IBGE que representa o índice de correção dos contratos de arrendamento das unidades cerealistas e o índice de correção das propostas de venda das UPIs (4,5% nos últimos 12 meses apurados / divulgados). Assim, entendemos que a taxa de desconto adequada para fins de apuração do valor presente do fluxo de caixa apresentado pela Agropecuária Giruá Ltda. Cereais será assim composta: $12,46+4,5\% = 16,96\%$ ao ano ou $1,31\%$ ao mês.

Prazo: O prazo a ser considerado equivale ao prazo compreendido entre a homologação do plano e o mês previsto para o pagamento da última parcela a uma classe de credores, que, neste caso, é de 180 meses.

Valor presente líquido: O VPL apurado é:

- a) Tendo como base os fluxos gerados no período;
- b) Taxa de desconto: 16,96% ao ano ou 1,31% ao mês;
- c) Prazo: 180 meses;
- d) VPL: R\$ 3.603.539,53;

e) O VPL positivo significa que o valor gerado pelo fluxo de caixa proposto pela Agropecuária Giruá Ltda. apresenta a possibilidade real de ganhos, valorização dos recursos investidos e retorno financeiro, ou seja, um ingresso de receitas/resultados superior à saída com despesas e, no caso desta análise, para pagamentos a credores concursais e não sujeitos.

6. CONCLUSÃO

Considerando:

1. Que o fluxo de caixa gerado pela operação da empresa, somado à venda de bens móveis e imóveis, que totaliza no plano o valor de R\$36.227.368,14,00 geram saldo suficiente para cumprir com as condições de pagamento propostas para os credores.
3. O VPL do fluxo de caixa descontado detalhado no item 6. "d)" acima é de R\$3.603.539,53, portanto positivo;
4. Que as premissas adotadas para elaboração do fluxo de caixa projetado demonstram coerência e razoabilidade, embora suscetíveis às oscilações das variáveis econômicas inerentes a projeções dessa natureza;
5. Que, além de o Estado estar saindo de períodos de estiagem, o setor do agro nacional continua em momento favorável e aquecido à efetivação de negócios de compra e venda de bens imóveis, em especial unidades de recebimento e armazenamento de grãos, favorecendo as expectativas de venda dos imóveis disponibilizados no plano; e
6. Que os Gestores da Agropecuária Giruá Ltda. Cereais mantêm o compromisso de saldar as dívidas contraídas através das medidas apresentadas no plano

Por fim, tendo por base as condições apresentadas pela empresa que alicerçaram a montagem do Plano de Recuperação apresentado pela Agropecuária Giruá Ltda. Cereais, é nosso parecer que o referido plano demonstra viabilidade econômica e financeira intrínseca.

São Leopoldo, 06 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br ROLF HAAR JUNIOR
Data: 06/09/2024 14:42:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Rolf Haar Jr.

CRC – RS 51.733
(51) 9 8040 8868

rolf@derkontroller.com.br

Perícia Judicial
Gestão de Ativos
Finanças/Estratégia

derkontroller.com.br

ANEXO 02

Laudos de Avaliações dos Bens

Avaliação de Unidade de Recebimento de Grãos

AGROPECUÁRIA GIRUÁ – UNIDADE DISTRITO UNIÃO



Giruá, 18 de agosto de 2024

ENGEGRAN

IMÓVEL – Uma fração de terras, com benfeitorias e própria para exploração de beneficiamento , com área de 2,00 hectares, de forma trapezoidal, situada na estrada de terra que liga Santo Ângelo a Colônia Municipal, no Distrito União, neste município, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste, mede 150,00 metros, com a estrada de terra que liga Santo Ângelo a Colônia Municipal; ao Sudoeste, mede 138,91 metros, com terras de Rogério Teloecken; ao Noroeste, mede 115,68 metros, com terras de Rogério Teloecken; e, ao Sudeste, mede 172,28 metros, com terras de Cláudio da Silva Jardim.

Esta matrícula se encontra no registro de imóveis de Santo Angelo, com número de 49.261.





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

Descrição e Avaliação de Equipamento Instalado:

1. Unidade de Recebimento tipo Pulmão



- 1.1. Composto por:
01 Moega com tombador de 16,0m e prédio.





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

- 1.2. Silo Pulmão fundo cônico de 5.000scs de capacidade com aeração e base civil;





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

- 1.3. 01 Elevador de 28,0m com canalização e estaiamento;





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

- 1.4. Balança com 25,0m para 80ton
Com base de Alvenaria
Escritório de 3,0x 5,0m





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

- 1.5. Quadro de Comando e Proteção de motores elétricos com ligação e transformador de 75KVA





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA
VALOR DAS EDIFICAÇÕES – UNIDADE DISTRITO UNIÃO

Item	Descrição	Unidade	Área (m ²)	CUB RS (R\$/m ²) Ago/24	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Valor	Conservação
1	Base da balança e plataforma	m ²	65,94	R\$ 1.755,00	4	80	R\$ 115.724,70	a
2	Balança 60t	un	1	R\$ 134.000,00	4	80	R\$ 134.000,00	a
3	Escritório da balança	m ²	20	R\$ 2.510,00	4	80	R\$ 50.200,00	a
4	Estrutura cobertura tombador e moega	m ²	120	R\$ 3.315,00	4	80	R\$ 397.800,00	a
5	Tombador	un	1	R\$ 193.441,00	4	80	R\$ 193.441,00	a
6	Elevadores	vb	1	R\$ 77.376,00	4	80	R\$ 77.376,00	a
7	Silo pulmão metálico 5000 sc + base	un	1	R\$ 292.925,00	4	80	R\$ 292.925,00	a
	base					Total	R\$ 1.261.466,70	



Plantando ideias, Armazenando Resultados.

Valor das edificações e equipamentos: R\$ 1.261.466,70

Valor do terreno: R\$ 240.000,000

Total: R\$ 1.501.466,70

OBS: Não avaliadas instalações de energia (quadros de comando, postes, transformador, rede), motores elétricos.
OBS: Não avaliado ponto comercial

- a – Nova;
- b - Entre nova e regular;
- c – Regular;
- d - Entre regular necessitando reparos simples
- e - Necessitando de reparos simples
- f- necessitando de reparos simples a importantes
- g - Necessitando de reparos importantes
- h - Necessitando de reparos importantes a edificaçãoso sem valor
- i - Sem valor

Avaliador Flávio Luís Dala Rosa
CREA-063461-D



Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS063461	Profissional: FLAVIO LUIS DALA ROSA	E-mail:
RNP: 2213054975	Título: Engenheiro Mecânico	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA	E-mail: matriz@agropecuariagirua.com.br
Endereço: AVENIDA SANTO ÂNGELO 1074	Telefone: 0553361229
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SÃO JOSÉ
	CPF/CNPJ: 88746763000127
	CEP: 98870000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA	CPF/CNPJ: 88746763000127
Endereço da Obra/Serviço: Avenida SANTO ÂNGELO 1074	CEP: 98870000 UF: RS
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SÃO JOSÉ
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 0,01
Data Início: 01/08/2024 Prev.Fim: 31/08/2024	Honorários(R\$): 0,01
	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo	Laudo de avaliação	2	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 29/08/2024

	Declaro serem verdadeiras as informações acima  _____ Flavio Luis Dala Rosa	Documento assinado digitalmente  PEDRO HENRIQUE RUWER Data: 29/08/2024 15:30:59-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br _____ AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA
Local e Data	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

ENGEGRAN

Descrição do imóvel: Uma fração de terras de cultura, com benfeitoras, com a área superficial de dez mil metros quadrados denominado "Passo da Pedra", neste município, limitando-se ao norte com a estrada municipal Giruá-Mato Grande; ao sul, com terras de Mário Meotti; a leste, com terras de Hilda Meotti Lanzarini; e, a oeste, com uma estrada vicinal.

Área composta por 10 Hectares na sua totalidade.

Matricula consta no registro de imóveis do município de Giruá com o número 9.793



Avaliação de Unidade de Recebimento de Grãos
AGROPECUÁRIA GIRUÁ – PASSO DA PEDRA



Giruá, 30 de abril de 2024





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

Descrição e Avaliação de Equipamento Instalado:

1. SISTEMA DE PESAGEM





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

1.1. Composto por:

03 unidades de Balança Metálica sobre piso

Com capacidade para 80Ton x 25,0M

Ano de fabricação 2017

Em ótimo estado de conservação, com base de apoio e sistema interligado.

Sendo: 01 entrada

01 retorno

01 pesagem embaixo da Tulha Expedidora para pesagens exatas;

Valor destes..... R\$
1.105.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

2. SISTEMA DE RECEBIMENTO



- 2.1. Composto por:
- 04 Moegas
 - 01 Tombador de marca Joscil de 10,0m
 - 01 Tombador de marca Joscil de 16,0m

Valor destes..... R\$ 910.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

3. SISTEMA DE LIMPEZA DE GRÃOS



3.1. Composto por:

02 Maquinas de Pré-limpeza /Limpeza de marca Carpan
Modelo ML120 x 120t/h, com sistema de automação de resíduos

Valor destes..... R\$ 500.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

4. SISTEMA DE SECAGEM





Plantando ideias, Armazenando Resultados.



4.1.1. Composto por:

Secador cavalete SCAE -60

Marca Engegran, com Fornalha de Alvenaria

Silo Elevador Pulmão com capacidade de 3.000 sacas

Ano de fabricação 2017

Valor destesR\$ 1.630.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

5. SISTEMA DE ARMAZENAGEM DE GRÃOS





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

5.1. Composto por:

05 Silos Armazenadores, marca Engegran modelo SME1413

Capacidade 25.000 sacas (cada)

Com sistema de aeração total

Ano de fabricação 2016

Valor destes.....R\$ 3.550.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

6. SISTEMA DE MOVIMENTAÇÃO DE GRÃOS





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

- 6.1.** Composto por:
06 Elevadores 120t/h
06 Fitas Transportadoras 120t/h
Com canalizações, ligação e fixação

Valor destes..... R\$ 2.532.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

7. SISTEMA DE EXPEDIÇÃO DE GRÃOS



- 7.1. Composto por:
01 Tulha de Expedição rápida de capacidade 120ton

Valor deste R\$ 492.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

8. SISTEMA ELÉTRICO



8.1. Composto por:

Quadro de Comando e proteção, ligação e iluminação de motores

Com transformador de 300KVA

Sistema de termometria e controle de umidade de grãos

Valor
destes..... **R\$1.320.000,00**

TOTAL DE EQUIPAMENTOS INSTALADOS
E EM
FUNCIONAMENTO:.....**R\$ 12.039.000,00**





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

Descrição de Infraestrutura Civil

1. CASA DE MAQUINAS



1.1 ARMAZÉM MOEGA

30,0m X 30,0m com 6,50m de pé-direito

Valor desteR\$ 1.100.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

1.2. 04 Moegas com capacidade de 3.000 sacas

Com túnel inferior

Bases de sustentação e fixação dos tombadores:



Valor deste..... R\$ 1.240.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

1.3. 02 Bases para Maquinas de Pré-limpeza

Valor..... R\$ 108.000,00

1.4. 01 Base Fornalha e Secador

Valor:.....R\$ 115.000,00

1.5. 01 Base Silo Elevado Pulmão

Valor:.....R\$ 52.000,00

1.6. 01 Base para Tulha Expedição

Valor:.....R\$ 36.000,00

1 7. 05 Bases para Silos planos diâmetro 14,77

Valor:R\$ 2.215.000,00

1.8. 01 Poço para elevador da moega 2,5 x 3,0 x 8,0 m

Valor:.....R\$ 94.000,00

1.9. 01 Poço para elevador (silo/secador) x 3,5 x 5,0 x 5,0m

Valor:.....R\$ 132.000,00

1.10. 150m de tuneis

Valor:.....R\$ 143.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

1.11. 03 Bases para balança

Valor R\$ 490.000,00

1.12. Escritório 8,0 x 9,0m com dois andares. Área total de 144,0m²



Valor R\$ 425.000,00

Valor total em construção civil: R\$ 6.150.000,00





Plantando ideias, Armazenando Resultados.

Considerações finais:

Conforme descrito acima o valor total desta Unidade de Recebimento de Grãos, em pleno funcionamento, está avaliada em R\$ 18.189.000,00 (dezoito milhões, cento e oitenta e nove mil reais). A area é composta de 10 HA com valor de mercado R\$ 1.080.000,00. Sendo assim, o valor final desta unidade, **em um valor comercial/negocio, é de R\$ 19.269.000,00**

Avaliador

Flávio Luís Dala Rosa

CREA-063461-D





Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS063461	Profissional: FLAVIO LUIS DALA ROSA	E-mail:
RNP: 2213054975	Título: Engenheiro Mecânico	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA	E-mail: matriz@agropecuariagirua.com.br
Endereço: AVENIDA SANTO ÂNGELO 1074	Telefone: 0553361229
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SÃO JOSÉ
	CPF/CNPJ: 88746763000127
	CEP: 98870000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA	CPF/CNPJ: 88746763000127
Endereço da Obra/Serviço: Avenida SANTO ÂNGELO 1074	CEP: 98870000 UF: RS
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SÃO JOSÉ
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 0,01
Data Início: 01/08/2024 Prev.Fim: 31/08/2024	Honorários(R\$): 0,01
	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo	Laudo de avaliação	2	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 29/08/2024

	Declaro serem verdadeiras as informações acima  _____ Flavio Luis Dala Rosa	Documento assinado digitalmente  PEDRO HENRIQUE RUWER Data: 29/08/2024 15:30:59-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br _____ AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA
Local e Data	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROPRIEDADES DA TERRA ENGENHARIA E GESTÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 12.103.731/0001-41, por seu responsável técnico, JOSÉ SILVIO BAUKEN, Engenheiro Civil, CREA/RS nº. 059157, emite o presente Laudo de Avaliação Imobiliária.

1

1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.

Para a execução do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliar os imóveis, preconizados pela NBR 14653-1.

Método Comparativo de Dados do Mercado: (p/ terreno)

Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente no valor, devem ser justificados por estatística ou por homogeneização, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possam ser tomados, estatisticamente, como amostras do mercado imobiliário.

Método Evolutivo: (p/ edificação)

A composição do valor do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CRD) \times FC, \text{ onde}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CRD é o custo da reprodução depreciado calculado pelo Método Ross-Heidecke;

FC é o fator de comercialização.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE DO TRABALHO.

O presente Laudo visa atender a solicitação da empresa **AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 88.746.763/0001-27, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 334, Bairro São José, cidade de Giruá/RS, cuja finalidade é a **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS** em questão

José Silvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS 059157

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

Matrícula 18.751 do Registro de Imóveis da Comarca de Giruá.

O terreno urbano nº 04, de formato retangular, localizado na quadra nº 148, do setor nº 03, com a área de **5.441,04m²**, situado na Avenida Santo Ângelo esquina com a Avenida Castelo Branco, Bairro Prestes, município de Giruá/RS, com as seguintes confrontações: ao leste, com a Avenida Castelo, numa extensão de 149,17 metros; ao sul, com terreno urbano de Antonio Duarte, numa extensão de 70,98 metros; e, ao oeste, com a Avenida Santo Ângelo, numa extensão de 150,85 metros. O quarteirão referido acima confronta ao leste pela Avenida Castelo Branco, ao sul pela Rua Berta Zimpel e ao oeste pela Avenida Santo Ângelo.

4. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO.

O proprietário do imóvel é a empresa **AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 88.746.763/0001-27, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 334, Bairro São José, cidade de Giruá/RS.

5. RELATO E DATA DA VISTORIA.

A vistoria foi realizada no dia 28 de agosto de 2024, na parte da tarde.

6. CALCULOS AVALIATÓRIOS.

Para o terreno foi adotado um valor por m² correspondente a valor de mercado na região, ou seja, R\$400,00/m², imóvel sem edificação, atendido por concessionárias de água, energia e telefonia. Pavimentação asfáltica em todo contorno.

$$VI = (VT + CRD) \times FC$$

$$VT = 5.441,04 \text{ m}^2 \times R\$400,00/\text{m}^2 = R\$2.176.416,00$$

$$CRD = R\$0,00$$

$$FC = 1$$

$$VI = (R\$2.176.416,00 + R\$0,00) \times 1 = R\$2.176.416,00$$

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.

7.1. VALOR DE MERCADO/ADOTADO:

Imóvel:.....R\$ 2.176.416,00

(dois milhões, cento e setenta e seis mil, quatrocentos e dezesseis reais)

8. BASES DA VALORAÇÃO.

Conformidade com as Normas de Avaliação:

Os procedimentos e metodologias adotados pela empresa Propriedades da Terra estão de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Bens Imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Carted Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecido mundialmente e amplamente utilizado em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de mercado:

A valoração de mercado baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book, como: “O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

9. CONDIÇÕES GERAIS.

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidas neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

- 1- Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
- 2- Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal, ou de juros relativos ao mesmo.
- 3- Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
- 4- Não forma considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e de responsabilidade civil.
- 5- Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel, em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são estabelecidos no presente relatório.
- 6- Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado incorreto, os valores da avaliação também precisarão ser reconsiderados.
- 7- Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da Propriedades da Terra, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

- a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou valor do imóvel
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
 - c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de quaisquer ônus ou restrições;
 - d) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano.
- 8- Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado.
- Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

José Sílvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS 059157

- b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes.
- 9- Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (engenheiros, corretores, proprietários, poder público, etc.), sendo que a Propriedades da Terra não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
- 10- Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós, pelo cliente, que assumimos como corretas e completas.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS.

Independência:

Ressaltamos que a relação entre a empresa Propriedades da Terra e Agropecuária Giruá não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse, presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados a execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressas.

Conflito de interesses:

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

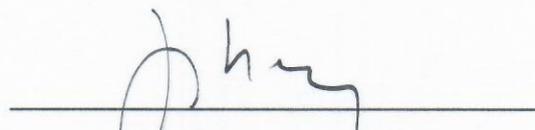
Responsabilidade:

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros ou parte de seu conteúdo.

Publicação:

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem nossa expressa autorização prévia por escrito, da forma e contexto em que aparecerá.

Santa Rosa, 29 de agosto de 2024.



Eng.º José Silvio Bauken - CREA 59157

PROPRIEDADES DA TERRA ENGENHARIA E GESTÃO DE IMÓVEIS LTDA

CNPJ Nº 12.103.731/0001-41

José Silvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS/059157

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



José Silvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA 06 059257

CROQUI DA ÁREA





Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS059157	Profissional: JOSÉ SILVIO BAUKEN	E-mail: jose@josebaukenimoveis.com.br
RNP: 2201878145	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: AGROPECUARIA GIRUA LTDA	E-mail:
Endereço: AVENIDA CASTELO BRANCO 334	Telefone:
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SAO JOSE
	CPF/CNPJ: 88746763000127
	CEP: 98870000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: AGROPECUARIA GIRUA LTDA	CPF/CNPJ: 88746763000127
Endereço da Obra/Serviço: Avenida SANTO ANGELO ESQUINA CASTELO BRANCO	CEP: 98870000 UF: RS
Cidade: GIRUÁ	Bairro: PRESTES
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(RS): 1.500,00
Data Início: 29/08/2024	Prev.Fim: 29/09/2024
	Honorários(RS): 1.500,00
	Ent.Classe: APEASR

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MATR. 18751		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 05/09/2024

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima	gov.br Documento assinado digitalmente PEDRO HENRIQUE RUWER Data: 05/09/2024 17:17:13-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br
	 JOSÉ SILVIO BAUKEN Profissional	

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEIS

Propriedades da Terra, CNPJ / CPF nº 12.103.731/0001-41, por seu responsável técnico, José Silvio Bauken, nº. CREA 59157, emite o presente Laudo de Avaliação Imobiliária.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O proprietário do imóvel é o(a) Sr.(a). **AGROPECUARIA GIRUA LTDA**, -, -, e CPF /CNPJ nº 88.746.763/0001-27, - residente e domiciliado em Av. Presidente Castelo Branco, 1048, na cidade de Giruá/RS.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL

Matrícula: 16941 - Uma fração de terras, sem benfeitorias, com a área superficial de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), sita na RS 344, no lugar denominado Campos dos Carvalhos, neste município, encontrando-se dentro das seguintes confrontações: ao noroeste, com terras rurais de Lirio Jesse; ao sudeste, com terras rurais de Lennart Leimann; ao nordeste, com terras rurais de Lennart Leimann; e, ao sudoeste, pela RS 344 saída Giruá - Santa Rosa.

Benfeitorias

Matrícula: 16941 - Sem benfeitorias

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO IMÓVEL

	IMÓVEL 1
Área Produtiva (%)	100
Área APP (%)	0
Área com Edificações (%)	0
Possui:	Acesso à estrada

4. RELATO E DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada dia 18/09/2023, na parte da tarde.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Região com grande investimento comercial e industrial, com frente para rua lateral a RS 344. Infraestrutura completa. Topografia plana.

6. ROTEIRO DE ACESSO DA ÁREA DADA EM GARANTIA

Saindo de Giruá em direção a Santa Rosa, pela RS 344, percorre 2350 m a partir do trevo principal de Giruá e chega-se na área que fica a direita.

7. CÁLCULOS AVALIATIVOS

Para esse imóvel, adotamos o valor de R\$100,00/m², conforme pesquisa realizada com recentes vendas na região. Imóvel com potencial comercial e industrial, estando com toda infraestrutura realizada, energia, rua de acesso, água e telefonia.

Área avaliada: 20.000 m²
Valor da área: 20.000 m² x R\$100,00/m²: R\$2.000.000,00

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO/ADOTADO:

Imóvel Rural

	IMÓVEL 1
Nº Matrícula	16941
Área Total (m2)	20000,00
Área Produtiva (m2)	20000,00
Valor Área Produtiva (RS)	2.000.000,00
Área APP (m2)	0
Valor Área APP (RS)	0,00
Edificações (m2)	0
Valor Edificações (RS)	0,00
Valor Total (RS)	2.000.000

9. COMENTÁRIOS

BASES com **DA** **VALORAÇÃO**
Conformidade com as Normas de Avaliação:
Os procedimentos e metodologias adotados pela empresa Propriedades da Terra estão de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Bens Imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Carted Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecido mundialmente e amplamente utilizado em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de mercado:

A valoração de mercado baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book, como: “O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

CONDIÇÕES **GERAIS**

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidas neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1- Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

2- Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal, ou de juros relativos ao mesmo.

3- Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.

4- Não forma considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e de responsabilidade civil.

5- Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel, em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são estabelecidos no presente relatório.

6- Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado incorreto, os valores da avaliação também precisarão ser reconsiderados.

7- Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da Propriedades da Terra, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou valor do imóvel

b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;

c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de quaisquer ônus ou restrições;

d) O imóvel é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano.

8- Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes.

9- Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (engenheiros, corretores, proprietários, poder público, etc.), sendo que a Propriedades da Terra não se responsabiliza pela veracidade destas informações.

10- Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós, pelo cliente, que assumimos como corretas e completas.

DISPOSIÇÕES

FINAIS

Independência:

Ressaltamos que a relação entre a empresa Propriedades da Terra e o Banco não afeta

a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse, presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados a execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressas.

Conflito de interesses:
Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade:

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros ou parte de seu conteúdo.

Publicação:

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem nossa expressa autorização prévia por escrito, da forma e contexto em que aparecerá.

10. ENCERRAMENTO.

Declaro, reconheço e confirmo, sob as penas da lei, que a área da(s) matrícula(s) citada(s) acima, descrita(s) e desenhada no croqui em anexo é imóvel de minha propriedade e está sendo avaliada para fins de garantia real junto à Sicredi União RS ES.

SANTA ROSA / RS, 21 de Setembro de 2023

José Sílvio Bauken - CREA 59157
Propriedades da Terra
CNPJ Nº 12.103.731/0001-41

AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA
CPF/CNPJ: 88.746.760/0001-27

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Sicredi. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/B3F8-0138-E574-6F76> ou vá até o site <https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: B3F8-0138-E574-6F76



Hash do Documento

C522B3C9D551B69BDF1549356C836D54220378EB516F4565689C0158B33D79A7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/09/2023 é(são) :

- VIRO JOSE RUWER (Representante Legal - 88746763000127) - 258.103.080-15 em 26/09/2023 16:14 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: robo_avaliacaoimoveis@sicredi.com

Evidências

Client Timestamp Tue Sep 26 2023 16:14:26 GMT-0300 (-03)

Geolocation Location not shared by user.

IP 177.174.205.180

Assinatura:

Hash Evidências:

3204836996EF55199555F9BD1509D621AECEC32AB72C6D96B876B8AB179189F2

- Jose Silvio Bauken (Avaliador de Imovel) - 438.435.220-49 em 21/09/2023 11:28 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: contato@proterra.com.br

Evidências

Client Timestamp Thu Sep 21 2023 11:28:03 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -27.8667026 Longitude: -54.4777954 Accuracy: 10.956

IP 138.94.77.162

Assinatura:

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected strokes.

Hash Evidências:

AC97169F2DC07AAACE1FA4CEF9609AAC11EA8CB92C7827B1234BDD2219E375F78





Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS059157	Profissional: JOSÉ SILVIO BAUKEN	E-mail: jose@josebaukenimoveis.com.br
RNP: 2201878145	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: AGROPECUARIA GIRUA LTDA	E-mail:
Endereço: AVENIDA CASTELO BRANCO 334	Telefone:
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SAO JOSE
	CPF/CNPJ: 88746763000127
	CEP: 98870000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: AGROPECUARIA GIRUA LTDA	CPF/CNPJ: 88746763000127
Endereço da Obra/Serviço: Rodovia RS 344	CEP: 98870000 UF:RS
Cidade: GIRUÁ	Bairro:
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(RS): 1.500,00
Data Início: 29/08/2024	Prev.Fim: 29/09/2024
	Honorários(RS): 1.500,00
	Ent.Classe: APEASR

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AVALIAÇÃO IMÓVEL MATR. 16941		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 05/09/2024

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima JOSÉ SILVIO BAUKEN Profissional	Documento assinado digitalmente gov.br PEDRO HENRIQUE RUWER Data: 05/09/2024 17:16:22-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br AGROPECUARIA GIRUA LTDA Contratante
------------------	--	---

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROPRIEDADES DA TERRA ENGENHARIA E GESTÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 12.103.731/0001-41, por seu responsável técnico, JOSÉ SILVIO BAUKEN, Engenheiro Civil, CREA/RS nº. 059157, emite o presente Laudo de Avaliação Imobiliária.

1

1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.

Para a execução do presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliar os imóveis, preconizados pela NBR 14653-1.

Método Comparativo de Dados do Mercado: (p/ terreno)

Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente no valor, devem ser justificados por estatística ou por homogeneização, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possam ser tomados, estatisticamente, como amostras do mercado imobiliário.

Método Evolutivo: (p/ edificação)

A composição do valor do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CRD) \times FC, \text{ onde}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CRD é o custo da reprodução depreciado calculado pelo Método Ross-Heidecke;

FC é o fator de comercialização.

2. SOLICITANTE E FINALIDADE DO TRABALHO.

O presente Laudo visa atender a solicitação da empresa AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 88.746.763/0001-27, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 334, Bairro São José, cidade de Giruá/RS, cuja finalidade é a DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS em questão

José Silvio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS 059157

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

Matrícula 12.565 do Registro de Imóveis da Comarca de Giruá.

Um terreno urbano com a área superficial de **1.344,15 m²**, com benfeitorias, situado nesta cidade na Avenida Castelo Branco, distante 65,70 metros da Avenida Santo Ângelo, integrante da quadra nº49, que mede e confronta: ao norte, por uma extensão de 51,79 metros, com Iassum Gaité; ao sul, com terrenos de propriedade de Raul Machado Ferraz de Campos, por uma extensão de 54,00 metros; a leste, por 23,60 metros, com a Avenida Castelo Branco; e, a oeste, por 28,00 metros, com próprios da R. F. F. S. A.

Edificações não averbadas: uma garagem de alvenaria com área de 65,00 m², um galpão depósito com área de 600,00 m², e abrigo com área de 30,00 m². **Total de área construída: 695,00 m².**

Matrícula 17.416 do Registro de Imóveis da Comarca de Giruá.

O lote urbano nº 9.1, da quadra nº 149, com benfeitorias, com a área superficial de **2.015,40 m²**, localizado sua frente para a Avenida Santo Ângelo, distante 197,30m da esquina com a Rua Santa Inês, no Bairro Prestes, nesta cidade, encontrando-se dentro das seguintes confrontações e dimensões: ao norte, com terrenos da Agropecuária Giruá Ltda, por 45,20 metros; ao sul, com terreno de Rosa Martins Camargo, por 24,83 metros; a leste, pela Avenida Santo Ângelo, por 69,70 metros; e, ao oeste, pela faixa de domínio da R. F. F. S. A., por 52,00 metros. O quarteirão referido acima é delimitado: ao norte e nordeste, pela Avenida Castelo Branco; ao sul, pela Rua Santa Inês; ao leste, pela Avenida Santo Ângelo; e, ao oeste, pelos trilhos da R. F. F. S. A.

Edificações não averbadas: um prédio de alvenaria para loja, administrativo e oficina com área de 816,26 m², e um depósito de insumos com área de 109,65 m². **Total de área construída: 925,91 m².**

Matrícula 12.147 do Registro de Imóveis da Comarca de Giruá.

O lote urbano nº 23, da quadra nº 149, do setor nº 03, com benfeitorias, com a área superficial de **4.238,40 m²**, tendo como ponto inicial marcado na Av. Castelo Branco, lado ímpar, distante 291,00 metros da Rua Santa Inês, partindo deste ponto, com direção oeste, ângulo externo sentido horário de 66°41'27", percorre uma distância de 50,41 metros, confrontando ao sul, com lotes de Raul Machado Ferraz de Campos, escriturados à firma Comercial Agrícola Alto Uruguai Ltda., até encontrar o ponto nº 02; deste ponto, com direção norte, ângulo interno sentido anti-horário de 84°10'06", percorre uma distância de 4,95 metros, confrontando ao oeste, com a área de posse de Raul Machado Ferraz de Campos escriturados à firma Alto Uruguai Cereais Ltda., até encontrar o ponto nº 03; deste ponto, com direção norte, ângulo interno sentido anti-horário de 181°12'48", percorre uma distância de 26,75 metros, confrontando a oeste, com lotes de posse de Raul Machado Ferraz de Campos, escriturados à firma Alto Uruguai Cereais Ltda., até encontrar o ponto nº 04; deste ponto, com direção norte ângulo interno sentido anti-horário de 185°19'52", percorre uma distância de 53,80 metros, confrontando ao oeste, com a área de posse de Raul Machado Ferraz de Campos, escriturados à firma Alto Uruguai Cereais Ltda., até encontrar o ponto nº 05; deste ponto com direção leste, ângulo interno sentido anti-horário de 88°14'29" percorre uma distância de 49,71 metros, confrontando ao norte, com lotes na posse de João de Paula, até encontrar o ponto nº 06; deste ponto, com direção sul, ângulo interno sentido anti-horário de 96°06'16", percorre uma distância de 22,27 metros, confrontando ao leste, com a Av. Castelo Branco, até encontrar o ponto nº 07; deste ponto, com direção sul, ângulo interno sentido anti-horário de 177°29'02", percorre uma distância de 7,45 metros, confrontando ao leste, com a Av.

Castelo Branco, até encontrar o ponto nº 08; deste ponto com direção sul, ângulo interno sentido anti-horário de 175°28'24", percorre uma distância de 42,12 metros, confrontando ao leste com a Av. Castelo Branco, até encontrar o ponto nº 09; deste ponto com direção sul, ângulo interno sentido anti-horário de 174°52'41", percorre uma distância de 4,90 metros, confrontando ao leste com a Av. Castelo Branco, até encontrar o ponto nº 10; deste ponto com a direção sudoeste, ângulo interno sentido anti-horário de 163°47'50", percorre uma distância de 6,60 metros, confrontando a sudeste, com a Av. Castelo Branco, até encontrar o ponto inicial o qual possui ângulo interno de 113°18'33"; dentro do quarteirão formado pelas seguintes ruas: ao nordeste e sudeste, Av. Castelo Branco; ao oeste, com a faixa de domínios da R. F. F. S. A; a sudeste, Av. Santo Ângelo; a leste, Av. Castelo Branco; e, ao sul, Rua Santa Inês, nesta cidade.

Edificações: (descrição na planilha)

Edificações não averbadas: ampliação de depósito de alvenaria com área de 316,11 m².

Edificações averbadas: silos metálicos com área de 185,85 m², um prédio de alvenaria depósito com área de 1.716,43 m², ampliação depósito com área de 225,00 m², totalizando 2.127,28 m² de área averbada.

Total de área construída: 2.443,39 m².

4. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO.

O proprietário do imóvel é a empresa **AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 88.746.763/0001-27, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 334, Bairro São José, cidade de Giruá/RS.

5. RELATO E DATA DA VISTORIA.

A vistoria foi realizada no dia 28 de agosto de 2024, na parte da tarde.

6. CALCULOS AVALIATÓRIOS.

Para os terrenos foi adotado um valor por m² correspondente a valor de mercado na região, ou seja, R\$600,00/m². Para as edificações, foi utilizado o Método Evolutivo com Ross-Heidecke. Trata-se de um método misto, considerando a idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke). Utilizamos o Cub GI (galpão industrial) de jul/24 para avaliar depósitos e estrutura de armazenagem; e o CSL8-A para área comercial e loja, característico para o tipo de edificação; e sobre esses valores foram aplicados fator k, estado de conservação, coeficiente de depreciação, unidade de depreciação, custo de reprodução e custo de reprodução depreciado. Planilha em anexo.

$$VI = (VT + CRD) \times FC$$

$$VT = 7.597,95 \text{ m}^2 \times R\$600,00/\text{m}^2 = R\$4.558.770,00$$

$$CRD = R\$5.413.199,00$$

$$FC = 1$$

$$VI = (R\$4.558.770,00 + R\$5.413.199,00) \times 1 = R\$9.971.969,00$$

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.

7.1. VALOR DE MERCADO/ADOTADO:

Imóvel (Matr. 17416 + Matr. 12147 + Matr. 12565):.....R\$ 9.971.969,00

(nove milhões, setecentos e setenta e um mil, novecentos e sessenta e nove reais)

8. PANILHA DE CÁLCULO. (CRD)

AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA

VALOR DAS EDIFICAÇÕES - ESTRUTURA DE ARMAZENAGEM DE GRÃOS, INSUMOS E LOJA

MÉTODO DE ROSS-HEIDECHE

Item	Descrição	Área (m²)	CUB R\$ (R\$/m³) m³/24 G1 1,251,52 CS18 N 2478,42	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	% da Vida	Estado de Conservação	Fator K	Coef. de Depreciação	Unit. Deprec. (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Depreciação (R\$)
Matr. 12565												
1	Garagem	65,00	750,91	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	616,05	R\$ 48.809,00	R\$ 40.043,00
2	Depósito	600,00	2065,01	10	80	13%	c	0,9030	0,9224	1904,76	R\$ 1.229.004,00	R\$ 1.142.858,00
3	Abriços	30,00	991,17	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	813,32	R\$ 29.741,00	R\$ 24.399,00
		695,00										R\$ 1.207.300,00
Matr. 17416												
1	Prédio administrativo e oficina	816,26	3717,63	10	80	13%	c	0,9030	0,9224	3429,14	R\$ 3.034.552,00	R\$ 2.799.071,00
2	Depósito insumos	109,65	2065,01	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1819,69	R\$ 226.428,00	R\$ 199.528,00
		925,91										R\$ 2.998.599,00
Matr. 12147												
1	Base balança (60 t)	101,80	1251,52	20	80	25%	d	0,7755	0,7204	901,60	R\$ 127.404,00	R\$ 91.782,00
2	Depósitos insumos	672,51	2065,01	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1819,69	R\$ 1.389.738,00	R\$ 1.221.756,00
3	Estoque de peças, mezanino e sala balança	323,80	2478,42	20	80	25%	c	0,8225	0,858	2126,48	R\$ 802.512,00	R\$ 688.555,00
4	Depósito de sementes	352,64	2065,01	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	1694,13	R\$ 728.204,00	R\$ 597.418,00
5	Subestação	10,00	2478,42	20	80	25%	c	0,8225	0,858	2126,48	R\$ 24.784,00	R\$ 21.264,00
6	Estrutura de moegas	662,57	2415,31	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	1899,48	R\$ 1.534.056,00	R\$ 1.258.539,00
7	Refeitório e banheiros	84,22	1734,89	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1528,79	R\$ 146.112,00	R\$ 128.754,00
8	Silos metálicos c/ base (2)	185,85	5631,84	20	80	25%	c	0,8225	0,858	4832,12	R\$ 1.046.677,00	R\$ 898.049,00
9	Prédio p/ talha c/ moega	50,00	2503,04	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	2053,49	R\$ 125.152,00	R\$ 102.674,00
		2443,39										R\$ 5.010.791,00

Obs: não avaliado balança, elevadores, fitas, equipamentos de limpeza, silos internos e transformador

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- a - Nova
- b - Entre nova e regular
- c - Regular
- d - Entre regular necessitando reparos simples
- e - Necessitando de reparos simples
- f - Necessitando de reparos importantes
- g - Necessitando de reparos importantes
- h - Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
- i - Sem valor

Terreno: (R\$/m²)	600,00	Valor Terreno:
Área terreno (12565)	1.344,15	R\$ 806.490,00
Área terreno (17416)	2.015,40	R\$ 1.209.240,00
Área terreno (12147)	4.238,40	R\$ 2.543.040,00
Total terrenos:	7.597,95	R\$ 4.558.770,00

VALOR DAS EDIFICAÇÕES (12565):	R\$ 1.207.300,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (17416):	R\$ 2.998.599,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (12147):	R\$ 1.207.300,00
VALOR DOS TERRENOS:	R\$ 4.558.770,00
VALOR TOTAL:	R\$ 9.971.969,00

RESUMO/MATRÍCULA:

Matr. 12565	
Terreno:	R\$ 806.490,00
Edificações:	R\$ 1.207.300,00
	R\$ 2.013.790,00
Matr. 17416	
Terreno:	R\$ 1.209.240,00
Edificações:	R\$ 2.998.599,00
	R\$ 4.207.839,00
Matr. 12147	
Terreno:	R\$ 2.543.040,00
Edificações:	R\$ 1.207.300,00
	R\$ 3.750.340,00

9. BASES DA VALORAÇÃO.

Conformidade com as Normas de Avaliação:

Os procedimentos e metodologias adotados pela empresa Propriedades da Terra estão de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Bens Imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecido mundialmente e amplamente utilizado em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de mercado:

A valoração de mercado baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book, como: “O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

5

10. CONDIÇÕES GERAIS.

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidas neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

- 1- Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
- 2- Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal, ou de juros relativos ao mesmo.
- 3- Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
- 4- Não forma considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e de responsabilidade civil.
- 5- Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel, em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são estabelecidos no presente relatório.
- 6- Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado incorreto, os valores da avaliação também precisarão ser reconsiderados.
- 7- Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da Propriedades da Terra, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

 - a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou valor do imóvel
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
 - c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de quaisquer ônus ou restrições;
 - d) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano.
- 8- Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado.

Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

 - a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes.
- 9- Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (engenheiros, corretores, proprietários, poder público, etc.), sendo que a Propriedades da Terra não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
- 10- Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós, pelo cliente, que assumimos como corretas e completas.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS.

Independência:

Ressaltamos que a relação entre a empresa Propriedades da Terra e Agropecuária Giruá não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse, presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados a execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressas.

Conflito de interesses:

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

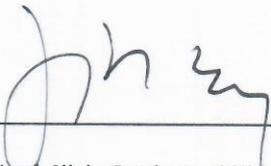
Responsabilidade:

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros ou parte de seu conteúdo.

Publicação:

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem nossa expressa autorização prévia por escrito, da forma e contexto em que aparecerá.

Santa Rosa, 29 de agosto de 2024.



Engº. José Silvio Bauken - CREA 59157

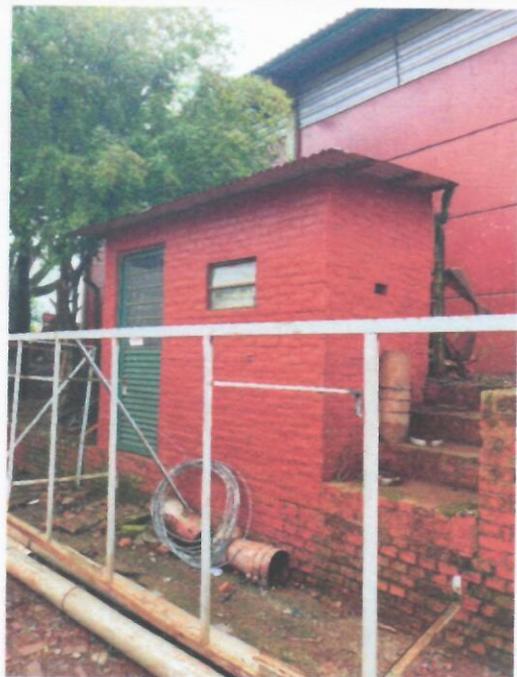
PROPRIÉDADES DA TERRA ENGENHARIA E GESTÃO DE IMÓVEIS LTDA

CNPJ Nº 12.103.731/0001-41

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Matr. 12565

7

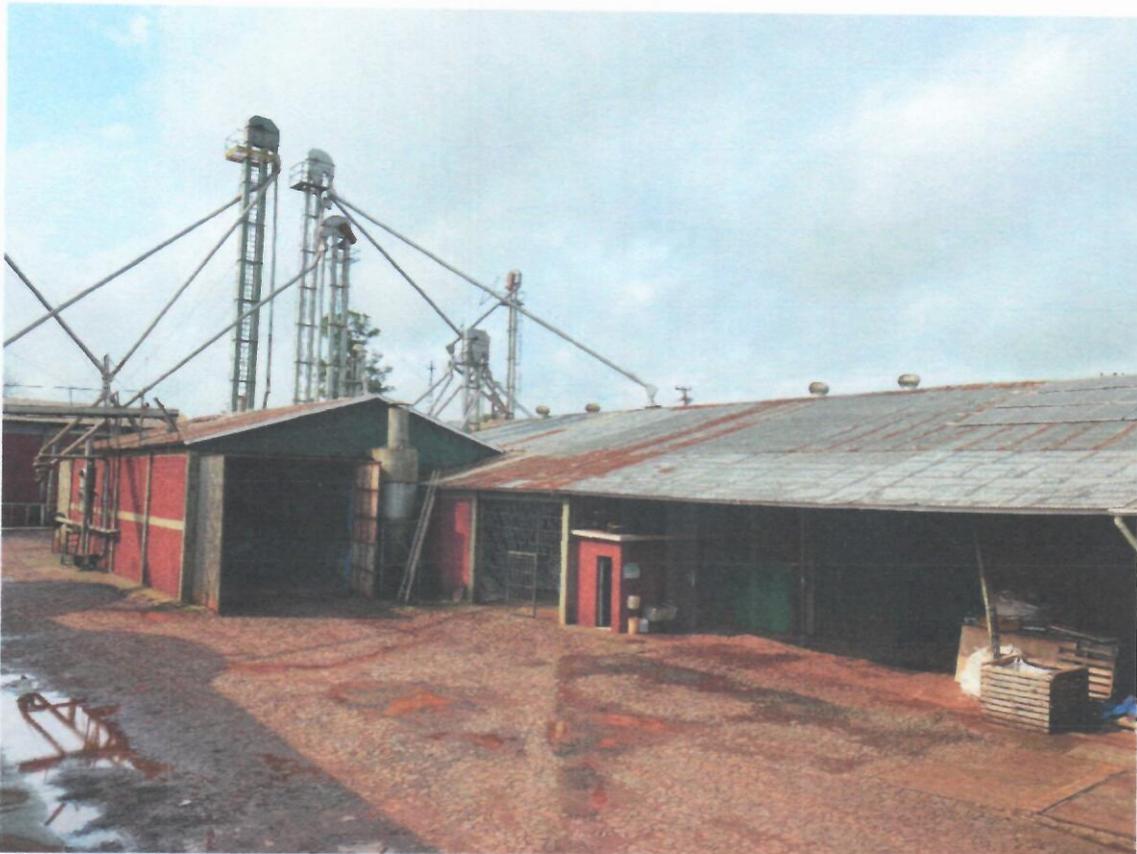


Matr. 17416



José Silyio Bauken
Engenheiro Civil
CREA-RS 059157

Matr. 12147



CROQUI DAS ÁREAS



AGROPECUÁRIA GIRUÁ LTDA

VALOR DAS EDIFICAÇÕES - ESTRUTURA DE ARMAZENAGEM DE GRÃOS, INSUMOS E LOJA

MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

Item	Descrição	Área (m²)	CUB R\$ (R\$/m²) jul/24 GI 1251,52 CS18-N 2478,42	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	% da Vida	Estado de Conservação	Fator K	Coef. de Depreciação	Unit. Deprec. (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Matr. 12565												
1	Garagem	65,00	750,91	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	616,05	R\$ 48.809,00	R\$ 40.043,00
2	Depósito	600,00	2065,01	10	80	13%	c	0,9030	0,9224	1904,76	R\$ 1.239.004,00	R\$ 1.142.858,00
3	Abrigos	30,00	991,37	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	813,32	R\$ 29.741,00	R\$ 24.399,00
Matr. 17416												
1	Prédio administrativo e oficina	816,26	3717,63	10	80	13%	c	0,9030	0,9224	3429,14	R\$ 3.034.552,00	R\$ 2.799.071,00
2	Depósito insumos	109,65	2065,01	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1819,69	R\$ 226.428,00	R\$ 199.528,00
Matr. 12147												
1	Base balança (60 t)	101,80	1251,52	20	80	25%	d	0,7755	0,7204	901,60	R\$ 127.404,00	R\$ 91.782,00
2	Depósitos insumos	672,51	2065,01	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1819,69	R\$ 1.388.738,00	R\$ 1.223.756,00
3	Estoque de peças, merzino e sala balança	323,80	2478,42	20	80	25%	c	0,8225	0,858	2126,48	R\$ 802.512,00	R\$ 688.555,00
4	Depósito de sementes	352,64	2065,01	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	1694,13	R\$ 728.204,00	R\$ 597.418,00
5	Subestação	10,00	2478,42	20	80	25%	c	0,8225	0,858	2126,48	R\$ 24.784,00	R\$ 21.264,00
6	Estrutura de moegas	662,57	2315,31	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	1899,48	R\$ 1.534.056,00	R\$ 1.258.539,00
7	Refeitório e banheiros	84,22	1734,89	10	80	13%	d	0,8515	0,8812	1528,79	R\$ 146.112,00	R\$ 128.754,00
8	Silos metálicos c/ base (2)	185,85	5631,84	20	80	25%	c	0,8225	0,858	4832,12	R\$ 1.046.677,00	R\$ 898.049,00
9	Prédio p/ tulha c/ moega	50,00	2503,04	20	80	25%	d	0,7755	0,8204	2053,49	R\$ 125.152,00	R\$ 102.674,00
											R\$ 5.010.791,00	

Obs: não avaliado balança, elevadores, fitas, equipamentos de limpeza, silos internos e transformador.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- a - Nova
- b - Entre nova e regular
- c - Regular
- d - Entre regular necessitando reparos simples
- e - Necessitando de reparos simples
- f - Necessitando de reparos simples a importantes
- g - Necessitando de reparos importantes
- h - Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
- i - Sem valor

Terreno: (R\$/m²)	Valor Terreno:
Área terreno (12565)	R\$ 806.490,00
Área terreno (17416)	R\$ 1.209.240,00
Área terreno (12147)	R\$2.543.040,00
Total terrenos:	R\$ 4.558.770,00

VALOR DAS EDIFICAÇÕES (12565): R\$ 1.207.300,00
 VALOR DAS EDIFICAÇÕES (17416): R\$ 2.998.599,00
 VALOR DAS EDIFICAÇÕES (12147): R\$ 1.207.300,00
 VALOR DOS TERRENOS: R\$ 4.558.770,00
 VALOR TOTAL: R\$ 9.971.969,00

RESUMO/MATRÍCULA:

Matr. 12565

Terreno:	R\$ 806.490,00
Edificações:	R\$ 1.207.300,00
Matr. 17416	R\$ 2.013.790,00

Matr. 12147

Terreno:	R\$ 1.209.240,00
Edificações:	R\$ 2.998.599,00
Matr. 12147	R\$ 4.207.839,00

Matr. 12147

Terreno:	R\$2.543.040,00
Edificações:	R\$ 1.207.300,00
Matr. 12147	R\$3.750.340,00



Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS059157	Profissional: JOSÉ SILVIO BAUKEN	E-mail: jose@josebaukenimoveis.com.br
RNP: 2201878145	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: AGROPECUARIA GIRUA LTDA	E-mail:
Endereço: AVENIDA CASTELO BRANCO 334	Telefone:
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SAO JOSE
	CPF/CNPJ: 88746763000127
	CEP: 98870000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: AGROPECUARIA GIRUA LTDA	CPF/CNPJ: 88746763000127
Endereço da Obra/Serviço: Avenida CASTELO BRANCO 334	CEP: 98780000 UF: RS
Cidade: GIRUÁ	Bairro: SAO JOSE
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(RS): 1.500,00 Honorários(RS): 1.500,00
Data Início: 29/08/2024 Prev.Fim: 29/09/2024	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AVALIAÇÃO IMÓVEIS MATR. 12565, 17416 E 12147		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 05/09/2024

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima JOSE SILVIO BAUKEN Profissional	Documento assinado digitalmente gov.br PEDRO HENRIQUE RUWER Data: 05/09/2024 17:15:26-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br AGROPECUARIA GIRUA LTDA Contratante
------------------	--	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

BENS MÓVEIS				
TIPO	MODELO/MARCA	ANO/MODELO	VALOR ESTIMADO	PLACA
AUTOMOVEL	VW/NOVO GOL 1.0	2016/2016	R\$ 40.487,00	IXC-8C62
AUTOMOVEL	VW/NOVO GOL 1.0L MC4	2019/2020	R\$ 47.652,00	JAA-3E28
CAMINHÃO	CAMINHÃO	1987/1987	R\$ 67.437,00	AED-5018
CAMINHÃO	FORD CARGO 1419 S	2018/2019	R\$ 252.232,00	IZC 8130
CAMINHÃO	M. BENZ/L 1111	1965/1965	R\$ 21.500,00	ICM-4320
CAMINHÃO	FORD/F350 G	2011/2011	R\$ 112.728,00	ISP-0955
CAMINHÃO	M.BENZ/L 1620	2001/2001	R\$ 105.077,00	CYB-4436
CAMINHÃO	SCANIA/LS 110 JACARÉ	1970/1970	R\$ 80.000,00	ICX-8G03
CAMINHONETE	VW/NOVA SAVEIRO RB MBVS	2016/2017	R\$ 65.424,00	IYC-3G90
CAMINHONETE	VW/NOVA SAVEIRO TL MBVS	2018/2019	R\$ 54.672,00	IZB-2D80
CAMINHONETE	FIAT/STRADA WORKING	2014/2014	R\$ 53.381,00	IVN-4737
CAMINHONETE	FIAT/STRADA WORKING	2014/2014	R\$ 53.381,00	IVM-6821
CAMINHONETE	FIAT/STRADA VERMELHA	2008/2008	R\$ 28.271,00	IOQ-6536
CAMINHONETE	VW/KOMBI	2012/2013	R\$ 43.140,00	IUD-5256
REBOQUE	R/RECLAL CA RC	2016/2016	R\$ 80.000,00	IXL-8105
CARRETA	M. BENZ/AXOR 2536 5	2013/2013	R\$ 276.399,00	IVK-9D00
REBOQUE	RANDON GRANELEIRA	2020/2020	R\$ 130.000,00	IZX-5C96
CARRETA	SCANIA R440 A6X2	2014/2014	R\$ 314.394,00	IVP-9J64
REBOQUE	GUERRA GRANELEIRA	2014/2014	R\$ 60.000,00	IVQ-5C99
CAMINHONETE	I/VW AMAROK CS 4X4 S	2018/2019	R\$ 106.685,00	QPX-5G63
REBOQUE	SR/NOMA SR2E18RT2 CG	2007/2007	R\$ 35.000,00	KAK-9J02
REBOQUE	SR/NOMA SR2E18RT1 CG	2007/2007	R\$ 35.000,00	KAK-9H42
AUTOMOVEL	I/SMART FORTWO COUPE 62	2010/2010	R\$ 56.347,00	ENF-1A04
CAMINHÃO	VW/13190 CRM 4X2 4P	2015/2016	R\$ 204.777,00	IXA-7E93
CARRETA	SCANIA/R380 A4X2	2010/2011	R\$ 218.136,00	IRK-0685
CARRETA	I/M.BENZ ACTROS 2546 LS	2011/2011	R\$ 189.395,00	IST-4E13
CAMINHONETE	VW AMAROK CD 4X4	2011/2011	R\$ 69.906,00	MIX-7D77
CAMINHONETE	I/VW AMAROK CS 4X4 S	2015/2015	R\$ 84.600,00	IWZ-1I69
SEMI-REBOQUE	SR/NOMA SR3E27 CG	2012/2012	R\$ 100.000,00	ITJ-7605
CAMINHÃO TRATOR	M.BENZ/AXOR 2544 LS	2019/2020	R\$ 439.374,00	IZO-2C82
CAMINHÃO TRATOR	SCANIA/R 440 A6X4	2014/2014	R\$ 319.419,00	MLE-4G29
CAMINHÃO TRATOR	SCANIA/R 480 A6X4	2013/2014	R\$ 359.840,00	EWU-9B98
CAMINHÃO TRATOR	SCANIA/R 480 A6X4	2013/2014	R\$ 359.840,00	IUX4G22
SEMI-REBOQUE	SR/FACCHINI SRF 4CA	2023/2024	R\$ 215.000,00	JCE-6G04
TOTAL			R\$ 4.679.494,00	

Todos os bens acima foram avaliados com base no seu valor de mercado, divulgado pela Tabela Fipe (<https://veiculos.fipe.org.br/>), conforme cotação do mês de agosto de 2024