

**AO JUÍZO DA VARA DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES, INSOLVÊNCIAS
E DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DA COMARCA DE CAMPO
GRANDE/ MS.**

Autos n. 0813265-83.2024.8.12.0002

EDUARDO ARTEIRO MARCONDES E OUTROS, já devidamente qualificados nos autos em epígrafe e doravante denominados “Grupo EAM”, veem, respeitosamente, perante V. Exa., por intermédio do seu procurador e advogado que a esta subscreve, com endereço no rodapé desta, em atenção à decisão de fls. 1326-1347, apresentar o PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, nos termos do art. 53 da Lei 11.101/05, devidamente acompanhado do laudo demonstrativo de viabilidade econômico-financeira e laudos de avaliação dos bens e ativos dos devedores, ora Recuperandos.

Nestes termos, pede deferimento.

Dourados – MS, 27 de março de 2025.

LUCAS AUGUSTO CAPILÉ PINOTTI

OAB/MS 19.305





PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EDUARDO ARTEIRO MARCONDES
EAM AGRICULTURA E PECUÁRIA LTDA
ERVANIA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA
- Todos em Recuperação Judicial -
(doravante “Recuperandos” ou “GRUPO EAM”)

Processo de Recuperação Judicial nº 0813265-83.2024.8.12.0002, em tramitação perante a Vara Regional de Falências, Recuperações e de cartas precatórias cíveis da comarca de Dourados, no Estado de Mato Grosso do Sul.

Março de 2025



“A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”.

Art. 47, Lei 11.101/2005

ÍNDICE

1. GRUPO EAM	4
2. GLOSSÁRIO	4
3. INTRODUÇÃO	8
3.1. SUMÁRIO EXECUTIVO	8
3.2. SOBRE O GRUPO EAM	9
3.2.1. APRESENTAÇÃO	9
3.2.2. BREVE HISTÓRICO DO GRUPO EAM	10
3.3. MERCADO DE ATUAÇÃO	10
3.3.1. ANÁLISE DO GRUPO NA ECONOMIA	10
3.3.2. CRISE SETORIAL	12
3.4. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA	15
4. OBJETIVOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	16
4.1. OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS	17
4.1.1. REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL	17
4.1.2. BUSCA DE MELHORES FONTES DE FINANCIAMENTO	19
4.1.3. RETOMADA DA RENTABILIDADE	19
4.1.4. RETOMADA DA CREDIBILIDADE	20
4.1.5. FERRAMENTAS DE GESTÃO	20
4.1.6. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO	21
4.2. OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO	21
4.3. ALIENAÇÃO DE ATIVOS	22
4.3.1. CONSTITUIÇÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPI)	22
4.4. FINANCIAMENTO DEBTOR-IN-POSSESSION (DIP)	26
5. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	27
5.1. PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS	27
5.2. PROJEÇÕES DE GERAÇÃO DE CAIXA	28
6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES	31
6.1. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE I – TRABALHISTAS	32
6.2. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE II – GARANTIA REAL	33
6.3. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS	35
6.4. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE IV – ME ou EPP	37
6.5. LEILÃO REVERSO	37
6.6. OBTENÇÃO DE RECURSOS LÍQUIDOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES SUJEITOS AO PLANO	37
7. DISPOSIÇÕES FINAIS	38
7.1. EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ	39
7.2. AÇÕES JUDICIAIS E ARBITRAIS	39
7.3. MODIFICAÇÕES NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	40
7.4. NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS	40
7.5. COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS	40
7.6. BAIXA DE PROTESTOS	41
7.7. DESCUMPRIMENTO DO PRJ	41
7.8. ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	42
7.9. COMUNICAÇÃO	42
7.10. CRÉDITOS – MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA	42
7.11. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS	42
7.12. GARANTIAS PESSOAIS	43
7.13. QUITAÇÃO	43
7.14. ELEIÇÃO DO FORO	43

1. GRUPO EAM

Em conjunto, denominados “Recuperandos” ou GRUPO EAM, é composto da seguinte forma:

- A. EDUARDO ARTEIRO MARCONDES**, brasileiro, produtor rural, inscrito no CPF sob o nº 807.390.591-49, portador da cédula de identidade RG nº 864376 SSP/MS, residente e domiciliado Rua Ciro Melo, n. 1.275, sala 01, Jd. Central, CEP: 79.805-030 na cidade de Dourados/MS,
- B. EAM AGRICULTURA E PECUÁRIA LTDA**, devidamente cadastrada no CNPJ sob o n. 58.291.126/0001-42, com endereço comercial à Rua Ciro Melo, n. 1.275, sala 01, Jd. Central, CEP: 79.805- 030 na cidade de Dourados/MS,
- C. ERVANIA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA**, devidamente cadastrada no CNPJ sob o n. 42.336.746/0001-10, com sede na Rodovia BR 267, s/n, Zona Rural, Km 282 a direita 1KM, Maracaju/MS, CEP 79150-000.

2. GLOSSÁRIO

Com o objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial, terão os significados que lhe são atribuídos neste capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado.

- **GRUPO EAM** ou **Recuperandos**: Autores do pedido de Recuperação Judicial nº 0813265-83.2024.8.12.0002, em trâmite perante a Vara Regional de Falências, Recuperações e de cartas precatórias cíveis da comarca de Dourados do Estado de Mato Grosso do Sul, e que apresentam o Plano de Recuperação Judicial, leia-se, EDUARDO ARTEIRO MARCONDES, EAM AGRICULTURA E PECUÁRIA LTDA e ERVANIA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.
- **Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falências (LREF)**: Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e

de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes.

- **Juízo da Recuperação:** Juízo da Vara Regional da comarca de Campo Grande do Estado de Mato Grosso do Sul, ou qualquer outro juízo que seja declarado competente para o processamento e o julgamento da Recuperação Judicial.
- **Administrador Judicial:** VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA ou “VCP” pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua 13 de maio n. 2500, Campo Grande/MS, endereço eletrônico: intimacao@vcpericia.com.br, para fins de intimações, além do telefone: (67) 3389 3000, tendo como responsável o Vinicius Coutinho, ou quem vier a substituí-lo.
- **Plano de Recuperação Judicial (PRJ ou Plano):** Plano apresentado na forma e nos termos do art. 53 da LREF, no qual são expostos os meios de recuperação a serem adotados e as condições de pagamento dos credores.
- **Assembleia Geral de Credores (AGC):** Assembleia formada nos termos e para as finalidades especificadas no art. 35 e seguintes da Lei n.º 11.101/05, composta pelos credores relacionados no art. 41 da LREF (titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho; titulares de créditos com garantia real; titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados; titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte).
- **Credores Trabalhistas:** São os credores detentores de créditos trabalhistas.
- **Credores com Garantia Real:** São os credores detentores de créditos com garantia real.
- **Credores Quirografários:** São os credores detentores de créditos quirografários.
- **Credores ME ou EPP:** São os credores detentores de créditos ME ou EPP, constituídos como microempresa ou empresa de pequeno porte.
- **Classe I - Credores Trabalhistas:** Classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, I, da LREF.

- **Classe II - Credores com Garantia Real:** Classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, II, da LREF.
- **Classe III - Credores Quirografários:** Classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, III, da LREF.
- **Classe IV - Credores Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte:** Classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, IV, da LREF.
- **Créditos ou Créditos Sujeitos:** São os créditos trabalhistas, créditos com garantia real, créditos quirografários e créditos ME ou EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na data do pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da LREF.
- **Créditos Trabalhistas:** Créditos sujeitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, ou ainda, equiparados, nos termos do artigo 41, inciso I, da LREF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente à data do pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme relacionados na Quadro Geral de Credores.
- **Créditos com Garantia Real:** Créditos sujeitos detidos pelos credores com Garantia Real, os quais são garantidos por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do artigo 41, inciso II, da LREF.
- **Créditos Quirografários:** Créditos sujeitos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do artigo 41, inciso III, da LREF.
- **Créditos ME ou EPP:** Créditos sujeitos detidos pelos credores ME ou EPP nos termos do artigo 41, inciso IV, da LREF.
- **Deferimento do Processamento:** Decisão proferida pelo Juízo da Vara Regional de Falências, Recuperações e de cartas precatórias cíveis da comarca de Dourados, no Estado de Mato Grosso do Sul., na data de 24 de janeiro de 2025, deferindo o processamento da Recuperação Judicial, nos termos do art. 52 da Lei 11.101/05.
- **Quadro Geral de Credores (QGC):** Quadro ou relação de credores, nos termos do art. 7º, §º 2º, da LREF, podendo ser alterada pelas decisões

transitadas em julgado acerca das respectivas impugnações de crédito, ou o quadro geral de credores consolidado e homologado na forma do art. 18 da LREF.

- **Aprovação do Plano:** Significa a data de aprovação deste Plano pelos Credores reunidos na Assembleia Geral de Credores, nos termos do art. 45 da LREF;
- **Homologação Judicial do Plano:** A decisão judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação ou pelo Tribunal de Justiça ou outro que seja competente, que concede a Recuperação Judicial ao GRUPO EAM, nos termos do art. 58, *caput*, ou do art. 58, §º 1º, da LREF.
- **Taxa Referencial (TR):** Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e suas alterações posteriores. A Taxa Referencial corrige os saldos mensais da caderneta de poupança.
- **Unidade Produtiva Isolada (UPI):** Filial ou Unidade Produtiva Isolada, assim caracterizada nos termos do art. 60 da LREF.
- **Financiamento DIP (“Debtor-in-Possession Financing”):** Em razão da necessidade de captação de novos recursos para financiamento da estrutura de recuperação, os Recuperandos poderão celebrar Financiamentos, inclusive mediante antecipação de recebíveis, com quaisquer pessoas ou entidades, Credores ou não, dentro dos limites previstos na forma do artigo 69-A da Lei de Recuperação e Falências.
- **Bens essenciais:** Bens, direitos, recebíveis e ativos (inclusive futuros) de qualquer natureza considerados indispensáveis para a consecução das atividades empresariais da Recuperanda, cuja retirada por qualquer meio possa inviabilizar ou dificultar o seu processo de soerguimento.
- **Dia Útil:** Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de Mato Grosso do Sul não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.
- **Carência:** O prazo em que não serão efetuados pagamentos aos credores.
- **Deságio:** O percentual de desconto a ser aplicado sobre o valor do crédito congelado na data do pedido de recuperação judicial.

3. INTRODUÇÃO

3.1. SUMÁRIO EXECUTIVO

O objetivo do presente documento de Recuperação Judicial é apresentar a história do GRUPO EAM, sua trajetória, as decisões corporativas que foram tomadas no passado e a atual situação econômico-financeira na qual se encontra, assim como a visão e estratégia para o futuro.

Os Recuperandos, que atuam no setor agrícola no estado do Mato Grosso do Sul, atravessam uma crise econômico-financeira e viram-se forçados a ingressarem com Pedido de Recuperação Judicial, realizado no dia 3 de dezembro de 2024.

Em 24 de janeiro de 2025, o Juízo da Recuperação deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nomeando como Administrador Judicial VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA ou, “VCP”, pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua 13 de maio n. 2500, Campo Grande/MS, endereço eletrônico: intimacao@vcpericia.com.br, para fins de intimações, além do telefone: (67) 3389 3000, tendo como responsável o engenheiro e contador Vinícius Coutinho, ou quem vier a substituí-lo.

Buscando superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, o GRUPO EAM, tem o objetivo de:

- i. Preservar a sua atividade empresarial, mantendo sua posição relevante no setor do agronegócio;
- ii. Manter a fonte produtora, a geração de riquezas, tributos e potenciais empregos;
- iii. Preservar a livre iniciativa, o negócio, sua função social e estimular a atividade econômica; e
- iv. Estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses.

Assim, ora apresenta-se o presente Plano de Recuperação Judicial, que atende aos requisitos do art. 53 da Lei de Falências, por:

- i. Pormenorizar os meios de recuperação dos Recuperandos;
- ii. Ser acompanhado do Laudo Econômico-Financeiro Recuperandos e do Laudo de Avaliação de Bens e Ativos;

- iii. Conter proposta clara e específica para pagamento dos credores sujeitos à Recuperação Judicial.

3.2. SOBRE O GRUPO EAM

3.2.1. APRESENTAÇÃO

O GRUPO EAM liderado por Eduardo Arteiro Marcondes está localizado na cidade de Dourados, Mato Grosso do Sul, e atua no setor de agricultura e pecuária desde 2017. A empresa, com razão social EAM Agricultura e Pecuária LTDA, foi fundada com o objetivo de expandir as atividades rurais da família Marcondes, que já possuía uma longa tradição no setor agrícola, iniciada em 1860. O grupo concentra suas operações nas cidades de Maracaju e Aquidauana, onde administra duas propriedades rurais: a Fazenda Cai-Cora, dedicada à agricultura, e a Fazenda Palmeira, voltada para a pecuária.

Ao longo dos anos concentrou seus esforços na produção de grãos, especialmente milho e soja, utilizando terras agrícolas arrendadas. Ao longo dos anos, consolidou-se como um respeitável produtor regional, acompanhando as tendências e demandas do mercado brasileiro.

O foco do GRUPO EAM sempre esteve na eficiência produtiva e na inovação tecnológica, adotando práticas sustentáveis e técnicas modernas de cultivo para aumentar a produtividade. Com a expansão das operações e o investimento constante em maquinários agrícolas, conseguiu aumentar a área plantada e diversificar sua produção.

Nos últimos cinco anos, o GRUPO EAM investiu em parcerias estratégicas com fornecedores de insumos e empresas de logística, buscando reduzir custos e otimizar o escoamento da produção. Essa estratégia foi fundamental para garantir competitividade e resiliência em um setor marcado por grandes desafios.

No entanto, o cenário econômico adverso, aliado a fatores climáticos e à elevação dos custos operacionais, trouxe desafios significativos para a sustentabilidade das atividades dos Recuperandos, culminando na necessidade de buscar soluções para superar a crise atual.

Ao longo dos anos, o grupo expandiu suas atividades, aumentando a área cultivada e investindo em maquinários e infraestrutura para otimizar a produção. No entanto, nos últimos anos, o grupo enfrentou uma série de desafios climáticos

e econômicos que impactaram significativamente sua capacidade de geração de receita. Apesar dos esforços para diversificar as culturas e aumentar a produtividade, a empresa se viu em uma situação de crise financeira, culminando no pedido de recuperação judicial em 2024.

3.2.2. BREVE HISTÓRICO DO GRUPO EAM

A história do grupo remonta a 1860, quando a família Marcondes iniciou suas atividades rurais no município de Maracaju, Mato Grosso do Sul, com foco na pecuária. Durante décadas, a família manteve uma produção tradicional, sem grandes expansões. No entanto, a partir da década de 1980, com a chegada de novos produtores e a expansão agrícola na região, a família começou a diversificar suas atividades, arrendando terras vizinhas e investindo no cultivo de grãos, como soja e milho.

Em 2017, Eduardo Arteiro Marcondes assumiu a gestão das propriedades familiares juntamente com seu pai e iniciou um processo de expansão. Nesse período, a família adquiriu uma nova propriedade em Aquidauana, onde concentrou a produção pecuária, enquanto a Fazenda Cai-Cora, em Maracaju, passou a ser dedicada exclusivamente à agricultura. A partir de 2019, com a necessidade de reformas na Fazenda Palmeira, o grupo começou a cultivar grãos também nessa propriedade, aumentando ainda mais a área plantada.

Nos anos seguintes, o grupo investiu pesadamente em maquinários e infraestrutura, visando aumentar a produtividade e reduzir custos operacionais. No entanto, a partir de 2022, uma série de eventos climáticos adversos, como geadas, excesso de chuvas e secas, impactaram severamente as safras, levando a empresa a uma situação de crise financeira.

3.3. MERCADO DE ATUAÇÃO

3.3.1. ANÁLISE DO GRUPO NA ECONOMIA

O GRUPO EAM atua em um dos setores mais importantes da economia brasileira: o agronegócio. Localizado no Mato Grosso do Sul, estado conhecido por sua forte produção agrícola e pecuária, o grupo está inserido em um mercado

altamente competitivo e dependente de fatores climáticos e econômicos externos. Nos últimos anos, o setor agrícola brasileiro enfrentou desafios significativos, como a volatilidade dos preços das commodities, o aumento dos custos de insumos e os impactos climáticos.

A região de Dourados, onde o grupo está sediado, é uma das principais produtoras de soja e milho do país. No entanto, a instabilidade climática, com eventos como geadas e secas, tem afetado a produtividade das lavouras, impactando diretamente a receita dos produtores. Além disso, a alta dos custos de produção, especialmente de fertilizantes e defensivos agrícolas, tem pressionado as margens de lucro do setor.

Nos últimos anos, o agronegócio no Brasil enfrentou oscilações consideráveis devido a fatores econômicos e climáticos. A crise econômica global, juntamente com a instabilidade cambial, afetou diretamente o setor agrícola, especialmente os produtores voltados para exportação. A alta dos custos de produção e a dificuldade de acesso ao crédito tornaram-se grandes obstáculos para o crescimento do setor.

Além disso, o mercado de grãos enfrentou momentos de euforia seguidos por quedas bruscas de preços, criando incertezas e afetando o planejamento de longo prazo dos produtores. Para os Recuperandos, que investiram fortemente em expansão, a queda recente nos preços da soja e do milho trouxe um impacto significativo nas receitas.

Apesar desses desafios, o agronegócio continua sendo um dos pilares da economia brasileira, responsável por uma parcela significativa das exportações do país. No entanto, a crise setorial vivida nos últimos anos tem exigido dos produtores rurais uma maior capacidade de gestão e adaptação às adversidades.

A crise no agronegócio brasileiro também levou a uma retração na concessão de financiamentos agrícolas, dificultando o acesso a linhas de crédito essenciais para o financiamento da produção. Essa conjuntura afetou diretamente a sustentabilidade financeira do GRUPO EAM, que passou a enfrentar dificuldades para manter seus investimentos planejados.

3.3.2. CRISE SETORIAL

O setor agrícola brasileiro vem enfrentando uma série de desafios nos últimos anos, impactando negativamente a produção e a viabilidade dos negócios. Entre 2020 e 2024, eventos climáticos adversos, como secas severas e períodos de chuva intensa, comprometeram a produção agrícola, resultando em quebras de safra. Além disso, a pandemia da COVID-19 afetou significativamente a logística e o abastecimento de insumos agrícolas, criando um cenário desfavorável para o setor. No caso do GRUPO EAM, a safra de milho de inverno de 2022 foi prejudicada por uma geada severa, resultando em uma perda de 20% na produtividade, o que evidenciou a vulnerabilidade do setor às intempéries climáticas.

Em 2023, o fenômeno climático El Niño se intensificou, trazendo secas prolongadas e chuvas irregulares, o que impactou ainda mais a produção agrícola. A safra de soja 2023/2024 foi particularmente afetada, com perdas que chegaram a 100% em algumas áreas cultivadas pelo GRUPO EAM. Essa situação agravou-se devido à escassez de matéria-prima e ao aumento nos custos de transporte, que elevaram os preços dos produtos e pressionaram ainda mais os produtores rurais. O GRUPO EAM, assim como outros players do setor, teve que lidar com custos operacionais mais altos e uma redução significativa na receita.

A instabilidade econômica global, exacerbada pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia, também se tornou um fator crítico para o setor agrícola brasileiro. O conflito afetou o fornecimento de fertilizantes e insumos essenciais, elevando os custos de produção no Brasil e gerando dificuldades no planejamento agrícola de longo prazo. O GRUPO EAM, dependente desses insumos, viu seus custos aumentarem consideravelmente, o que impactou sua capacidade de manter a lucratividade em um cenário já desafiador.

Além disso, a elevação das taxas de juros e a desvalorização do real frente ao dólar contribuíram para aumentar o custo de financiamento, dificultando o acesso a crédito para os produtores. Essa conjuntura financeira adversa resultou em maior endividamento e restrição ao crédito, afetando diretamente a capacidade dos produtores de manter seus negócios. O GRUPO EAM, assim como muitos outros, enfrentou dificuldades para obter empréstimos e financiamentos, o que limitou seus investimentos e sua capacidade de expansão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AUGUSTO CAPILE PINOTTI e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 27/03/2025 às 16:19, sob o número WCGR25071763605. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0813265-83.2024.8.12.0002 e código 2ye0kOmS.

quedas nos preços das *commodities* e aumento dos custos de insumos. Apesar disso, o agronegócio permanece resiliente, ainda sendo um dos pilares da economia brasileira:

Início / Forbes Agro / Recuperações judiciais: o agro está em crise?

Recuperações judiciais: o agro está em crise?

O que explica esse momento desafiador no agro e o que ele de fato significa



Helen Jacintho

25/03/2024

Atualizado há 6 meses

Fonte: [Recuperações judiciais: o agro está em crise? \(forbes.com.br\)](https://forbes.com.br/recuperacoes-judiciais-o-agro-esta-em-crise/)

• **Mudanças climáticas e produção agrícola:** As condições climáticas desfavoráveis, como secas e chuvas intensas, têm causado quebras de safra e prejudicado a produtividade:

Home > EXAME Agro

Os principais desafios do agro brasileiro em 2023 em cinco setores

A palavra que define o próximo ano é produtividade. No meio do caminho, o setor enfrenta problemas de logística, aumento de preços de insumos

Fonte: [Os principais desafios do agro brasileiro em 2023 em cinco setores | Exame](https://exame.com.br/os-principais-desafios-do-agro-brasileiro-em-2023-em-cinco-setores/)

• **Plano Safra 2024/2025:** Especialistas afirmam que, embora haja melhorias em algumas linhas de crédito, como o programa Moderfrota, que facilita a renovação de maquinário agrícola, a alta taxa de juros continua a ser um obstáculo para muitos produtores. As dificuldades climáticas, especialmente no Sul do Brasil, agravaram a situação de endividamento dos produtores, demandando renegociações urgentes para evitar inadimplências significativas:

Especialistas avaliam Plano Safra 2024/2025: o futuro do agronegócio em foco

Edição contou com a participação de especialistas do setor

AGROLINK - Aline Merladede
Publicado em 09/07/2024 às 17:10h.

COMPARTILHE:     

Fonte: [Especialistas avaliam Plano Safra 2024/2025: o futuro do agronegócio em foco \(agrolink.com.br\)](https://agrolink.com.br/especialistas-avaliam-plano-safra-2024-2025-o-futuro-do-agronegocio-em-foco/)

Essas projeções refletem a necessidade de adaptação constante do setor, com foco em inovação e em enfrentar os desafios climáticos e financeiros. O futuro do agronegócio dependerá de como os produtores conseguirão equilibrar essas demandas com as limitações de crédito e infraestrutura.

3.4. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O GRUPO EAM enfrenta uma crise econômico-financeira decorrente de uma combinação de fatores internos e externos que impactaram severamente suas operações. Um dos principais motivos foi o aumento dos custos de produção, impulsionado pela alta dos preços de insumos como sementes, defensivos agrícolas e fertilizantes. Essa elevação de custos pressionou as margens de lucro, reduzindo a rentabilidade das atividades agrícolas. Além disso, a queda nos preços dos grãos em 2023 agravou a situação, resultando em prejuízos significativos e comprometendo a receita do grupo.

Outro fator que contribuiu para a crise foi a necessidade de contrair novos financiamentos para cobrir prejuízos e manter a produção. Entre 2021 e 2023, o GRUPO EAM realizou investimentos significativos, acreditando em uma recuperação do mercado. No entanto, a elevação das taxas de juros e a restrição ao crédito dificultaram a renegociação de dívidas, aumentando a alavancagem financeira e agravando o endividamento da empresa.

A crise climática também teve um impacto direto e devastador sobre a produtividade das lavouras. O fenômeno El Niño, que se intensificou em 2023/2024, trouxe secas prolongadas, altas temperaturas e chuvas irregulares, resultando em quebras significativas de safra. A crise hídrica e as condições climáticas adversas afetaram especialmente as colheitas de milho e soja, que já vinham enfrentando dificuldades nos anos anteriores devido a eventos como geadas e excesso de chuvas.

Internamente, o GRUPO EAM investiu pesadamente em maquinários e infraestrutura para aumentar a produtividade e reduzir custos operacionais. No entanto, esses investimentos não foram suficientes para compensar as perdas causadas pelos eventos climáticos extremos. A primeira grande frustração ocorreu na safra de milho de inverno de 2022, quando uma geada severa reduziu a produtividade em 20%, gerando um déficit considerável. As safras seguintes

também foram impactadas, com perdas que chegaram a 100% em algumas áreas cultivadas.

Além dos desafios climáticos, o grupo enfrentou dificuldades financeiras devido ao aumento dos custos de produção, especialmente de fertilizantes e defensivos agrícolas, que subiram até 60% em relação aos anos anteriores. A alta das taxas de juros no Brasil dificultou ainda mais o acesso a crédito, obrigando o grupo a renegociar seus contratos de financiamento e aumentando o endividamento.

Diante desse cenário desfavorável, o GRUPO EAM tem buscado alternativas para superar as dificuldades financeiras. Entre as ações tomadas estão a renegociação de dívidas, a busca por linhas de crédito emergenciais e a implementação de medidas para reduzir custos operacionais. A empresa também tem investido na profissionalização de sua gestão, buscando parcerias estratégicas e mantendo o foco na sustentabilidade de suas operações.

A Recuperação Judicial é vista como uma medida necessária para reestruturar o negócio, preservar empregos e garantir o cumprimento da função social do grupo. A empresa está comprometida em encontrar soluções para superar a crise e retomar o crescimento, contribuindo para a economia local e mantendo sua relevância no setor agrícola.

Em resumo, a crise do GRUPO EAM é resultado de uma combinação de fatores externos, como a volatilidade dos preços das commodities, a alta dos custos de insumos e os eventos climáticos extremos, e fatores internos, como investimentos que não geraram os retornos esperados e o aumento do endividamento. A busca pela recuperação judicial reflete o esforço do grupo para reestruturar suas dívidas e garantir a continuidade de suas atividades em um cenário desafiador.

4. OBJETIVOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Diante das dificuldades apresentadas pelo GRUPO EAM em cumprir com as suas obrigações financeiras, este Plano de Recuperação objetiva:

- i. Preservar os Recuperandos como entidade econômica potencial geradora de empregos diretos e indiretos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social;
- ii. Viabilizar a superação da crise econômico-financeira deflagrada nos últimos anos, restabelecendo-se o valor econômico dos Recuperandos e seus ativos;
- iii. Atender o interesse dos credores dos Recuperandos, de forma a permitir sua continuidade, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a nova realidade e potencial de geração de caixa, no contexto da Recuperação Judicial e período subsequente.

Especificamente, o Plano proposto confere a cada um dos credores um fluxo de pagamentos ordenado e que lhes assegure um retorno aceitável a ser provido, em situação mais favorável do que seria eventualmente em um caso de falência e, conseqüentemente, liquidação patrimonial do GRUPO EAM.

4.1. OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS

Nesta seção abordaremos os métodos adotados e as estratégias em desenvolvimento para neutralizar o momento de dificuldade financeira do GRUPO EAM, assim como buscar um resultado operacional positivo e vislumbrar uma oportunidade de superar a crise.

4.1.1. REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL

Uma enorme revisão de todas as despesas e custos foi iniciada antes mesmo do deferimento da Recuperação Judicial do GRUPO EAM.

Os Recuperandos apuraram um grande prejuízo financeiro nos últimos anos e medidas emergenciais foram tomadas juntamente ao pedido de Recuperação Judicial. Tais medidas visaram a minimizar esses prejuízos buscando incessantemente um ajuste para que, como primeira meta, os Recuperandos parem de gerar prejuízos.

O objetivo é o de atingir o ponto de equilíbrio da operação, que ocorre quando saídas e entradas se equivalem, portanto ainda sem geração de lucros, mas também sem geração de prejuízo. Posteriormente, no médio prazo, visa-se

voltar a pleitear crescimentos de forma paulatina na rentabilidade, a fim de poder saldar todos os compromissos com seus credores, de maneira consistente, pautada e organizada, conforme apresentado neste presente Plano. Entre as medidas estão:

- i. Novas negociações com fornecedores que passaram a vender à vista, com desconto, gerando economia no custo dos produtos vendidos;
- ii. Aplicação rígida de mecanismos de controle de perdas nos processos de manejo, logística e comercialização dos produtos;
- iii. Desenvolvimento e integração de toda a plataforma tecnológica e software de gestão utilizados, a fim de fornecer controle e manejo mais concisos;
- iv. Estruturação e implementação da gestão das metas por setor, alinhamento de objetivos e campanha motivacional interna;
- v. Reestruturação e análise detalhada da gestão financeira com o objetivo de estabelecer o valor exato para a lucratividade, receita, custos, despesas, margem de contribuição e ponto de equilíbrio;
- vi. Implementação de reuniões de análise de resultado periódicas e padronizadas que possibilitam visualizar a performance econômica e financeira;
- vii. Mapeamento detalhado dos principais processos críticos através de reuniões com os envolvidos em cada processo para identificar os gargalos operacionais;
- viii. Estruturação de relatórios, controles e informações necessários para eliminar riscos e erros;

Todas as decisões acima têm o intuito de diminuir a demanda de capital de giro, infraestrutura e pessoal colocando o GRUPO EAM em linha com a sua nova estratégia.

Após o período de ajustes, projeta-se que o GRUPO EAM passe a ter geração de caixa positiva e possa iniciar o ciclo de pagamento dos seus credores. Os Recuperandos acreditam que somente com o engajamento de todos os envolvidos há a real reestruturação dos negócios. E, para isso, uma nova cultura de meritocracia está sendo implantada onde os colaboradores estão sendo orientados a reduzir custos e focar no resultado positivo.

4.1.2. BUSCA DE MELHORES FONTES DE FINANCIAMENTO

As taxas de juros nos últimos anos apresentaram elevação significativa e consistente, com uma tendência de continuarem aumentando, os patamares são elevadíssimos, e como o mercado passa por uma forte redução de sua oferta, o mercado de crédito no Brasil tem diminuído expressivamente sua propensão a conceder novas linhas de crédito, combinando com o aumento da inadimplência, o que faz subir também o risco do crédito. Considerando a concentração do controle do mercado em poucos grandes bancos, e no caso em voga, poucas grandes “tradings”, a dificuldade de fontes de financiamento compatíveis com a manutenção do negócio fica mais escassa.

Apesar do momento exposto, o GRUPO EAM, continua envidando esforços no sentido de negociar o financiamento das operações, buscando taxas mais atraentes e menos onerosas com novas instituições, o que inclui migração para manejo de outras culturas em seu portfólio, e agentes financeiros parceiros, bem como também junto a fornecedores.

O mercado entende que apesar da atual crise, o GRUPO EAM tem potencial para a sua superação com o suporte da Recuperação Judicial e o balizamento do passivo atual.

4.1.3. RETOMADA DA RENTABILIDADE

Todos os esforços da administração estão direcionados para que o GRUPO EAM recupere sua rentabilidade, começando por conter os prejuízos causados principalmente pelo aumento dos custos, falta de crédito e a conjuntura do mercado de *commodities*. Posteriormente, a meta é reestruturar toda a operação.

Atualmente, os Recuperandos estão focados em eliminar inconsistências operacionais, melhorar os processos, reformular a base de colaboradores, estabilizar suas frentes de atividades, e atender novas demandas, com o objetivo de que o voltem a crescer em um novo patamar de mercado.

Mesmo após enfrentarem diversos fatores adversos nos últimos anos, os Recuperandos acreditam na capacidade de retomar a rentabilidade que já tiveram no passado. Para isso, políticas e controles mais rigorosos estão sendo implementados, todos voltados para o resultado.

Além disso, há confiança no GRUPO EAM, entre seus colaboradores e parceiros, apoiada por movimentos positivos nas variáveis macroeconômicas do setor e projeções otimistas para a safra de grãos de 2025/2026.

Brasil deve ter 35% mais soja e trigo, 24% mais milho e 43% mais algodão em dez anos

O Ministério da Agricultura projeta que a produção de soja em grão alcançará 129,2 milhões de toneladas em 2025/2026, um acréscimo de 35,1% em relação às 95,631 milhões de toneladas estimadas em 2015/2016. Os números fazem parte do boletim "Projeções do Agronegócio - Brasil 2015/2016 a 2025/2026", apresentado na sexta-feira (15/7), e que traça estimativas para as principais culturas agrícolas cultivadas no País.

Fonte: [Brasil deve ter 35% mais soja e trigo, 24% mais milho e 43% mais algodão em dez anos | Aprosoja - MS \(aprosojams.org.br\)](#)

Portanto, as perspectivas para a recuperação do GRUPO EAM, com base nas tendências de mercado e sua própria expertise, agora através do processo de Recuperação Judicial, são comprovadamente viáveis e positivas.

4.1.4. RETOMADA DA CREDIBILIDADE

Um intenso processo de discussão com os principais credores do GRUPO EAM foi iniciado, no sentido da manutenção dos serviços essenciais à atividade. Os Recuperandos estão em um processo contínuo de retomada da sua credibilidade.

Como parte desse processo, o GRUPO EAM está proativamente informando os seus parceiros comerciais sobre o andamento da Recuperação Judicial. A política adotada é de total transparência, o que também se evidencia pela orientação daqueles parceiros que estão pela primeira vez envolvidos em um processo de Recuperação Judicial.

4.1.5. FERRAMENTAS DE GESTÃO

O GRUPO EAM vem implantando novas técnicas e ferramentas de gestão para acompanhar os custos e despesas operacionais, agora com maior consistência nos seus controles. Com isso, se prepara para obter um melhor resultado.

O sistema para gerenciamento de processos do GRUPO EAM está sendo remodelado e um enorme esforço de todo o quadro administrativo foi tomado para

trazer, de fato, um retrato fidedigno da realidade dos negócios e, também, a implantação das melhores práticas para que todo o processo possa ser acompanhado juntamente com os resultados de forma ágil.

No processo total, desde o plantio, a colheita, e a comercialização da mercadoria colhida até o seu destino, o acompanhamento dos administradores está mais eficaz, conferindo maior eficiência na operação.

4.1.6. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

O GRUPO EAM trabalha na elaboração e na implantação de um renovado planejamento estratégico, envolvendo a definição de políticas, estratégias e objetivos. Além disso, está implantando um orçamento, que será acompanhado periodicamente, visando corrigir distorções dentro do próprio período para não prejudicar a rentabilidade operacional.

Dentro dessa estratégia, os administradores estão mais próximos do acompanhamento da operação, além de ter as informações atualizadas, há o controle de mudanças de curso entre um período e outro, a fim de identificar os possíveis gargalos que provocam perdas.

Bem como reuniões periódicas de comitê gestor de crise, para decisões relevantes colegiadas, foram admitidas com a finalidade de aproximar a operação de decisões ágeis e com maior amplitude estratégica.

4.2. OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

A administração do GRUPO EAM está analisando detalhadamente a viabilidade de cada meio de recuperação, conforme estabelece o art. 50 da Lei 11.101/05. Todas as medidas a seguir listadas podem ser adotadas, desde que os valores dos créditos sujeitos à recuperação judicial sejam prioritariamente liquidados com os recursos oriundos das medidas a serem implantadas:

- Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitando os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;

- Venda ou arrendamento de Unidade Produtiva Isolada;
- Alteração do controle societário;
- Aumento de capital social;
- Venda parcial dos bens;
- Emissão de valores mobiliários;
- Trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;
- Redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;
- Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;
- Constituição de sociedade de credores;
- Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial; e
- Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em Pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

4.3. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

Para fins do art. 66 e art. 66-A da Lei de Recuperação Judicial, durante o período de cumprimento deste Plano, os Recuperandos, conforme o caso, poderão alienar, vender, onerar, oferecer em garantia bens do seu ativo circulante e não-circulante (permanente), independente de autorização judicial, sendo que os ativos não-circulantes (permanentes) considerados de modo específico e pormenorizado, são aqueles descritos e listados no Laudo de Avaliação de Ativos que acompanham esse Plano. Para evitar dúvidas: com a homologação deste Plano poderão ser alienados/onerados os ativos descritos e listados no Laudo de Avaliação de Ativos independentemente de autorização judicial.

4.3.1. CONSTITUIÇÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPI)

Como forma de incrementar as medidas voltadas à sua recuperação e facilitar o processo de alienação de seus ativos, os Recuperandos poderão

constituir uma ou mais UPIs, cujos recursos ficarão à disposição dos Recuperandos, podendo ser utilizados para pagamento dos Credores na forma e nos termos descritos neste Plano. Nos termos deste Plano, os Recuperandos poderão alienar os bens na forma de UPI, fazendo publicar Edital com todos os detalhes do processo competitivo que será realizado para a alienação da respectiva UPI.

4.3.2. PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO DE UPI

As UPIs serão alienadas mediante certames judiciais, presenciais, virtuais ou híbridos, na modalidade de leilão, propostas fechadas ou qualquer outra modalidade, desde que neste último caso seja aprovada pelo Juízo da Recuperação, nos termos dos arts. 50, § 3º, 60, 60-A, 66, 66-A, 141, § 1º e 142, da LRF, sendo certo que será permitida a realização de tantas praças quanto convenientes aos Recuperandos para a realização de referido certame judicial, sempre buscando a maximização do valor da alienação das UPIs, observado o seguinte procedimento, enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, no caso do certame ser realizado na modalidade de propostas fechadas:

- i. **Edital de Alienação:** Os Recuperandos deverão fazer publicar os editais para convocação de interessados em participar de certames que terão por objeto a alienação de UPIs mediante propostas fechadas, contendo todas as informações relevantes acerca dos processos competitivos. Sem prejuízo de outras informações que os Recuperandos entendam relevantes e pertinentes de acordo com a UPI a ser alienada, os editais deverão prever/conter as seguintes informações: (i) prazos, datas, condições mínimas e requisitos para habilitação dos interessados; (ii) critérios de definição da proposta vencedora da(s) respectiva(s) UPI(s); (iii) obrigação de pagamento da proposta à vista ou a prazo; (iv) preço mínimo; (v) prazo para pagamento do preço de arrematação; (vi) prazo para transferência definitiva da UPI; (vii) multas em caso de mora ou inadimplemento pelo vencedor do certame; e (viii) destinação dos recursos obtidos com a alienação da(s) UPI(s);
- ii. **Interessados Requisitos.** Poderão participar dos certames apenas pessoas jurídicas com comprovada capacidade financeira de compra e idoneidade negocial, mediante a disponibilização de demonstrações financeiras e outros

documentos indicados no Edital a ser publicado, necessários para a avaliação creditícia e cumprimento das normas regulatórias aplicáveis, incluindo-se, mas não se limitando aos documentos constitutivos dos terceiros interessados e demais documentos comprobatórios dos poderes outorgados aos signatários da proposta;

- iii. Interessados Habilitação. Os interessados deverão habilitar-se por meio de petição protocolada nos autos da Recuperação Judicial, informando seu interesse em oferecer eventual proposta para aquisição de uma ou mais UPIs, no prazo de até 5 (cinco) dias após a publicação de Edital de venda da(s) UPI(s), expressamente declarando-se cientes de que incorrerão em multa e indenização em caso de inadimplemento de suas obrigações com relação às propostas por eles apresentadas;
- iv. No prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da conclusão do processo de habilitação previsto nos itens acima, a Administradora Judicial divulgará nos autos da Recuperação Judicial a lista dos interessados habilitados;
- v. Apresentação das Propostas. Os interessados devidamente habilitados nos termos dos itens “(ii)” e “(iii)” acima deverão apresentar suas propostas no prazo e nos estritos termos constantes do respectivo Edital;
- vi. Após as entregas das propostas, em datas a serem definidas nos Editais, a Administradora Judicial promoverá a abertura de todas as propostas recebidas, no dia, horário e local previamente marcados pela Administradora Judicial e referendados pelo Juízo da Recuperação, protocolando-as nos autos da Recuperação Judicial no prazo de até 1 (um) dia útil após a data da realização da abertura das propostas fechadas;
- vii. Proposta Vencedora. Em qualquer hipótese, a proposta vencedora será aquela que apresentar a melhor proposta de pagamento pela(s) UPI(s), desde que atenda às condições mínimas previstas no Edital do respectivo certame judicial;
- viii. Homologação das Propostas Vencedoras. Cada proposta vencedora referente ao processo competitivo de cada uma das UPIs deverá ser homologada pelo Juízo da Recuperação, que declarará o(s) vencedor(es) e determinará a expedição da carta de arrematação do(s) bem(ns) e, conforme o caso, da ordem de entrega ou do mandado de imissão na posse, livre(s) de quaisquer ônus, contingências e/ou sucessão de qualquer natureza, incluídas, mas não

- exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, nos termos dos arts. 60 e 142 da LRF;
- ix. Não será aceita qualquer condição, suspensiva ou resolutiva, ou que exija a imposição de ônus adicionais aos Recuperandos e/ou aos Credores, de modo que eventuais propostas fechadas que contiverem disposições nesse sentido serão automaticamente desconsideradas;
- x. No caso de alienação judicial das UPIs mediante a modalidade de leilão eletrônico, presencial ou híbrido, aplicam-se, no que couber, as regras do Código de Processo Civil, observadas as regras contidas no respectivo Edital, o qual deverá ser publicado no site do leiloeiro com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da realização do processo competitivo. Na hipótese da alienação das UPIs ser realizada mediante outra modalidade devidamente aprovada pelo Juízo da Recuperação, a alienação observará as regras contidas no respectivo Edital;
- xi. Não sucessão. Considerando que as UPIs serão alienadas na forma prevista nos arts. 50, § 3º, 60, 60-A, 66, 66-A, 141, § 1º e 142 da LRF, os potenciais adquirentes receberão as respectivas UPIs livres de quaisquer constrições, dívidas, obrigações, gravames, contingências e outros interesses que possam recair sobre os seus bens. Os adquirentes não sucederão aos Recuperandos em qualquer de suas constrições, dívidas e obrigações, seja de qual natureza for, inclusive, mas não se limitando, às de natureza tributária e trabalhista, a não ser que de outra forma seja convencionado pelo adquirente e os Recuperandos;
- xii. Dispensa de avaliação judicial. Os Recuperandos, agindo com transparência e boa-fé, visando à celeridade dos trâmites necessários para a implementação da alienação de qualquer UPI e à redução de custos no procedimento: (a) dispensam a realização da avaliação judicial nos procedimentos dos respectivos processos competitivos para alienação das UPIs, com o que, desde já, os Credores concordam mediante aprovação do Plano; (b) uma vez ocorrida a Homologação do Plano, concordam que ficará automática e definitivamente dispensada a realização da avaliação judicial por qualquer juízo; e (c) a fim de promoverem a eficiência na implementação da alienação das UPIs, renunciam, desde já, a quaisquer direitos, defesas e/ou

prerrogativas exclusivamente e tão somente com relação à falta de avaliação judicial nos processos competitivos;

- xiii. As UPIs poderão ser organizadas no formato jurídico previsto na respectiva proposta vencedora, mediante operação societária, conferência do ativo em SPE e/ou forma contratual a ser(em) conjuntamente definida(s) com o adquirente, sendo permitida, ainda, a transferência direta dos bens que formam a respectiva UPI ao titular do lance ou da proposta vencedora, sem que o adquirente suceda aos Recuperandos em quaisquer dívidas, contingências e obrigações, nos termos dos arts. 60 e 142 da LRF;
- xiv. Impossibilidade de anulação da aquisição das UPIs. Uma vez realizada a alienação das UPIs, a aquisição de boa-fé, dentro dos limites da LRF e deste Plano, não poderá ser anulada ou tornada ineficaz após a consumação do negócio jurídico com o efetivo recebimento do valor da alienação, nos termos dos artigos 66-A e 84 I-E da LRF. Fica ressalvada, no entanto, a hipótese de anulação da alienação das UPIs antes de concluído o pagamento pela aquisição das UPIs em razão de descumprimento pelo adquirente das UPIs das obrigações previstas no Plano, especialmente o pagamento por ele devido;

Ausência de pagamento. Na hipótese de o vencedor do processo competitivo não efetuar o pagamento da proposta vencedora, para a aquisição das UPIs, este incorrerá em multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor de sua proposta para aquisição da respectiva UPI, sem prejuízo de outras penalidades aplicáveis, servindo a decisão de homologação da proposta vencedora, em conjunto com este Plano, como título executivo nos termos da Lei 13.105/2015, a qual será destinada ao pagamento parcial dos Créditos, proporcionalmente aos seus respectivos montantes.

4.4. FINANCIAMENTO *DEBTOR-IN-POSSESSION* (DIP)

Os Recuperandos poderão celebrar Financiamento DIP nos termos dos artigos 67 e 69-A e seguintes da LRF, sendo permitida a outorga, pelos Recuperandos, de garantia, de qualquer natureza, ao financiador, para manutenção de suas operações, ressalvadas as garantias fiduciárias atualmente vigentes outorgadas pelos Recuperandos em favor dos Credores Não Sujeitos.

Os Recuperandos poderão realizar acordos, acordos societários ou outros tipos de arranjos que resultem em liquidez para suas operações, especialmente liquidez para prestação e manutenção de garantias essenciais para suas atividades e de suas subsidiárias.

5. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

5.1. PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS

Com todos os ajustes e ações tomadas pelos Recuperandos e após o período de maturação das decisões adotadas, o Plano de Recuperação Judicial mostra sua viabilidade e indica que a recuperação é possível. O objetivo imediato e emergencial é que o GRUPO EAM não gere prejuízos e continue operando com naturalidade. Após esse período de maturação e efeitos das ações adotadas, avalia-se que volte a gerar caixa para honrar seus compromissos.

É indispensável que o disposto abaixo seja cumprido para que o GRUPO EAM possa recompor o capital de giro necessário para garantir a continuidade de suas atividades e para a preservação de seus ativos, bem como para o desenvolvimento do seu plano de negócios de forma redimensionada, sem prejuízo a seus colaboradores.

A seguir, apresentamos as premissas adotadas para as projeções, que são a solução para o equacionamento do passivo financeiro, e que viabilizam a capacidade de pagamento:

- i. Compatibilização do fluxo de caixa com a continuidade do GRUPO EAM para os próximos dezoito anos;
- ii. Realização de um faturamento dentro da capacidade operacional do GRUPO EAM, com crescimento nos primeiros anos e perpetuidade a partir do quinto ano;
- iii. Efeito das reduções de custos e despesas das atitudes tomadas elencadas acima neste Plano;
- iv. Efeito dos esforços combinados para foco em melhorias em rentabilização das estruturas, manejo, logística, e oportunidades com melhores margens;
- v. Todas as decisões acima, após o período de maturação e carência, serão elementos garantidores de uma geração de caixa positivo.

No momento que os Recuperandos voltem a gerar caixa, destinará boa parte para pagamento dos credores, conforme fluxo que será apresentado a seguir, e os excedentes de caixa serão dedicados a recomposição do capital de giro, bem como manutenção da operação. Com essas premissas adotadas as projeções demonstram viabilidade de execução, com reversão significativa do quadro atual, garantindo pagamento aos credores.

5.2. PROJEÇÕES DE GERAÇÃO DE CAIXA

A seguir apresenta-se a capacidade de geração de caixa dos Recuperandos. O cenário traçado utiliza bases praticáveis e fundamentos de redução de custos e despesas, melhoria da eficiência e foco estratégico com relação a negociação de *commodities*. Destaca-se que o faturamento dos Recuperandos vem do agronegócio, que abastecem o município de Aquidauana e os municípios circunvizinhos, assim como contribui para o mercado interno. Nesse contexto, a projeção contempla o volume de vendas e custos ao longo dos períodos.

O cenário projetado permitirá aos Recuperandos saldar as suas dívidas sujeitas a Recuperação Judicial. Além disso, é evidente que os Recuperandos se utilizarão do financiamento em depreciação dos seus ativos recorrentes, a fim de saldar as dívidas da Recuperação Judicial, no entanto, estima-se que este investimento se dará a partir de capital próprio e de terceiros, uma vez que, com o deferimento do pedido de Recuperação Judicial, aconteça a suspensão das execuções e ações envolvendo créditos submetidos ao processo de Recuperação Judicial, e com a carência dos pagamentos, os Recuperandos gerem caixa para tal.



GRUPO EAM	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9
		8,00%	20,00%	2,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Receita Bruta Operacional (+)	11.990.000	12.949.200	15.539.040	15.849.821	16.008.319	16.088.361	16.168.802	16.249.646	16.330.895
Impostos e Deduções (-)	-320.133	-345.744	-414.892	-423.190	-427.422	-429.559	-431.707	-433.866	-436.035
Receita Líquida (=)	11.669.867	12.603.456	15.124.148	15.426.631	15.580.897	15.658.801	15.737.095	15.815.781	15.894.860
Custo Total (-)	-8.033.300	-8.643.591	-10.333.462	-10.460.882	-10.485.449	-10.537.876	-10.590.566	-10.643.518	-10.696.736
Lucro Bruto (=)	3.636.567	3.959.865	4.790.686	4.965.749	5.095.448	5.120.925	5.146.530	5.172.262	5.198.124
Despesas Operacionais (-)	-3.153.370	-3.399.165	-4.071.228	-4.144.728	-4.178.171	-4.199.062	-4.220.057	-4.241.158	-4.262.364
Despesas Financeiras (-)	-29.975	-32.373	-38.848	-39.625	-40.021	-40.221	-40.422	-40.624	-40.827
Resultado Antes dos Tributos (=)	453.222	528.327	680.610	781.396	877.256	881.642	886.050	890.481	894.933
Provisões de IRPJ/Funrural (-)	-154.095	-179.631	-231.407	-265.675	-298.267	-299.758	-301.257	-302.763	-304.277
Lucro Líquido (=)	299.127	348.696	449.203	515.721	578.989	581.884	584.793	587.717	590.656
Fluxo De Caixa Projetado									
Atividades Operacionais	299.127	348.696	449.203	515.721	578.989	331.884	484.793	487.717	490.656
Resultado do Exercício	299.127	348.696	449.203	515.721	578.989	581.884	584.793	587.717	590.656
CAPEX						-125.000	-50.000	-50.000	-50.000
NOPAT						-125.000	-50.000	-50.000	-50.000
Amortizações de dívidas da RJ	- 25.593	- -	206.110 -	274.814 -	274.814 -	343.517 -	480.924 -	480.924 -	480.924
Credores Classe I (Trabalhistas)	- 25.593,00								
Credores Classe II (Garantia Real)			-89.472	-119.295	-119.295	-149.119	-208.767	-208.767	-208.767
Credores Classe III (Quirografários)			-116.639	-155.519	-155.519	-194.398	-272.157	-272.157	-272.157
Credores Classe IV (ME)									
Amortizações de dívidas Extraconcursais	-213.888	-320.831	-267.359	-267.359 -	267.359,38	-	-	-	-
Atividades De Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo De Caixa No Início Do Período	-	59.646	87.511	63.244	36.792	73.607	61.974	65.842	72.635
Saldo De Caixa No Fim Do Período	59.646	87.511	63.244	36.792	73.607	61.974	65.842	72.635	82.367



GRUPO EAM	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18
	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Receita Bruta Operacional (+)	16.412.549	16.494.612	16.577.085	16.659.970	16.743.270	16.826.987	16.911.121	16.995.677	17.080.655
Impostos e Deduções (-)	-438.215	-440.406	-442.608	-444.821	-447.045	-449.281	-451.527	-453.785	-456.054
Receita Líquida (=)	15.974.334	16.054.206	16.134.477	16.215.149	16.296.225	16.377.706	16.459.595	16.541.893	16.624.602
Custo Total (-)	-10.750.220	-10.803.971	-10.857.991	-10.912.281	-10.966.842	-11.021.676	-11.076.785	-11.132.168	-11.187.829
Lucro Bruto (=)	5.224.114	5.250.235	5.276.486	5.302.869	5.329.383	5.356.030	5.382.810	5.409.724	5.436.773
Despesas Operacionais (-)	-4.283.675	-4.305.094	-4.326.619	-4.348.252	-4.369.994	-4.391.843	-4.413.803	-4.435.872	-4.458.051
Despesas Financeiras (-)	-41.031	-41.237	-41.443	-41.650	-41.858	-42.067	-42.278	-42.489	-42.702
Resultado Antes dos Tributos (=)	899.408	903.905	908.424	912.966	917.531	922.119	926.729	931.363	936.020
Provisões de IRPJ/Funrural (-)	-305.799	-307.328	-308.864	-310.409	-311.961	-313.520	-315.088	-316.663	-318.247
Lucro Líquido (=)	593.609	596.577	599.560	602.558	605.571	608.598	611.641	614.700	617.773
Fluxo De Caixa Projetado									
Atividades Operacionais	483.609	476.577	479.560	472.558	475.571	478.598	481.641	484.700	487.773
Resultado do Exercício	593.609	596.577	599.560	602.558	605.571	608.598	611.641	614.700	617.773
CAPEX	-55.000	-60.000	-60.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000
NOPAT	-55.000	-60.000	-60.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000
Amortizações de dívidas da RJ	- 480.924 -	- 480.924 -	- 480.924 -	- 480.924 -	- 480.924 -	- 480.924 -	- 480.924 -	- 480.924 -	- 480.924
Credores Classe I (Trabalhistas)									
Credores Classe II (Garantia Real)	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767
Credores Classe III (Quirografários)	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157
Credores Classe IV (ME)									
Amortizações de dívidas Extraconcursais	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atividades De Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo De Caixa No Início Do Período	82.367	85.051	80.704	79.340	70.973	65.619	63.293	64.010	67.786
Saldo De Caixa No Fim Do Período	85.051	80.704	79.340	70.973	65.619	63.293	64.010	67.786	74.634

6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A seção que segue é baseada nos números e premissas adotadas até então no presente Plano. Visando sempre manter a função social do GRUPO EAM, estão apresentadas a seguir as melhores estratégias e propostas que justificam a continuidade da geração de empregos, pagamento de impostos e pagamento aos credores.

A fim de assegurar o integral cumprimento deste Plano e, sobretudo, a manutenção da atividade econômica desenvolvida, o GRUPO EAM projetou que as obrigações financeiras assumidas neste Plano, bem como as de ordem operacional a que se comprometeu, serão financiadas através dos resultados obtidos a partir da operação.

A seguir, pontua-se a situação classificatória dos credores do GRUPO EAM, no momento da elaboração deste Plano de Recuperação Judicial. Composta por 41 (quarenta e um) credores, divididos entre 03 (três) classes formais: 2 (dois) credores trabalhistas (Classe I), 7 (sete) credores com Garantia Real (Classe II) e 32 (trinta e dois) credores Quirografários (Classe III).

O saldo devedor apurado está no valor de R\$ 38.194.196,79 (trinta e oito milhões, cento e noventa e quatro mil, cento e noventa e seis reais e setenta e nove centavos).

A seguir, apresentamos o detalhamento dos valores sujeitos de cada uma das classes de credores no quadro abaixo:

Classe de Credores	Quantidade	Valor R\$	%
I - Trabalhista	2	25.593	0,1%
II - Garantia Real	7	16.568.810	43,4%
III - Quirografários	32	21.599.793	56,6%
IV - ME / EPP	-	-	-
Total	41	38.194.197	100,0%

6.1. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE I – TRABALHISTAS

O GRUPO EAM não possui valores classificados como Credores Trabalhistas. No caso de surgimento de Credores Trabalhistas, seu pagamento ocorrerá nos seguintes moldes:

6.1.1. Carência: Não haverá carência, o pagamento será efetuado integralmente no primeiro ano, a contar da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial;

6.1.2. Deságio: Não haverá deságio;

6.1.3. Juros: Não haverá incidência de juros, sendo que os valores serão pagos conforme estabelecido na relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial, bem como eventuais valores posteriormente habilitados ou modificados mediante decisão judicial transitada em julgado, atendendo, ademais, o disposto no artigo 9º, inciso II, da Lei nº 11.101/05;

6.1.4. Limitação: Os créditos decorrentes da legislação do trabalho e sujeitos à Classe I – dos credores trabalhistas serão limitados ao pagamento de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, sendo que eventuais credores da Classe I cujo crédito atual ultrapasse esse limite, terão o valor excedente pago nas condições da Classe III – dos credores quirografários;

6.1.5. Pagamento: Pagamento de 100% (cem por cento), limitados até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos dentro da Classe I – dos credores trabalhistas indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente transitada em julgado, serão quitados até o último dia útil do 12º (décimo segundo) mês, a contar do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial; O GRUPO EAM poderá antecipar os pagamentos da Classe I – dos Créditos Trabalhistas, desde que, em qualquer caso, sejam respeitadas a igualdade entre os credores pertencentes à Classe I – dos Credores Trabalhistas. Os créditos trabalhistas que forem controversos, ou seja, que sejam objeto de disputa judicial, somente serão pagos após o trânsito em julgado da decisão que julgar o referido crédito, e desde que seja, devidamente, habilitado nos autos da Recuperação Judicial e com a

homologação pelo Juízo da Recuperação Judicial. Para fins de pagamento, serão respeitadas as disposições previstas acima.

6.1.6. Créditos habilitados após o trânsito em julgado da decisão que homologar o PRJ: Na eventual habilitação/majoração de créditos que se sucederem após o trânsito em julgado da decisão que homologar o PRJ, serão pagos nos moldes estabelecidos acima, com o início da contagem de prazo para pagamento a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar sua habilitação/majoração na relação nominal de credores.

6.1.7. Quitação: Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a Classe I, dos credores trabalhistas da GRUPO EAM, nada mais sendo devido, seja a que título for.

6.2. PAGAMENTO AOS CREDITORES CLASSE II – GARANTIA REAL

Alinhados às projeções atualizadas de geração de caixa do GRUPO EAM, apresentadas neste Plano de Recuperação Judicial, apresentamos agora esclarecimentos quanto a proposta técnica e a forma de pagamento aos credores com garantia real, classe II:

6.2.1. Carência: Será de 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação;

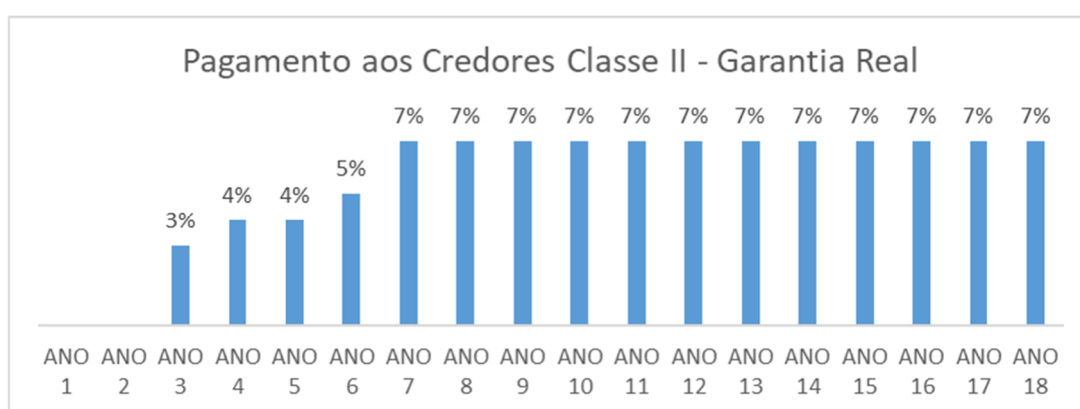
6.2.2. Deságio: Será de 82% (oitenta e dois por cento);

6.2.3. Juros: Os valores serão calculados com correção monetária e juros de Taxa Referencial (TR) acrescidos de 1% (um por cento) ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no art. 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito;

6.2.4. Pagamento: Pagamento de 18% (dezoito por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente

julgada, em 16 (dezesseis) parcelas anuais, crescentes e consecutivas, acrescida dos encargos financeiros dispostos no item 6.2.3. “Juros”. Considerado o valor já desagiado, dar-se-á: na 1ª (primeira) parcela serão pagos 3% (três por cento) do valor principal desagiado em 1 (uma) parcela anual; da 2ª (segunda) à 3ª (terceira) parcela serão pagos 8% (oito por cento) do valor principal desagiado, em 2 (duas) parcelas anuais, iguais e consecutivas; na 4ª (quarta) parcela serão pagos 5% (cinco por cento) do valor principal desagiado em 1 (uma) parcela anual e da 5ª (quinta) à 16ª (décima sexta) parcela serão pagos 84% (oitenta e quatro por cento) do valor principal desagiado, em 12 (doze) parcelas anuais, iguais e consecutivas, após os 24 (vinte e quatro) meses de carência e contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, conforme ilustrados na tabela e gráfico a seguir:

Ano	Parcelas	Percentual no Período	Percentual por Parcela
1º ao 2º	Carência	Carência	Carência
3º	1ª	3%	3%
4º ao 5º	2ª a 3ª	8%	4%
6º	4ª	5%	5%
7º ao 18º	5ª a 16ª	84%	7%



6.2.5. Créditos habilitados após o trânsito em julgado da decisão que homologar o PRJ: Na eventual habilitação/majoração de créditos que se sucederem após o trânsito em julgado da decisão que homologar o PRJ, serão pagos nos moldes estabelecidos acima, com o início da contagem de prazo para

pagamento a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar sua habilitação/majoração na relação nominal de credores.

6.2.6. Quitação: Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a classe II, dos credores com garantia real do GRUPO EAM, sendo concedida então, a liberação de fato e de direito de toda e qualquer garantia de forma automática aos Recuperandos, nada mais sendo devido, seja a que título for.

6.3. PAGAMENTO AOS CREDITORES CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS

Alinhados às projeções atualizadas de geração de caixa do GRUPO EAM, apresentamos agora esclarecimentos quanto a proposta técnica e a forma de pagamento aos credores quirografários, Classe III:

6.3.1. Carência: Será de 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial;

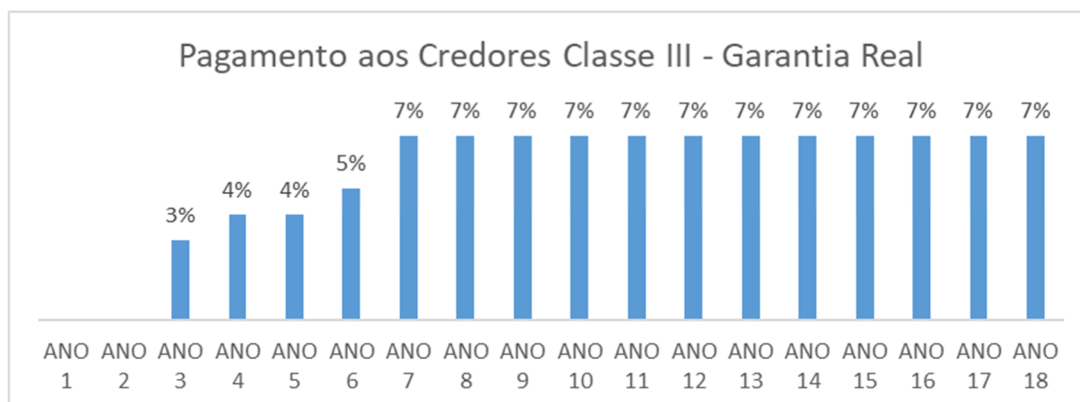
6.3.2. Deságio: Será de 82% (oitenta e dois por cento);

6.3.3. Juros: Os valores serão calculados com correção monetária e juros de Taxa Referencial (TR) acrescidos de 1% (um por cento) ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no art. 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito;

6.3.4. Pagamento: Pagamento de 18% (dezoito por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente julgada, em 16 (dezesesseis) parcelas anuais, crescentes e consecutivas, acrescida dos encargos financeiros dispostos no item 6.3.3. “Juros”. Considerado o valor já desagiado, dar-se-á: na 1ª (primeira) parcela serão pagos 3% (três por cento) do valor principal desagiado em 1 (uma) parcela anual; da 2ª (segunda) à 3ª (terceira) parcela serão pagos 8% (oito por cento) do valor

principal desagiado, em 2 (duas) parcelas anuais, iguais e consecutivas; na 4ª (quarta) parcela serão pagos 5% (cinco por cento) do valor principal desagiado em 1 (uma) parcela anual e da 5ª (quinta) à 16ª (décima sexta) parcela serão pagos 84% (oitenta e quatro por cento) do valor principal desagiado, em 12 (doze) parcelas anuais, iguais e consecutivas, após os 24 (vinte e quatro) meses de carência e contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, conforme ilustrados na tabela e gráfico a seguir:

<i>Ano</i>	<i>Parcelas</i>	<i>Percentual no Período</i>	<i>Percentual por Parcela</i>
1º ao 2º	Carência	Carência	Carência
3º	1ª	3%	3%
4º ao 5º	2ª a 3ª	8%	4%
6º	4ª	5%	5%
7º ao 18º	5ª a 16ª	84%	7%



6.3.5. Créditos habilitados após o trânsito em julgado da decisão que homologar o PRJ: Na eventual habilitação/majoração de créditos que se sucederem após o trânsito em julgado da decisão que homologar o PRJ, serão pagos nos moldes estabelecidos acima, com o início da contagem de prazo para pagamento a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar sua habilitação/majoração na relação nominal de credores.

6.3.6. Quitação: Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a classe III, dos credores quirografários do GRUPO EAM, nada mais sendo devido, seja a que título for.

6.4. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE IV – ME ou EPP

O GRUPO EAM não possui credores classificados na Classe IV – ME ou EPP, portanto dispensa-se apresentação de pagamento. Outrossim, no caso de surgimento de Credores Classe IV – ME ou EPP após o julgamento de impugnações judiciais, seu pagamento ocorrerá nos moldes de pagamento dos Credores da Classe III – Quirografários.

6.5. LEILÃO REVERSO

Os Recuperandos poderão realizar leilão reverso, destinando recursos adicionais, quando disponíveis, para aqueles os credores das Classes II, III e IV que oferecerem maior desconto, deságio, para quitação antecipada de Créditos Concursais, desde que estejam dentro dos limites de recursos adicionais disponibilizados pelos Recuperandos e/ou, até a fração disponibilizada, sem prejuízo das obrigações assumidas com os demais credores.

Serão vencedores os Credores que oferecerem a maior taxa de deságio para o Leilão Reverso dos Créditos, observado o deságio mínimo admitido no referido leilão.

Caso o valor reservado para o pagamento dos créditos em Leilão seja inferior ao valor do crédito do Credor vencedor do leilão, os Recuperandos poderão efetuar o pagamento parcial da dívida.

Não havendo Credores interessados em participar dos Leilões, os valores reservados ao pagamento antecipado dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial retornarão ao fluxo normal das operações dos Recuperandos.

Caso os valores disponibilizados para Leilão Reverso sejam oriundos de bens dados em garantia a alguma classe de credores neste Plano de Recuperação Judicial, somente estarão habilitados a participar do Leilão Reverso os credores integrantes daquela classe, a fim de preservar a destinação da garantia.

6.6. OBTENÇÃO DE RECURSOS LÍQUIDOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES SUJEITOS AO PLANO

O GRUPO EAM poderá, a seu único e exclusivo critério, utilizar o valor obtido com alienação de ativos ou UPIs, bem como qualquer outro recurso,

advindo de qualquer outra fonte, para realizar ou antecipar o pagamento das parcelas devidas aos credores sujeitos ao Plano a qualquer momento.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

Considerando a programação da recuperação exposta no presente Plano, serão observadas as seguintes regras:

- i. Créditos registrados originalmente em moeda estrangeira serão mantidos na respectiva moeda original para todos os fins de direito. Para fins de pagamento, os créditos em moeda estrangeira deverão ser convertidos para Reais (BRL) com base na taxa de venda do dólar dos Estados Unidos da América divulgada por meio da página na internet do Banco Central do Brasil sobre taxas e câmbio na opção "todas as moedas" no dia da aprovação do Plano;
- ii. Os Credores que receberão seus créditos através de pecúnia serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor ou seu procurador, por meio de transferência eletrônica disponível (TED), ou ainda PIX, cabendo aos credores informarem seus respectivos dados bancários com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do pagamento previsto, através do e-mail rjgrupoeam@gmail.com, e não sendo considerados como um evento de descumprimento caso o pagamento não possa ser efetuado em tempo devido ao atraso por parte dos credores que não prestarem informação de seus dados bancários. Neste caso, a critério dos Recuperandos, conforme o caso, os pagamentos devidos aos credores que não tiverem informado seus dados bancários, poderão ser realizados em Juízo. Não haverá incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os credores não terem informado em tempo suas contas bancárias para os Recuperandos;
- iii. Na hipótese de qualquer valor ou obrigação prevista no presente Plano coincidir em ser pago em dia que não seja considerado dia útil, o referido pagamento ou obrigação será automaticamente prorrogada para o dia útil subsequente, sendo que tal pagamento ou obrigação será considerado como efetuado na data originalmente prevista;



- iv. Os credores não receberão, em hipótese alguma, quaisquer valores que ultrapassem o valor sob as premissas e proporções estabelecidas e aprovadas neste Plano, pois o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial implica em quitação total.

7.1. EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ

O Plano aprovado em Assembleia Geral de Credores e homologado pelo Juízo da Recuperação, concedendo a Recuperação Judicial obrigará os Recuperandos e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial aos termos desse PRJ, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título e implicará, em relação aos Recuperandos e seus coobrigados, avalistas/fiadores em novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

7.2. AÇÕES JUDICIAIS E ARBITRAIS

Após a aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial na forma da Lei nº 11.101/2005, por força da novação disposta no presente Plano, serão extintas todas as ações de cobrança, execuções judiciais ou qualquer outro tipo de medida judicial ajuizada contra os Recuperandos, seus respectivos coobrigados, avalistas e fiadores, bem como quaisquer outras sociedades relacionadas, inclusive por avais e fianças. Igualmente, as penhoras judiciais decorrentes dessas execuções, e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

Os processos judiciais e arbitrais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Plano.

Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial ou que forem ajuizados após a Homologação Judicial do Plano.

Os credores sujeitos aos efeitos da presente recuperação judicial, tenham ou não constado do edital de credores, reconhecem a competência do juízo recuperacional para quaisquer atos que impliquem a constrição de bens dos Recuperandos, comprometendo-se a não praticar qualquer tentativa individual de cobrança fora dessas condições.

7.3. MODIFICAÇÕES NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Conforme previsto nos arts. 45 e 58 da LRF, o presente instrumento, Plano de Recuperação Judicial, poderá ser alterado, exclusivamente por parte e decisão dos Recuperandos, independentemente do seu descumprimento, em Assembleia Geral de Credores convocada para essa finalidade, deduzido os pagamentos porventura já realizados. As alterações do Plano de Recuperação Judicial obrigarão todos os credores concursais, inclusive os dissidentes.

7.4. NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS

Todos os créditos sujeitos ao presente Plano de Recuperação Judicial serão novados no momento da sua homologação judicial e serão pagos conforme detalhamento nele contido, seguindo todos os quesitos de valor, forma, condições e prazos estabelecidos, e nada mais.

As disposições previstas neste PRJ vinculam os Recuperandos e os credores sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial ou a elas aderentes, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, os quais deverão comunicar essa condição aos Recuperandos, cujos efeitos para fins de pagamento se darão a partir da Homologação judicial do Plano. Com a novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixam de ser aplicáveis.

7.5. COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS

Os Recuperandos poderão compensar, a seu critério, quaisquer créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos pelos Recuperandos, contra os respectivos credores sujeitos ao Plano, quando tais créditos se tornarem

líquidos, e até o valor de referidos créditos sujeitos ao Plano, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

Com relação a retenção de créditos a compensar, os Recuperandos poderão reter o pagamento de créditos sujeitos ao Plano na hipótese de ser credor dos respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que os créditos detidos contra os respectivos credores sujeitos ao Plano sejam objetos de litígio, com o objetivo de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao Plano quando se tornarem líquidos.

7.6. BAIXA DE PROTESTOS

Após a aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial na forma da LRF, por força da novação prevista no art. 59 da Lei nº 11.101/2005, deverão ser cancelados todos os protestos de títulos que se referem a créditos sujeitos aos efeitos da presente Recuperação Judicial, efetuados contra o CNPJ dos Recuperandos e suas filiais, bem como contra o CPF dos produtores rurais e seus condomínios agrícolas, de forma a cumprir o estabelecido neste Plano. Bem como na exclusão definitiva do nome dos Recuperandos dos registros de quaisquer órgãos de proteção ao crédito quando o apontamento se originar de Crédito Sujeito ao Plano de Recuperação Judicial. E, mas não menos importante, nos registros e “scores” de crédito públicos ou privados que vierem a ser conhecidos ou tornarem-se públicos.

7.7. DESCUMPRIMENTO DO PRJ

Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, os Recuperandos poderão requerer ao Juízo da Recuperação Judicial, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de Assembleia Geral de Credores para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento, sem que durante esse período qualquer credor sujeito ao Plano possa requerer a convolação da Recuperação Judicial em Falência.

7.8. ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento dos Recuperandos, desde que todas as obrigações que se vencerem em até 2 (dois) anos após sua homologação estejam comprovadamente cumpridas.

7.9. COMUNICAÇÃO

Todas e quaisquer notificações requerimentos, pedidos e comunicações, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e endereçadas aos Recuperandos, no endereço da sede administrativa na cidade Dourados/MS do GRUPO EAM informada neste PRJ, em sua cláusula 1, D, devidamente comprovada, ou através do e-mail disposto na cláusula 7, ii, também deste Plano.

7.10. CRÉDITOS – MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA

Os Créditos sujeitos ao PRJ poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos pelo Administrador Judicial, ao preparar sua relação de credores, bem como na consolidação do Quadro Geral de Credores (QGC), em razão do julgamento dos credores incidentes de habilitação, divergência ou impugnação de crédito.

Nas hipóteses de serem reconhecidos novos créditos concursais, e novos créditos forem incluídos no QGC, ou serem alterados créditos concursais já reconhecidos na lista de credores, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, tais novos créditos ou o valor alterado dos créditos já reconhecidos serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir da respectiva decisão judicial. Nesse caso, as regras de pagamento de tais créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir da referida inclusão por decisão judicial.

7.11. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS

Os credores concursais poderão ceder ou transferir livremente os seus créditos contra os Recuperandos, observando-se que independentemente da cessão ser feita por lei ou contrato, estarão sempre sujeitos aos efeitos deste



PRJ, especialmente em relação a valores, condições e prazos de pagamentos, sendo dever do credor informar isso ao cessionário, bem como informar aos Recuperandos a ocorrência da cessão, assim como noticiar em juízo, sob pena de ineficácia em relação aos Recuperandos, bem como a validade integral de eventual pagamento.

7.12. GARANTIAS PESSOAIS

Por cautela, fica expressamente estabelecido que não obstante a novação disposta neste Plano de Recuperação Judicial, o seu cumprimento implicará e ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer outras garantias, inclusive por avais e fianças, assumidas pelos Recuperandos e pelos seus sócios e/ou acionistas, bem como por terceiros. Igualmente, as penhoras judiciais e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

7.13. QUITAÇÃO

Após o pagamento integral de quaisquer créditos conforme o disposto neste PRJ, serão os mesmos considerados totalmente quitados e automaticamente passadas a ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais se reclamar a qualquer título contra os Recuperandos, ou eventuais coobrigados, garantidores, fiadores ou avalistas, por parte dos credores.

7.14. ELEIÇÃO DO FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este Plano ou aos créditos sujeitos à Recuperação Judicial serão resolvidas:

- i. Pelo Juízo da Recuperação Judicial até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial, e desde que não esteja pendente recurso com efeito suspensivo contra a referida decisão; e cessada a competência do Juízo da Recuperação Judicial, fica fixada a comarca de Dourados do Estado de Mato Grosso do Sul, para dirimir quaisquer litígios advindos do presente Plano.



Este Plano de Recuperação Judicial é firmado pelo representante legal dos Recuperandos, assim constituídos na forma das respectivas inscrições de produtores rurais, estatutos sociais e condomínios agrícolas.

Dourados/MS, 24 de março de 2025.

EDUARDO ARTEIRO
MARCONDES:8073905
9149

Assinado de forma digital por
EDUARDO ARTEIRO
MARCONDES:80739059149
Dados: 2025.03.25 13:42:21 -04'00'

EDUARDO ARTEIRO MARCONDES - em Recuperação Judicial

EDUARDO ARTEIRO
MARCONDES:8073905
9149

Assinado de forma digital por
EDUARDO ARTEIRO
MARCONDES:80739059149
Dados: 2025.03.25 13:42:35 -04'00'

EAM AGRICULTURA E PECUÁRIA LTDA - em Recuperação Judicial

ERVANIA COMERCIO DE
PRODUTOS AGROPECUARIOS
LTDA:42336746000200

Assinado de forma digital por ERVANIA
COMERCIO DE PRODUTOS
AGROPECUARIOS LTDA:42336746000200
Dados: 2025.03.25 13:43:02 -04'00'

ERVANIA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA
- em Recuperação Judicial



**LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO EAM**

**EDUARDO ARTEIRO MARCONDES
EAM AGRICULTURA E PECUÁRIA LTDA
ERVANIA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA
(Todos em Recuperação Judicial)**

Processo de Recuperação Judicial nº 0813265-83.2024.8.12.0002, em tramitação perante a
Vara Regional de Falências, Recuperações e de Cartas Precatórias Cíveis da comarca de
Dourados, no Estado de Mato Grosso do Sul.

Março/2025



RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial de EDUARDO ARTEIRO MARCONDES, EAM AGRICULTURA E PECUÁRIA LTDA e ERVANIA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, todos em Recuperação Judicial, em conjunto denominados como GRUPO EAM e foi emitido a pedido dos Recuperandos, com objetivo de auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes. O Plano de Recuperação Judicial do GRUPO EAM foi elaborado em conjunto com seus profissionais, sendo que a Quist Kedusha Investimentos. ("Quist Investimentos") não tem qualquer responsabilidade sobre o mesmo.

Este documento foi elaborado com base nas informações colhidas na base de dados interna do GRUPO EAM, assim como nas informações de mercado colhidas de fontes externas e de acordo com as práticas do setor. As bases internas de dados dos negócios envolvidos e suas demonstrações financeiras foram elaboradas pelo GRUPO EAM, sob responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da Quist Investimentos opinar sobre as demonstrações financeiras e a base de dados interna que constituem os Recuperandos, e o presente documento não pode ser entendido ou utilizado como avaliação econômica e financeira para qualquer finalidade.

A opinião da Quist Investimentos expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais do GRUPO EAM, mediante seu histórico e nas informações colhidas. Todavia, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente dos Recuperandos.

A Quist Investimentos reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

1. SOBRE A REESTRUTURAÇÃO

O GRUPO EAM atua no setor de agricultura e pecuária desde 2017, sediado em Dourados, Mato Grosso do Sul. Foi fundado com o objetivo de expandir as atividades rurais da família Marcondes, que já possuía uma longa tradição no setor agrícola, iniciada em 1860. Suas operações estão concentradas nas cidades de Maracaju e Aquidauana, onde administra duas propriedades rurais: a Fazenda Cai-Cora, dedicada à agricultura, e a Fazenda Palmeira, voltada para a pecuária.

Ao longo dos anos, o GRUPO EAM concentrou seus esforços na produção de grãos, especialmente milho e soja, utilizando terras agrícolas arrendadas. E, consolidou-se como um grande Grupo regional, acompanhando as tendências e demandas do mercado brasileiro. O foco sempre esteve na eficiência produtiva e na inovação tecnológica, adotando práticas sustentáveis e técnicas modernas de cultivo para aumentar a produtividade. Com a expansão das operações e o investimento constante em maquinários agrícolas, conseguiu aumentar a área plantada e diversificar sua produção.

Nos últimos cinco anos, o GRUPO EAM investiu em parcerias estratégicas com fornecedores de insumos e empresas de logística, buscando reduzir custos e otimizar o escoamento da produção. Essa estratégia foi fundamental para garantir competitividade e resiliência em um setor marcado por grandes desafios. No entanto, o cenário econômico adverso, aliado a fatores climáticos e à elevação dos custos operacionais, trouxe desafios significativos para a sustentabilidade das atividades.

A crise econômico-financeira enfrentada pelo GRUPO EAM decorre de uma combinação de fatores internos e externos. Um dos principais motivos foi o aumento dos custos de produção, impulsionado pela alta dos preços de insumos como sementes, defensivos agrícolas e fertilizantes. Essa elevação de custos pressionou as margens de lucro, reduzindo a rentabilidade das atividades agrícolas. Além disso, a queda nos preços dos grãos em 2023 agravou a situação, resultando em prejuízos significativos e comprometendo a receita.

Outro fator que contribuiu para a crise foi a necessidade de contrair novos financiamentos para cobrir prejuízos e manter a produção. Entre 2021 e 2023, o GRUPO EAM realizou investimentos significativos, acreditando em uma recuperação do mercado. No entanto, a elevação das taxas de juros e a restrição ao crédito dificultaram a renegociação de dívidas, aumentando a alavancagem financeira e agravando o endividamento.

A crise climática também teve um impacto direto e devastador sobre a produtividade das lavouras. O fenômeno El Niño, que se intensificou em na safra de 2023/2024, trouxe secas prolongadas, altas temperaturas e chuvas irregulares, resultando em quebras significativas de produção. A crise hídrica e as condições climáticas adversas afetaram especialmente as colheitas de milho e soja, que já vinham enfrentando dificuldades nos anos anteriores devido a eventos como geadas e excesso de chuvas.

Internamente, o GRUPO EAM investiu em maquinários e infraestrutura para aumentar a produtividade e reduzir custos operacionais. No entanto, esses investimentos não foram suficientes para compensar as perdas causadas pelos eventos climáticos extremos. A primeira grande frustração ocorreu na safrinha de milho de inverno de 2022, quando uma geada severa reduziu a produtividade em 20%, gerando um déficit considerável. As safras seguintes também foram impactadas, com perdas que chegaram a 100% em algumas áreas cultivadas.

Diante desse cenário desfavorável, o GRUPO EAM tem buscado alternativas para superar as dificuldades financeiras. Entre as ações tomadas estão a renegociação de dívidas, a busca por linhas de crédito emergenciais e a implementação de medidas para reduzir custos operacionais. O Grupo também tem investido na profissionalização de sua gestão, buscando parcerias estratégicas e mantendo o foco na sustentabilidade de suas operações. A Recuperação Judicial é vista como uma medida necessária para reestruturar o negócio, preservar empregos e garantir o cumprimento da função social. O Grupo está comprometido em encontrar soluções para superar a crise e retomar o crescimento, contribuindo para a economia local e mantendo sua relevância no setor agrícola.

Reconhecendo a gravidade do cenário, o GRUPO EAM ingressou com o pedido de Recuperação Judicial e elaborou um plano de reestruturação com foco em garantir a sustentabilidade de suas operações. As estratégias incluem a renegociação de dívidas com credores, a otimização de custos operacionais e a busca por maior eficiência na gestão. Além disso, planeja fortalecer parcerias estratégicas e melhorar as práticas agrícolas para enfrentar os desafios climáticos e de mercado.

Logo, devido a esses fatores, o Grupo entende a importância do pedido de Recuperação Judicial para que cumpra seus compromissos junto aos credores, colaboradores e sociedade, tendo o tempo necessário para a reestruturação operacional e reequilíbrio financeiro.

Na visão da Quist Investimentos e durante todo o período de diagnóstico e assessoria, a recuperação judicial apresentou-se como a única alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das obrigações financeiras do GRUPO EAM, em linha com o cenário e as dificuldades apresentadas em seu Plano de Recuperação Judicial e que foram compartilhadas com esta assessoria.

Sendo assim, o GRUPO EAM planeja sua reestruturação, identificando e corrigindo pontos essenciais para o bom funcionamento da operação, reduzindo custos e despesas, melhorando a eficiência operacional através da profissionalização da gestão e alinhando com seus credores quais as melhores alternativas, a fim de recuperar sua capacidade de geração de caixa.

2. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

Nessa seção, apresentaremos as premissas utilizadas nas projeções dos resultados futuros, definidos a partir das informações fornecidas pelo GRUPO EAM e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

O GRUPO EAM necessita ajustar e adotar ações que possibilitem a reestruturação do negócio, e após o período de maturação das decisões tomadas, o Plano de Recuperação Judicial mostrará sua viabilidade, e indicará que a recuperação é possível. O objetivo

imediatamente e emergencial é que os Recuperandos não gerem prejuízos e continuem operando. Consequentemente, com os efeitos das ações adotadas, voltem a gerar caixa para honrar seus compromissos com os credores.

É indispensável que o disposto abaixo seja cumprido para recompor o capital de giro necessário para garantir a continuidade das atividades e a preservação dos ativos, bem como para o desenvolvimento do plano de negócio de forma redimensionada, sem prejuízo a seus colaboradores. Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os dezoito anos seguintes à concessão da Recuperação Judicial ao GRUPO EAM;
- Foram estimados os preços dos grãos no mercado local e internacional, levando em consideração as flutuações sazonais e eventos macroeconômicos que possam afetar os preços;
- Foram projetados os cenários para o setor de *commodities* considerando as melhores margens de contribuição e práticas do mercado, utilizando o histórico existente e suas possíveis expansões, bem como explorando todas as possibilidades de novas atividades;
- O cenário apresentado contempla o pagamento de impostos vigentes;
- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro, quando houver, pagamento dos custos de novos financiamentos, manutenção da operação e credores extraconcursais, para garantia de continuidade dos Recuperandos no período das projeções.

2.1. RECEITA BRUTA OPERACIONAL

A receita bruta operacional foi projetada de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pelo GRUPO EAM, considerando-se o difícil cenário dos últimos anos. Alguns dos motivos do valor reduzido, demonstrado no ano inicial da projeção, se dá pela sustentação de uma remodelagem produtiva, ajuste de fluxo de caixa, desenvolvimento de novos fornecedores e tração na retomada da credibilidade com a

concessão da Recuperação Judicial, ao que se vislumbra frente aos desafios na reestruturação dos Recuperandos.

Considerou-se, a desaceleração econômica do país e sua instabilidade de demanda para todos os serviços e produtos do setor agrícola, com o intuito de mitigar as distorções nas previsões da receita futura. Já o crescimento tímido dessa receita se dá pela volatilidade dos preços dos grãos dos últimos anos.

Também foi considerado uma melhora da produtividade a partir da inovação da gestão interna com o aproveitamento da atual estrutura física. Com o passar dos primeiros anos, busca-se realizar mais de uma safra por ano em toda as áreas arrendadas.

As projeções representam a nova e real capacidade do GRUPO EAM em termos de prestação de serviços e em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual.

2.2. IMPOSTOS E DEDUÇÕES

Nos impostos e deduções estão incluídos os impostos pertinentes sobre faturamento, ou seja, sobre todas as receitas operacionais e as devoluções ou abatimentos praticados sobre os produtos comercializados.

2.3. CUSTO TOTAL

O custo total projetado pelo GRUPO EAM, apresenta uma estabilidade do percentual sobre a receita líquida e sofrem módicas modificações ao longo das projeções, o que vislumbra esforços para o equilíbrio entre melhoria de gestão e processos. Há eficiência na gestão, pois a reestruturação por qual os Recuperandos passam também é operacional e mercadológica.

O GRUPO EAM continua em alinhamento dos preços com os fornecedores e prestadores de serviços em busca de redução de custos para que o saldo final continue positivo, para a geração de eficiência e perpetuidade dos negócios.

Além disso, com o incremento das receitas, os custos e despesas fixos continuam sendo diluídos e consequentemente, o percentual do custo total em relação à receita líquida permanece diminuindo anualmente, melhorando assim a performance das atividades.

Em parte, há um ganho de eficiência ao reduzir os custos diretos da operação, ao otimizar os controles internos e ao utilizar os recursos com o mínimo de dispêndio. O saldo é positivo e mostra uma pequena melhora na margem de contribuição ao longo dos anos.

2.4. DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais são desembolsos necessários para manter a operação do GRUPO EAM em funcionamento e manter-se capaz de gerar receitas. São consideradas despesas operacionais todas as despesas que não estão diretamente relacionadas com os custos da atividade.

As despesas operacionais contemplam os gastos relacionados com despesas de vendas: gastos com comissões e deslocamento; despesas administrativas: gastos com salários e encargos sociais da equipe administrativa, aluguel, contabilidade, consultoria, manutenção do escritório e despesas tributárias.

Para que os Recuperandos cumpram com o Plano de Recuperação Judicial propostos é necessário que as despesas operacionais sofram cortes e revisões periódicas para ficarem sempre mais enxutas, possibilitando o soerguimento do negócio.

2.5. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos concursais foram extraídos da lista de credores apresentada pelo GRUPO EAM, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial.

Baseado nas modificações e reestruturação operacional, foi analisado o cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamento dos Recuperandos. Assim, foram analisadas as projeções com detalhamento de valores,

modos, prazos e condições de pagamento para o fluxo de pagamento das classes de credores, conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial.

2.6. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDITORES

De acordo com a lista de credores apresentada pelo GRUPO EAM, o quadro concursal está composto por 41 (quarenta e um) credores, divididos entre 03 (três) classes formais: 2 (dois) credores trabalhistas (Classe I), 7 (sete) credores com Garantia Real (Classe II) e 32 (trinta e dois) credores Quirografários (Classe III). O saldo devedor apurado é de R\$ R\$ 38.194.196,79 (trinta e oito milhões, cento e noventa e quatro mil, cento e noventa e seis reais e setenta e nove centavos).

2.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

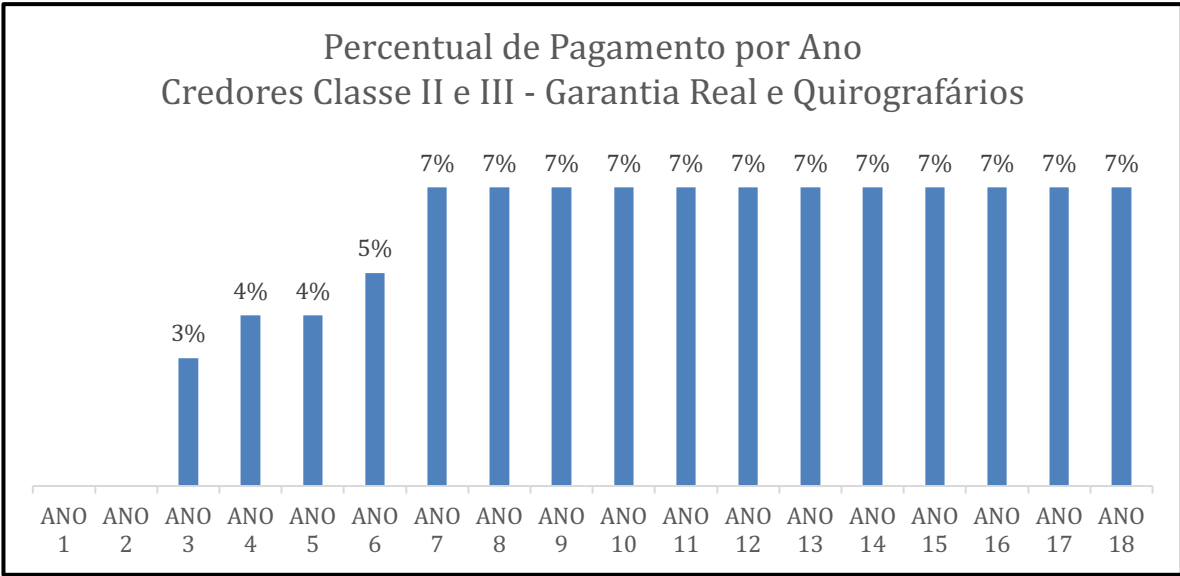
O GRUPO EAM propõe uma simulação de pagamentos com parcelas anuais, crescentes e consecutivas, conforme sua capacidade de pagamento para quitação de seu endividamento, totalizando 18 (dezoito) anos, compostos por 2 (dois) anos de carências iniciais e 16 (dezesesseis) anos para realizar o pagamento para os credores da Classe II – Garantia Real e Classe III – Quirografários, exceto na Classe I – Trabalhistas, conforme expostos no quadro abaixo.

Endividamento listado na Recuperação Judicial						
Classe	Quantidade	Valor Listado (R\$)	Deságio (%)	Carência (anos)	Período (anos)	Juros ao Ano (%)
I - Trabalhista	2	25.593	-	-	1	-
II - Garantia Real	7	16.568.810	82	2	16	TR + 1
III - Quirografários	32	21.599.793	82	2	16	TR + 1
IV - ME ou EPP	-	-	82	2	16	TR + 1
Total	41	38.194.197				

Importante destacar acerca do exposto acima, no que tange aos tipos de parcela, que:

- Os credores da Classe I – Trabalhistas serão pagos em 1 (uma) parcela anual ao final do 12º mês, sem deságio e sem carência, e serão limitados ao pagamento de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, sendo que eventuais credores da Classe I cujo crédito atual ultrapasse esse limite, terão o valor excedente pago nas condições da Classe III – dos credores quirografários, contados da data do trânsito em julgado da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;
- Os credores da Classe II – Garantia Real, Classe III – Quirografários e Classe IV – ME ou EPP, serão pagos em parcelas crescentes, consecutivas e com fluxo diferenciado de parcelas, após o deságio de 82% (oitenta e dois por cento), conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida. Totalizando 18 (dezoito) anos, compostos por carências iniciais de 2 (dois) anos, e 16 (dezesesseis) parcelas anuais e crescentes para pagamento, conforme expostos no quadro abaixo, sempre calculados da data do trânsito em julgado da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;
- Importante destacar que até o presente momento não foram listados credores para classe IV, sendo que, caso ocorra, são pagos no formato acima.

Ano	Parcelas	Percentual por Ano	Percentual por Período
1º ao 2º	Carência	Carência	Carência
3º	1º	3%	3%
4º ao 5º	2º ao 3º	4%	8%
6º	4º	5%	5%
7º ao 18º	5º ao 16º	7%	84%



2.8. NECESSIDADE DE CAIXA

O GRUPO EAM apresenta como alternativa ao caixa para reinvestimento, e manutenção, novas parcerias financeiras, como novas fontes de financiamentos, investidores, venda de cotas e posição acionária. A estratégia é factível e desta forma cria-se uma estratégia para suprir a demanda de caixa. Além disso, poderá utilizar o valor obtido com alienação de ativos ou Unidades Produtivas Isoladas (UPI), bem como qualquer outro recurso, advindo de qualquer outra fonte, para realizar ou antecipar o pagamento das parcelas devidas aos credores sujeitos ao Plano a qualquer momento.

2.9. GERAÇÃO DE CAIXA

A geração de caixa representa a capacidade do GRUPO EAM de gerar riquezas, e observa-se que se dedicará ao pagamento de impostos correntes, custos e despesas operacionais e as classes de credores no Plano de Recuperação Judicial. Notoriamente, a operação se financiará, entretanto, pelo fato de não ocorrerem reinvestimentos nos primeiros anos, serão necessários grandes esforços em reestruturação e gestão.

LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

GRUPO EAM	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9
Receita Bruta Operacional (+)	11.990.000	12.949.200	15.539.040	15.849.821	16.008.319	16.088.361	16.168.802	16.249.646	16.330.895
Impostos e Deduções (-)	-320.133	-345.744	-414.892	-423.190	-427.422	-429.559	-431.707	-433.866	-436.035
Receita Líquida (=)	11.669.867	12.603.456	15.124.148	15.426.631	15.580.897	15.658.801	15.737.095	15.815.781	15.894.860
Custo Total (-)	-8.033.300	-8.643.591	-10.333.462	-10.460.882	-10.485.449	-10.537.876	-10.590.566	-10.643.518	-10.696.736
Lucro Bruto (=)	3.636.567	3.959.865	4.790.686	4.965.749	5.095.448	5.120.925	5.146.530	5.172.262	5.198.124
Despesas Operacionais (-)	-3.153.370	-3.399.165	-4.071.228	-4.144.728	-4.178.171	-4.199.062	-4.220.057	-4.241.158	-4.262.364
Despesas Financeiras (-)	-29.975	-32.373	-38.848	-39.625	-40.021	-40.221	-40.422	-40.624	-40.827
Resultado Antes dos Tributos (=)	453.222	528.327	680.610	781.396	877.256	881.642	886.050	890.481	894.933
Provisões de IRPJ/Funrural (-)	-154.095	-179.631	-231.407	-265.675	-298.267	-299.758	-301.257	-302.763	-304.277
Lucro Líquido (=)	299.127	348.696	449.203	515.721	578.989	581.884	584.793	587.717	590.656
Atividades Operacionais	299.127	348.696	449.203	515.721	578.989	331.884	484.793	487.717	490.656
Resultado do Exercício	299.127	348.696	449.203	515.721	578.989	581.884	584.793	587.717	590.656
CAPEX						-125.000	-50.000	-50.000	-50.000
NOPAT						-125.000	-50.000	-50.000	-50.000
Amortizações de dívidas da RJ	- 25.593	-	- 206.110	- 274.814	- 274.814	- 343.517	- 480.924	- 480.924	- 480.924
Credores Classe I (Trabalhistas)	- 25.593,00								
Credores Classe II (Garantia Real)			-89.472	-119.295	-119.295	-149.119	-208.767	-208.767	-208.767
Credores Classe III (Quirografários)			-116.639	-155.519	-155.519	-194.398	-272.157	-272.157	-272.157
Credores Classe IV (ME)									
Saldo De Caixa No Início Do Período	-	59.646	87.511	63.244	36.792	73.607	61.974	65.842	72.635
Saldo De Caixa No Fim Do Período	59.646	87.511	63.244	36.792	73.607	61.974	65.842	72.635	82.367

LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

GRUPO EAM	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18
Receita Bruta Operacional (+)	16.412.549	16.494.612	16.577.085	16.659.970	16.743.270	16.826.987	16.911.121	16.995.677	17.080.655
Impostos e Deduções (-)	-438.215	-440.406	-442.608	-444.821	-447.045	-449.281	-451.527	-453.785	-456.054
Receita Líquida (=)	15.974.334	16.054.206	16.134.477	16.215.149	16.296.225	16.377.706	16.459.595	16.541.893	16.624.602
Custo Total (-)	-10.750.220	-10.803.971	-10.857.991	-10.912.281	-10.966.842	-11.021.676	-11.076.785	-11.132.168	-11.187.829
Lucro Bruto (=)	5.224.114	5.250.235	5.276.486	5.302.869	5.329.383	5.356.030	5.382.810	5.409.724	5.436.773
Despesas Operacionais (-)	-4.283.675	-4.305.094	-4.326.619	-4.348.252	-4.369.994	-4.391.843	-4.413.803	-4.435.872	-4.458.051
Despesas Financeiras (-)	-41.031	-41.237	-41.443	-41.650	-41.858	-42.067	-42.278	-42.489	-42.702
Resultado Antes dos Tributos (=)	899.408	903.905	908.424	912.966	917.531	922.119	926.729	931.363	936.020
Provisões de IRPJ/Funrural (-)	-305.799	-307.328	-308.864	-310.409	-311.961	-313.520	-315.088	-316.663	-318.247
Lucro Líquido (=)	593.609	596.577	599.560	602.558	605.571	608.598	611.641	614.700	617.773
Atividades Operacionais	483.609	476.577	479.560	472.558	475.571	478.598	481.641	484.700	487.773
Resultado do Exercício	593.609	596.577	599.560	602.558	605.571	608.598	611.641	614.700	617.773
CAPEX	-55.000	-60.000	-60.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000
NOPAT	-55.000	-60.000	-60.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000	-65.000
Amortizações de dívidas da RJ	- 480.924	- 480.924	- 480.924	- 480.924	- 480.924	- 480.924	- 480.924	- 480.924	- 480.924
Credores Classe I (Trabalhistas)									
Credores Classe II (Garantia Real)	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767	-208.767
Credores Classe III (Quirografários)	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157	-272.157
Credores Classe IV (ME)									
Saldo De Caixa No Início Do Período	82.367	85.051	80.704	79.340	70.973	65.619	63.293	64.010	67.786
Saldo De Caixa No Fim Do Período	85.051	80.704	79.340	70.973	65.619	63.293	64.010	67.786	74.634

3. ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo GRUPO EAM sustenta sua viabilidade na geração de caixa por meio da readequação de custos e despesas operacionais e administrativas. Essa abordagem é fundamentada na experiência e conhecimento dos Recuperandos, que são participantes importantes no mercado, familiarizados tanto com os clientes quanto com os fornecedores e compreendem a importância de produzir com as melhores práticas para recuperar o capital e o caixa.

Embora os fluxos de caixa sejam estimativas de longo prazo e representem a compreensão do GRUPO EAM, é crucial destacar que o negócio foi estabelecido por prazo indeterminado para cumprir seu objetivo social. Além disso, possui uma estrutura sólida e expertise, acumulando vários anos de sucesso antes de enfrentar a crise recente. Portanto, é razoavelmente possível que continue operando e gerando caixa, especialmente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

Essa análise de viabilidade leva em consideração o histórico positivo dos Recuperandos, sua posição no mercado e a expectativa de readequação de custos e despesas. É importante ressaltar que os resultados futuros podem depender de diversos fatores externos, como condições econômicas, políticas comerciais e eventos imprevisíveis, como pandemias, guerra ou desastres naturais. Portanto, é essencial acompanhar de perto a implementação do Plano e realizar ajustes conforme necessário para garantir a sustentabilidade e a continuidade das operações.

4. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e considerando estarem corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos, somos da opinião que o Plano de Recuperação Judicial do GRUPO EAM é viável do ponto de vista econômico-financeiro, respeitando-se as condições dos cenários

apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional dos Recuperandos em atingirem tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle dos Recuperandos.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

Reforçamos que este documento foi elaborado com fundamento nas informações colhidas na base de dados do GRUPO EAM, assim como em informações de mercado obtidas através de fontes externas e de acordo com as práticas do setor agrícola. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis nesse momento, ou mesmo em razão da sua implementação, que estará a cargo da administração.

A Quist Investimentos reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.

São Paulo, 25 de março de 2025.

Douglas Duek Silveira Bueno



226.097.898-31

Quist Kedusha Investimentos.

(Douglas Duek | Sócio Diretor)

Página de assinaturas


Douglas Bueno
226.097.898-31
Signatário

HISTÓRICO

- 25 mar 2025
18:12:35



Vinícius Hunke Vieira da Silva criou este documento. (Email: vh@quist.com.br, CPF: 368.976.238-30)
- 25 mar 2025
19:49:12



Douglas Duek Silveira Bueno (Email: douglas@quist.com.br, CPF: 226.097.898-31) visualizou este documento por meio do IP 189.19.101.237 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 25 mar 2025
19:49:16



Douglas Duek Silveira Bueno (Email: douglas@quist.com.br, CPF: 226.097.898-31) assinou este documento por meio do IP 189.19.101.237 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AUGUSTO CAPILE PINOTTI e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 27/03/2025 às 16:19, sob o número WCGR25071763605. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0813265-83.2024.8.12.0002 e código NctqHeVS.

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME	Eduardo Arteiro Marcondes CPF: 807.390.591-49				
GRUPO	-	COTA	-		
DADOS DA GARANTIA					
ENDEREÇO	Rua Ranulfo Saldivar, 1720				
BAIRRO	Santa Fé	CIDADE	Dourados	UF	MS
COMPLEMENTO	Casa 02 - Lote 11 - Quadra 04				

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 420.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 336.000,00

OBSERVAÇÕES

A matrícula do imóvel em estudo informa que o mesmo está situado na Rua Santa Fé, nº 215 esquina com a Rua Ranulfo Saldivar, porém no ato da vistoria constatamos que o acesso ao imóvel em estudo se dá pelo número 1720 da rua Rua Ranulfo Saldivar.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 18 de novembro de 2023





ERMOSO
ENGENHARIA

Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consórciado:

Eduardo Arteiro Marcondes

CPF:

807.390.591-49

Endereço:

Rua Ranulfo Saldivar

No.

1720

Complemento:

Casa 02 - Lote 11 - Quadra 04

Bairro:

Santa Fé

Município:

Dourados

UF:

MS

Grupo:

-

Cota:

-

Tipo do Imóvel:

Casa

No. da Matrícula:

105.107

No. do Cart.

1º CRI

Dourados/MS

Finalidade:

Residencial

Estado de Conservação:

Boa

Edificação:

Alvenaria

Padrão Construtivo:

Médio

Idade Aparente:

5 Anos

Valor sugerido para garantia:

R\$ 420.000,00

Valor por Extenso:

Quatrocentos e vinte mil reais

Valor sugerido para garantia forçada (0,80):

R\$ 336.000,00

Valor por Extenso:

Trezentos e trinta e seis mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☒ Energia Elétrica

☒ Rede de Água

☒ Rede de Esgoto

☒ Iluminação Pública

☒ Telefonia

☒ Pavimentação

☒ Guias e Sargetas

☐ Gás

☒ Coleta de Lixo

☐ Metrô

☒ Ônibus

☒ Correio

☐ Bancos

☐ Hospital

☒ Escola

☒ Segurança

☒ Praças e Parques

☒ Entretenimento

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?

Sim

Se não, por quê ?

Nenhum

b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?

Não

Se sim, por quê ?

Nenhum

c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?

Não

Se sim, qual ?

Nenhum

Observações Complementares:

A matrícula do imóvel em estudo informa que o mesmo está situado na Rua Santa Fé, nº 215 esquina com a Rua Ranulfo Saldivar, porém no ato da vistoria constatamos que o acesso ao imóvel em estudo se dá pelo número 1720 da rua Rua Ranulfo Saldivar.

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Guaicurus e Anel Viário Norte. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez

Crea/CAU: A187065-3

Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 18 de novembro de 2023





Foto da Fachada do Imóvel

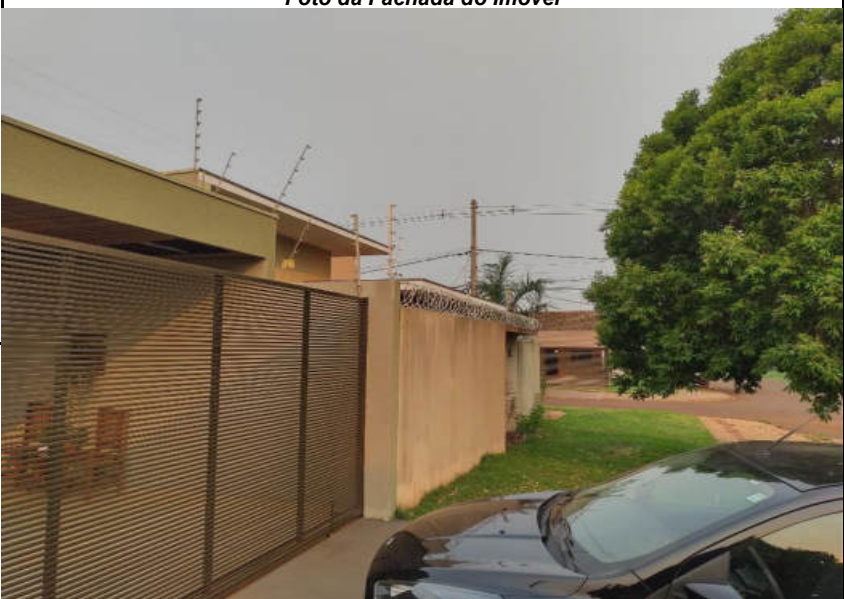


Foto do Logradouro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS AUGUSTO CAPILE PINOTTI e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 27/03/2025 às 16:19 , sob o número WCGR25071763605 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0813265-83.2024.8.12.0002 e código 3CUSvsec.

Áreas e Vagas:

Terreno:	150,00	m²	Construção (Averbado):	94,600	m²	No. Vagas:	Cobertas	2
Testada:	10,00	m	Construção (Não Averbado):	0,00	m²		Descobertas	0
Lat. Dir.:	15,00	m	Área Total:	94,60	m²	No. Pav.:	1	
Lat. Esq.:	15,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.: -
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-	

Infra-estrutura da Edificação:

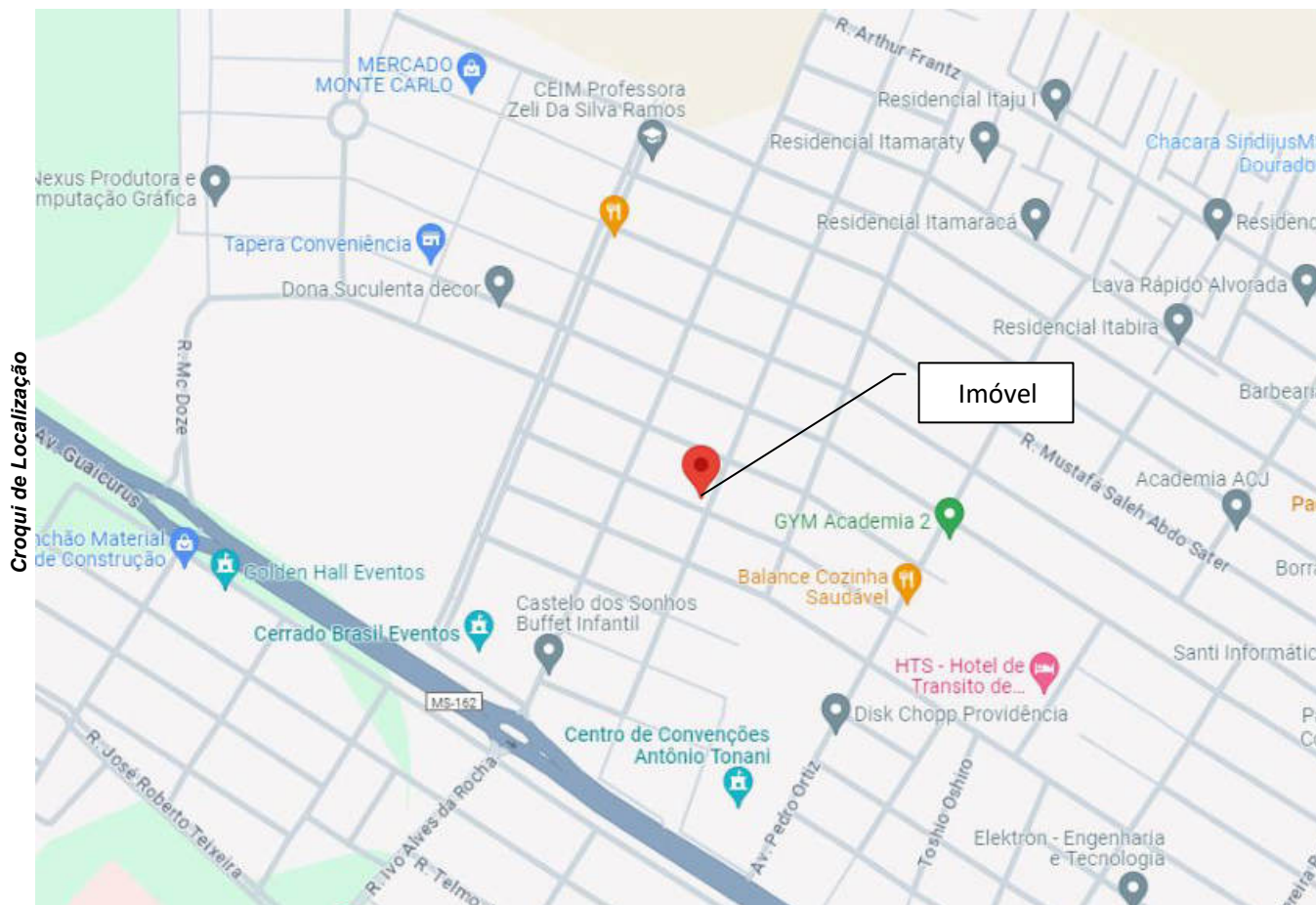
- | | | | |
|--|---|---|--|
| ☐ Salão de Festas | ☐ Play Ground | ☐ Quadra Poliesportiva | ☒ Espaço Gourmet |
| ☐ Sala de Jogos | ☐ Piscina | ☒ TV a cabo | ☐ Vigilância |
| ☐ Sala de Ginástica | ☒ Churrasqueira | ☐ Sauna | ☐ Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

[illegible]

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:	Rua Ranulfo Saldivar, S/N,						Situação	Oferta
Fonte:	Imobiliária Mjbarros			Telefone:	(67) 99918-3033		Contato	0
Idade:	10 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	210,00	AT (m²)	360,00	Valor (R\$): 780.000,00

2. Endereço:	Rua Ranulfo Saldivar, S/N,						Situação	Oferta
Fonte:	Terra Dourados			Telefone:	(67) 9 9225-5373		Contato	0
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,912	AC(m²)	108,00	AT (m²)	432,00	Valor (R\$): 499.000,00

3. Endereço:	Avenida Pedro Ortiz, S/N,						Situação	Oferta
Fonte:	Terra Dourados			Telefone:	(67) 9 9225-5373		Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,560	AC(m²)	110,00	AT (m²)	180,00	Valor (R\$): 520.000,00

4. Endereço:	Rua Carlos Alberto Soares de Alencar, S/N,						Situação	Oferta
Fonte:	Terra Dourados			Telefone:	(67) 9 9225-5373		Contato	0
Idade:	5 Anos	Padrão:	1,497	AC(m²)	82,00	AT (m²)	140,00	Valor (R\$): 400.000,00

5. Endereço:	Rua Netuno, S/N,						Situação	Oferta
Fonte:	Terra Dourados			Telefone:	(67) 9 9225-5373		Contato	0
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,251	AC(m²)	192,00	AT (m²)	274,00	Valor (R\$): 690.000,00

6. Endereço:	Rua Arthur Frantz, S/N,						Situação	Oferta
Fonte:	Terra Dourados			Telefone:	(67) 9 9225-5373		Contato	0
Idade:	2 Anos	Padrão:	1,776	AC(m²)	108,00	AT (m²)	180,00	Valor (R\$): 600.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2	20%	94,6	1,78	2871,5611	271.649,68	95,0%	258.066,98
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	10	70	2,5	20%	210,00	1,25	2.022,70	424.767,92	87,5%	371.781,15
Comp 2	30	70	3	20%	108,00	0,91	1.474,59	159.255,23	65,5%	104.253,02
Comp 3	5	70	2	20%	110,00	1,56	2.522,32	277.454,89	95,0%	263.581,92
Comp 4	5	70	2	20%	82,00	1,50	2.420,45	198.477,26	95,0%	188.553,23
Comp 5	15	70	2,5	20%	192,00	1,25	2.022,70	388.359,24	84,0%	326.073,63
Comp 6	2	70	2	20%	108,00	1,78	2.871,56	310.128,60	96,8%	300.322,68

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor	f-Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	VU	f - Local	f-Topo.	f-Frente	f-Prof.	Somatória dos Fatores	Homogein.
	R\$	#			#	#	#	#	#		R\$/m²
1	R\$ 780.000,00	0,90	371.781,15	330.218,85	917,27	1,000	1,000	0,922	0,791	1,00	917,27
2	R\$ 499.000,00	0,90	104.253,02	344.846,98	798,26	1,000	1,000	0,910	0,775	1,00	798,26
3	R\$ 520.000,00	0,90	263.581,92	204.418,08	1.135,66	1,000	1,000	1,074	0,775	1,00	1.135,66
4	R\$ 400.000,00	0,90	188.553,23	171.446,77	1.224,62	1,000	1,000	1,074	0,866	1,00	1.224,62
5	R\$ 690.000,00	0,90	326.073,63	294.926,37	1.076,37	1,000	1,000	0,935	0,875	1,00	1.076,37
6	R\$ 600.000,00	0,90	300.322,68	239.677,32	1.331,54	1,000	1,000	1,074	0,775	1,00	1.331,54
						SIM	SIM	NÃO	NÃO	Média	1.080,62
						Saneamento				Mín.	810,47
										Máx.	1.350,78

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	150,00	Valor do m²:	1.080,62	Valor do Terreno:	R\$ 162.093,04
Área Construção (Averbado):	94,60	Valor do m²:	2.727,98	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 258.066,98
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 420.160,01
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 420.000,00

Considerações sobre o cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



LATERAL



GARAGEM



GARAGEM



GARAGEM

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



CIRCULAÇÃO



ÁREA GOURMET



ÁREA GOURMET



ÁREA DE SERVIÇO



SALA



SALA

Laudo de Análise de Garantia

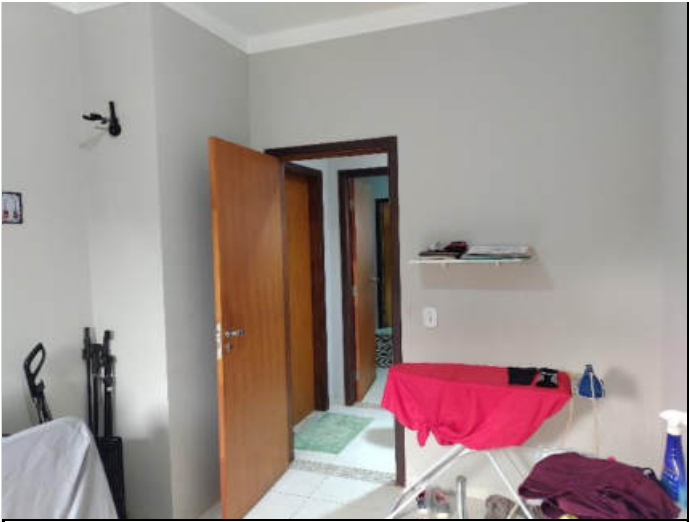
ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



DORMITÓRIO



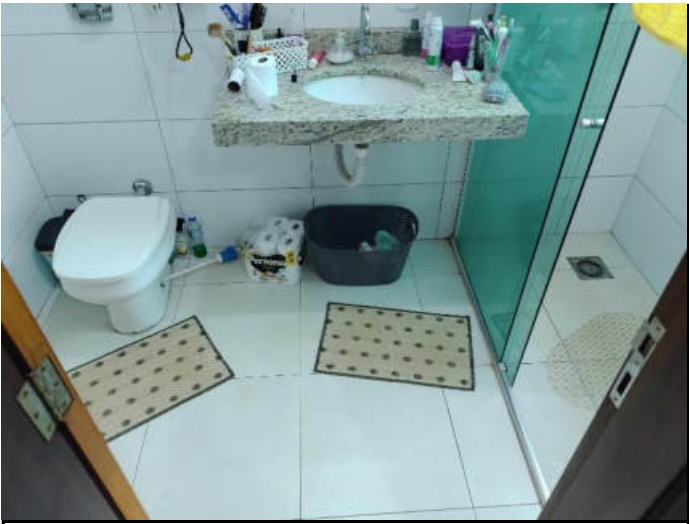
DORMITÓRIO



SUÍTE



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO SOCIAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Ranulfo Saldivar	S/N		Imobiliária Mjbarros	(67) 99918-3033	780.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,251	210,00	15,00	360,00	18/11/23
2	Rua Ranulfo Saldivar	S/N		Terra Dourados	(67) 9 9225-5373	499.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,912	108,00	16,00	432,00	18/11/23
3	Avenida Pedro Ortiz	S/N		Terra Dourados	(67) 9 9225-5373	520.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,560	110,00	7,00	180,00	18/11/23
4	Rua Carlos Alberto Soares de Alencar	S/N		Terra Dourados	(67) 9 9225-5373	400.000,00	1,00	5	70	2,00	20%	1,497	82,00	7,00	140,00	18/11/23
5	Rua Netuno	S/N		Terra Dourados	(67) 9 9225-5373	690.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,251	192,00	14,00	274,00	18/11/23
6	Rua Arthur Frantz	S/N		Terra Dourados	(67) 9 9225-5373	600.000,00	1,00	2	70	2,00	20%	1,776	108,00	7,00	180,00	18/11/23

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-alvorada-bairros-dourados-com-garagem-210m2-venda-RS780000-id-2641311474/?itl_id=1000237&itl_name=vivareal-link-f
2	https://www.imobiliariaterradourados.com.br/imovel/casa-a-venda-em-dourados-ms/603
3	https://www.imobiliariaterradourados.com.br/imovel/casa-a-venda-em-dourados-ms/2525
4	https://www.imobiliariaterradourados.com.br/imovel/casa-a-venda-em-dourados-ms/3
5	https://www.imobiliariaterradourados.com.br/imovel/casa-a-venda-em-dourados-ms/2722
6	https://www.imobiliariaterradourados.com.br/imovel/casa-a-venda-em-dourados-ms/304

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.616,87
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	94,60	Ac	0,00	Coef. Frente	1,00000000
Quadra		idade	5	idade		Coef. Profund.	0,77459667
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	2,00	Conserv.		Coef. Esquina	1
At	150,00	residual	20%	residual		topogr.	1,00
Prof. Equiv.	15,00	padrão	1,78	padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente							
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.				
1	780.000,00	0,90	371.781,15	330.218,85	15,00	24,00	360,00	917,27	1,00	1,00	0,00	917,27	1,0000	1,0000	0,00	917,27	1,08447177	0,9221	-71,45	845,83				
2	499.000,00	0,90	104.253,02	344.846,98	16,00	27,00	432,00	798,26	1,00	1,00	0,00	798,26	1,0000	1,0000	0,00	798,26	1,09856054	0,9103	-71,62	726,64				
3	520.000,00	0,90	263.581,92	204.418,08	7,00	25,71	180,00	1.135,66	1,00	1,00	0,00	1.135,66	1,0000	1,0000	0,00	1.135,66	0,93114992	1,0739	83,97	1.219,63				
4	400.000,00	0,90	188.553,23	171.446,77	7,00	20,00	140,00	1.224,62	1,00	1,00	0,00	1.224,62	1,0000	1,0000	0,00	1.224,62	0,93114992	1,0739	90,55	1.315,17				
5	690.000,00	0,90	326.073,63	294.926,37	14,00	19,57	274,00	1.076,37	1,00	1,00	0,00	1.076,37	1,0000	1,0000	0,00	1.076,37	1,06961038	0,9349	-70,05	1.006,32				
6	600.000,00	0,90	300.322,68	239.677,32	7,00	25,71	180,00	1.331,54	1,00	1,00	0,00	1.331,54	1,0000	1,0000	0,00	1.331,54	0,93114992	1,0739	98,46	1.430,00				
							Média	1.080,62				Média	1.080,62				Média	1.080,62			Média	1.090,60		
							L. Inf.	756,43				L. Inf.	756,43				L. Inf.	756,43			L. Inf.	763,42		
							L. Sup.	1.404,81				L. Sup.	1.404,81				L. Sup.	1.404,81			L. Sup.	1.417,78		
							Desvio	196,55				Desvio	196,55				Desvio	196,55			Desvio	276,32		
							CV	0,182				CV	0,182				CV	0,182			CV	0,253		
									SIM								SIM				NÃO			

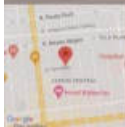
Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,97979590	0,7906	-192,11	725,17	1,00	917,27	917,27	917,27	917,27
1,00000000	0,7746	-179,93	618,33	1,00	798,26	798,26	798,26	798,26
1,00000000	0,7746	-255,98	879,68	1,00	1.135,66	1.135,66	1.135,66	1.135,66
0,89442719	0,8660	-164,07	1.060,55	1,00	1.224,62	1.224,62	1.224,62	1.224,62
0,88479215	0,8755	-134,06	942,32	1,00	1.076,37	1.076,37	1.076,37	1.076,37
1,00000000	0,7746	-300,13	1.031,41	1,00	1.331,54	1.331,54	1.331,54	1.331,54
Média					1.080,62	1.080,62	1.080,62	1.080,62
L. Inf.					756,43	756,43	756,43	756,43
L. Sup.					1404,81	1404,81	1404,81	1404,81
Desvio								
CV								
NÃO								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
	Averbado			Não Averbado	
	Área construída	94,60		Área construída	0,00
	Vu construção	2.871,56		Vu construção	0,00
	Depreciação	95,00%		Depreciação	#DIV/0!
	Vu depreciado	2.727,98		Vu depreciado	#DIV/0!
	Valor total	258.066,98		Valor total	0,00
	Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
	Área de terreno	150,00		Valor Terreno	162.093,04
	Vu terreno	1.080,62		Valor Construção	258.066,98
	Valor total	162.093,04		Valor total	420.160,01

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.616,87			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	5	70	2,00	20%	94,60	1,78	2.871,56	271.649,68	95,0%	258.066,98
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	10	70	2,5	20%	210,00	1,25	2.022,70	424.767,92	87,5%	371.781,15
Comp 2	30	70	3,0	20%	108,00	0,91	1.474,59	159.255,23	65,5%	104.253,02
Comp 3	5	70	2,0	20%	110,00	1,56	2.522,32	277.454,89	95,0%	263.581,92
Comp 4	5	70	2,0	20%	82,00	1,50	2.420,45	198.477,26	95,0%	188.553,23
Comp 5	15	70	2,5	20%	192,00	1,25	2.022,70	388.359,24	84,0%	326.073,63
Comp 6	2	70	2,0	20%	108,00	1,78	2.871,56	310.128,60	96,8%	300.322,68

LAUDO DE AVALIAÇÃO
RESUMO

Endereço do imóvel		
R. Antônio de Carvalho, 1085 - Vila Planalto Ap. 503.		
Cidade	UF	
Dourados	MS	
Objetivo da Avaliação		
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMOVEL		 17 de mar. de 2025 14:57:50 22°13'22,7186"S 54°48'35,77646"W 2089 Rua Ciro Melo Jardim Central Dourados Mato Grosso do Sul
Finalidade da Avaliação		
BALANÇO PATRIMONIAL		
Solicitante e/ou Interessado		
EDUARDO ARTEIRO MARCONDES		
Proprietário		
EDURADO ARTEIRO MARCONDES		

Tipo de Imóvel	Áreas privativas do imóvel (m²)
Apartamento	203,87

Metodologia	Especificação (fundamentação)
Método Comparativo de Mercado	Grau de Fundamentação I

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 1.642.442,93	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Baixa
---	---

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
GUILHERME LOPES PAGANI	050.188.881-05	Eng. Civil	60476/D

Documento assinado digitalmente
 **GUILHERME LOPES PAGANI**
Data: 21/03/2025 09:11:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do Responsável Técnico

Dourados, 20 de Março de 2025

Local/Data



01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**EDUARDO ARTEIRO MARCONDES****02. FINALIDADE**

Avaliação do valor do Imóvel

03. OBJETIVO

Determinação do valor de venda do Imóvel.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: **Matrícula do imóvel.**
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada **em 17/03/2025.**
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

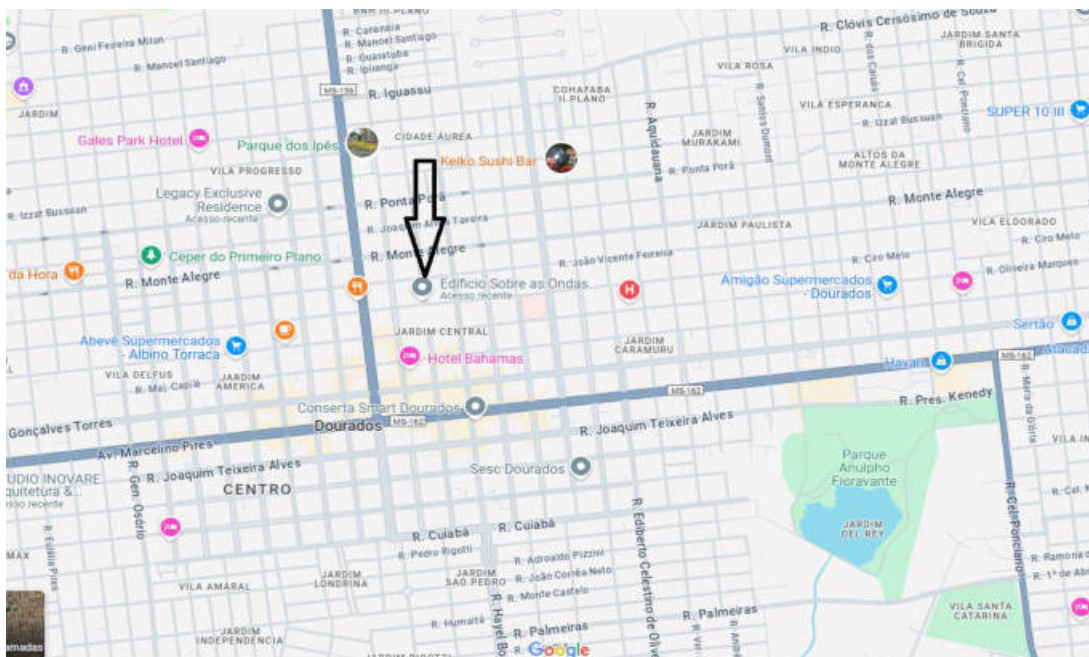
Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco”; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Apartamento
- Matrícula n.º 154.777
- Ocupante do imóvel: EDUARDO ARTEIRO MARCONDES
- Endereço: R. Antônio de Carvalho, 1085 - Vila Planalto Ap. 503.
- Cidade: DOURADOS MS
- Área construída (m²): 203,87

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona Urbana da cidade de Dourados MS, com infraestrutura (energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo, Esgoto sanitário e Drenagem), e facilidade de acesso pela Avenida presidente Vargas. A região é formada por construções de padrão construtivo comercial e residencial e possui forte intensidade de tráfego de veículos.



Caracterização do Imóvel:

- O Imóvel se caracteriza por uma unidade habitacional unifamiliar sendo composta por:
 - 2 Quartos.
 - 1 suíte com sacada.
 - 2 banheiros.
 - 1 Lavabo
 - Cozinha.
 - Área de serviço com entrada de serviço.
 - Dispensa
 - Sala de Estar, Sala de Jantar e Sala e TV.
 - Sacada com área gourmet.
 - Garagem para 2 carros.
 - Área de lazer, academia, Sala de jogos, brinquedoteca, Parque infantil, salão de festas e área Pet de uso comum dentro do condomínio.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Dourados possui uma população de aproximadamente 243.000,00 habitantes. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é **alta** e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada **baixa**.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares diferentes das áreas de imóveis comerciais comuns selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, este é classificado como de **LIQUIDEZ BAIXA**.

a) O imóvel encontra-se ocupado.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo de Mercado**”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 18/03/2025 a 21/03/2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados **19** dados de apartamentos na mesma região do imóvel avaliando e em regiões adjacentes.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 117,00 m² a 347,00m².
- **Dormitórios:** variável independente quantitativa, que informa a quantidade de dormitórios do apartamento. Amplitude: 0 unidade a 3 unidades
- **Suítes:** variável independente quantitativa, que informa a quantidade de suítes do apartamento. Amplitude: 1 unidade a 3 unidades.
- **Vagas de Garagem:** variável independente quantitativa, que informa a quantidade de vagas de garagem do apartamento. Amplitude: 2 unidades a 4 unidades.
- **Valor Total:** variável dependente, utilizada para determinar o valor do imóvel em estudo.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

08. Fundamentação

Laudo com grau de Fundamentação **I**, conforme detalhado no item 14 do anexo II.

09. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado:

AVALIAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO	
VALOR DO APARTAMENTO	R\$ 1.642.442,93
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.642.442,93

Obs: O valor de Mercado do Imóvel foi Obtido através do valor médio da média, após tratamento estatístico, conforme detalhado no item 18 do anexo II

Valor de avaliação: 1.642.442,93

10. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo III: Documentação Fotográfica;

Dourados MS, 16 de outubro de 2023

ANEXO I

LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA

AMOSTRA	SITE
19	https://imobiliariacasadourada.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-vila-progresso-em-dourados-ms/190
18	https://mudeimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-jardim-paulista-dourados-ms-210m2-id-1687
17	https://mudeimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-jardim-america-dourados-ms-297m2-id-608
16	https://mudeimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-jardim-america-dourados-ms-262m2-id-1723
15	https://www.imobiliariacontinental.com.br/comprar/Dourados/Apartamento/Padrao/Jardim-America/3107
14	https://www.imobiliariacontinental.com.br/comprar/Dourados/Apartamento/Padrao/Vila-Rui-Barbosa/4870
13	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-jardim-europa/590624
12	https://www.ezzatoimoveis.com.br/imovel/apartamento/venda/dourados/ms/jardim-guanabara/AP0002_EZZATO
11	https://www.ezzatoimoveis.com.br/imovel/apartamento/venda/dourados/ms/jardim-guanabara/AP0011_EZZATO
10	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/excelente-apartamento-a-venda-no-edificio-sobre-as-3000496292.html
9	https://www.imobiliariacolmeia.com.br/comprar/Dourados/Apartamento/Padrao/Vila-Planalto/1480
8	https://imobiliariaakatsuka.com.br/imovel/edificio-sobre-as-ondas-apartamento-a-venda/185

7	https://www.imobiliariacolmeia.com.br/comprar/Dourados/Apartamento/Padrao/Jardim-Central/1362
6	https://imobiliariaakatsuka.com.br/imovel/apartamento-no-torre-do-sol-a-venda-em-dourados/109
5	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/venda-apartamento-com-3-dormitorios-em-vila-3006044954.html?labs=4,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20250320141208,62d11493-fdf7-4728-996c-820fdf6969d4&userid=0&itemid=3000496292&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2
4	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamentos-de-luxo-a-venda-no-legacy-exclusive-2999769317.html
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-progresso-bairros-dourados-com-garagem-124m2-venda-RS1505313-id-2687428713/
2	https://www.imobiliariacontinental.com.br/comprar/Dourados/Apartamento/Padrao/Jardim-Paulista/2920
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-america-bairros-dourados-com-garagem-259m2-venda-RS2190000-id-2743768557/

As demais informações da amostra estão detalhadas no item 17 do anexo II.

ANEXO II

Relatório Estatístico – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	GUILHERME PAGANI
Modelo:	AP 503
Data do modelo:	Sexta-feira, 21 de março de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	117,00	347,28	230,28	205,44
Dormitórios	0,00	3,00	3,00	0,95
Suítes	1,00	3,00	2,00	2,11
Vagas de garagem	2,00	4,00	2,00	2,42
Valor total	1.200.000,00	3.000.000,00	1.800.000,00	1.779.940,05

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,6877557 / 0,6930061
Coeficiente de determinação:	0,4730079
Fisher - Snedecor:	3,14
Significância do modelo (%):	4,87

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,540	4	0,135	3,141
Não Explicada	0,601	14	0,043	
Total	1,141	18		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Valor total}) = +14,1276932 + 0,002059507197 * \text{Area privativa} + 0,083934839 * \text{Dormitórios} - 0,3837134748 / \text{Suítes} - 0,02074944995 * \text{Vagas de garagem}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor total} = +1308964,743 * e^{(+0,002059507197 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,083934839 * \text{Dormitórios})} * e^{(-0,3837134748 / \text{Suítes})} * e^{(-0,02074944995 * \text{Vagas de garagem})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor total} = +1366404,238 * e^{(+0,002059507197 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,083934839 * \text{Dormitórios})} * e^{(-0,3837134748 / \text{Suítes})} * e^{(-0,02074944995 * \text{Vagas de garagem})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +1396062,386 * e^(+0,002059507197 * Area privativa) * e^(+0,083934839 * Dormitórios) * e^(-0,3837134748 / Suítes) * e^(-0,02074944995 * Vagas de garagem)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	2,16	4,85
Dormitórios	x	1,01	33,15
Suítes	1/x	-1,28	22,06
Vagas de garagem	x	-0,18	85,87
Valor total	ln(y)	48,99	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,06	-0,20	0,68	0,64
Dormitórios	x2	0,06	0,00	0,75	0,13	0,04
Suítes	x3	-0,20	0,75	0,00	-0,19	-0,28
Vagas de garagem	x4	0,68	0,13	-0,19	0,00	0,46
Valor total	y	0,64	0,04	-0,28	0,46	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,08	0,07	0,56	0,50
Dormitórios	x2	0,08	0,00	0,81	0,29	0,26
Suítes	x3	0,07	0,81	0,00	0,28	0,32
Vagas de garagem	x4	0,56	0,29	0,28	0,00	0,05
Valor total	y	0,50	0,26	0,32	0,05	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK**

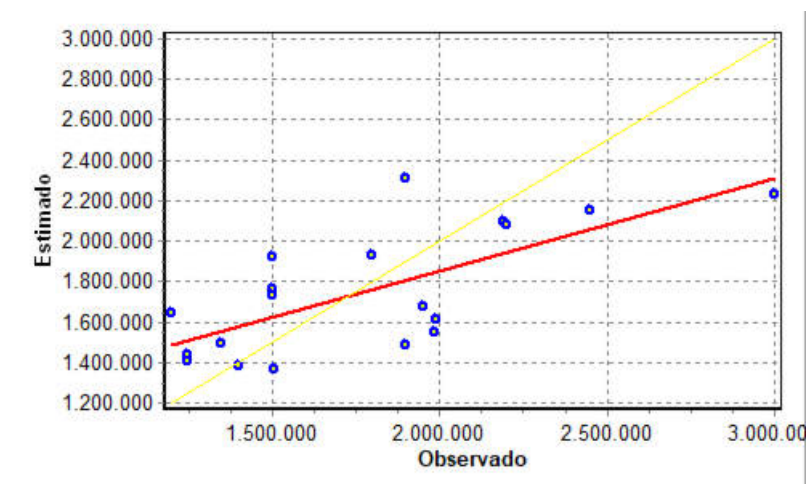
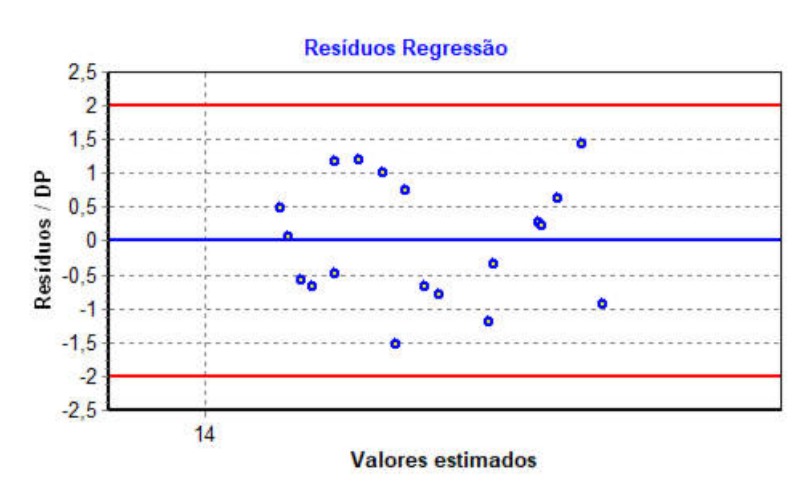
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	14,60	14,55	0,05	0,3092%	0,217807	0,00457500
2	14,22	14,38	-0,16	-1,1512%	-0,789997	0,02740600
3	14,22	14,13	0,10	0,6944%	0,476668	0,01827900
4	14,50	14,25	0,25	1,7083%	1,195293	0,05320100
5	14,46	14,21	0,24	1,6856%	1,175943	0,08481200
6	14,04	14,16	-0,12	-0,8487%	-0,574913	0,02273200
7	14,22	14,36	-0,14	-0,9950%	-0,682791	0,01468000
8	14,15	14,14	0,01	0,0946%	0,064620	0,00070800
9	14,00	14,31	-0,32	-2,2602%	-1,526664	0,10578200
10	14,48	14,33	0,15	1,0556%	0,737772	0,01692800
11	14,91	14,62	0,29	1,9772%	1,422957	0,26761300
12	14,50	14,29	0,21	1,4454%	1,011577	0,08093700
13	14,04	14,18	-0,14	-0,9962%	-0,674833	0,25935300
14	14,46	14,65	-0,20	-1,3516%	-0,942901	0,16879500
15	14,22	14,47	-0,25	-1,7304%	-1,187426	0,21542600
16	14,71	14,58	0,13	0,8854%	0,628571	0,03802600
17	14,60	14,55	0,06	0,3802%	0,267913	0,02591200

18	14,40	14,47	-0,07	-0,4959%	-0,344653	0,01343400
19	14,12	14,21	-0,10	-0,6973%	-0,474942	0,01379200

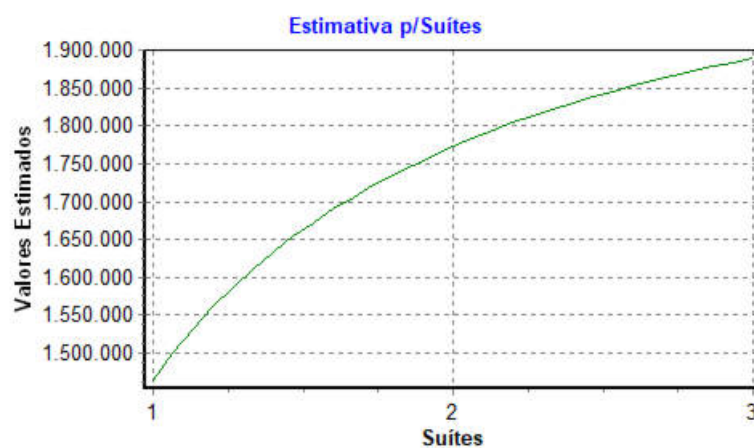
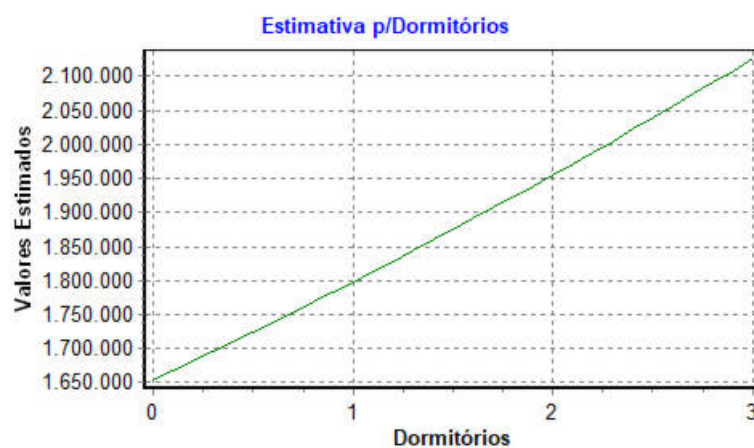
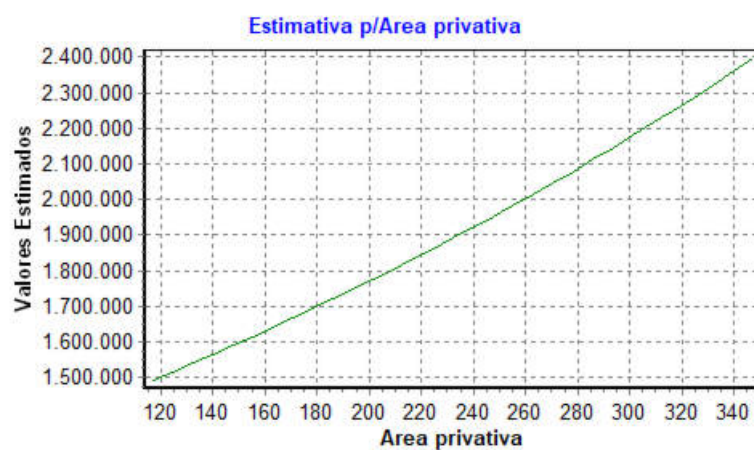
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

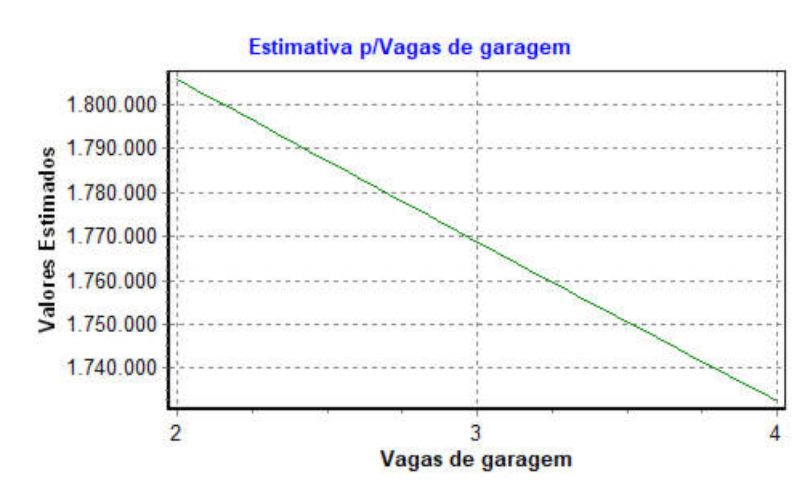
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

GRAUS	III	II	I	SOMA
Pontos Mínimos	16	10	6	12
Itens Obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo grau I	todos no mínimo no grau I	
Grau de fundamentação do Laudo				I

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Complemento	Informante
1		JARDIM DO EDEM	IMOB. VIVA REAL
2		JARDIM DO EDEM	IMOB. CONTINENTAL
3		ETHOS HALL	IMOB. VIVAREAL
4		LEGACY	WIMOVEIS
5		ETHOS HALL	WIMOVEIS
6		TORRE SOL	IMOB. AKATSUKA
7		MAISON BLANCHE	IMOB. COLMEIA
8		SOBRE AS ONDAS	IMOB. AKATSUKA
9		SOBRE AS ONDAS	IMOB. COLMEIA
10		SOBRE AS ONDAS	WIMOVEIS
11		SOBRE AS ONDAS	EZZATOIMOVEIS
12		SOBRE AS ONDAS	EZZATOIMOVEIS
13		EURO GARDEM	INFO IMOVEIS
14		JARDINS EDEM	IMOB. CONTINENTAL
15		ED. PADDOCK	IMOB. CONTINENTAL
16		JARDINS EDEM	MUDE IMOBILIARIA
17		JARDINS EDEM	MUDE IMOBILIARIA
18		JARDINS EDEM	MUDE IMOBILIARIA
19		ETHOS HALL	IMOB. CASA DOURADA

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Valor total
1		249,00	2,00	2,00	3,00	2.190.000,00
2		207,04	0,00	3,00	2,00	1.500.000,00
3		124,00	2,00	1,00	2,00	1.505.313,00
4		174,00	0,00	2,00	2,00	1.983.548,00
5		124,00	0,00	3,00	2,00	1.900.000,00
6		139,57	2,00	1,00	2,00	1.250.000,00
7		186,55	1,00	2,00	2,00	1.500.000,00
8		171,00	1,00	1,00	2,00	1.400.000,00
9		203,87	0,00	2,00	2,00	1.200.000,00
10		171,00	1,00	2,00	2,00	1.950.000,00
11		331,00	0,00	3,00	3,00	3.000.000,00
12		205,71	2,00	1,00	2,00	1.990.000,00
13		117,00	0,00	3,00	3,00	1.250.000,00
14		347,28	0,00	3,00	3,00	1.900.000,00
15		259,05	3,00	1,00	3,00	1.500.000,00
16		262,14	2,00	2,00	3,00	2.450.000,00
17		297,00	1,00	2,00	4,00	2.200.000,00
18		210,00	1,00	3,00	2,00	1.800.000,00
19		124,18	0,00	3,00	2,00	1.350.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.347.386,33	1.406.511,83	1.437.040,52	12,51%	III
Valor Médio	1.539.974,08	1.607.550,64	1.642.442,93	-	
Valor Máximo	1.760.089,23	1.837.324,80	1.877.204,40	14,29%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Complemento	SOBRE AS ONDAS	-
Informante	GP&B ENGENHARIA	-
Area privativa	203,87	Não
Dormitórios	2,00	Não
Suítes	1,00	Não
Vagas de garagem	2,00	Não

ANEXO III

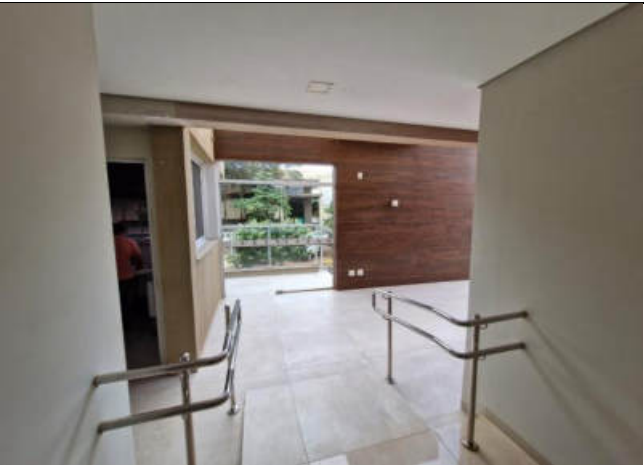
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



ENTRADA



RECEPÇÃO

	
ACESSO CADEIRANTE	ELEVADORES SOCIAIS
	
ACESSO AO ELEVADOR DE SERVIÇO	ACADEMIA
	
ACADEMIA	PARQUE INFANTIL



PISCINA



AREA GOURMET



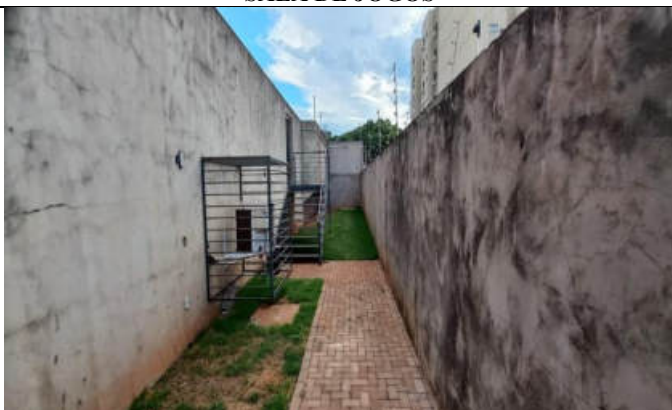
BRINQUEDOTECA



SALA DE JOGOS



SALA DE JOGOS



ESPAÇO PET



SALAO DE FESTAS



SALAO DE FESTAS



VAGAS DE ESTACIONAMENTO VAGA1 E 2



ESTACIONAMENTO VAGA 2



ENTRADA DE SERVIÇO DO APARTAMENTO



ENTRADA PINCIPAL APARTAMENTO



CAZINHA



COZINHA



SACADA GOURMET



SACADA GOURMET



SALA DE JANTAR/ TV



SALA DE TV



SALA DE ESTAR



BANHEIRO SOCIAL



QUARTO 01



QUARTO 02



CLOSET



BANHEIRO SUITE



SUITE



SACADA SUITE



SACADA SUITE TETO



LAVABO



DISPENSA



AREA DE SERVIÇO

GRUPO EAM



ERVANIA

Agricultura
Pecuária



AVALIAÇÃO DE MERCADO

Bens moveis.

- Maquinas e Equipamentos

MASTER CONTROLE E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA



GRUPO EAM

Avaliação de Bens Móveis

Unidade de Maracaju/MS



ERVANIA

Agricultura
Pecuária



À
GRUPO EAM

REF: **Avaliação de Bens Móveis – Maquinas e Equipamentos**

Prezados Senhores;

Conforme vossa solicitação apresentamos o Laudo de Avaliação nº 1117/2025 que determinou o justo valor para itens do ativo imobilizado da GRUPO EAM em 20/03/2025 localizada Maracaju/MS.

O valor é baseado na unidade monetária nacional na data deste laudo, conforme a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, FASB – Financial Accounting Standards Board, IFRS – International Financial Reporting Standards e ASA – American Society of Appraisers.

Cordialmente,



Fabio Roberto Klagenberg
MASTER COTROLE E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA
Diretor Técnico

21.188 548/0001-87

MASTER CONTROLE PATRIMONIAL LTDA

RUA ERNESTO DA FONTOURA: Nº 713



MASTER CONTROLE E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
Rua Ernesto da Fontoura 713, Porto Alegre – RS 51 – 3129 - 2200



Resumo Geral da Avaliação

GRUPO EAM	
TOTAL DA AVALIAÇÃO	
CONTA	VALOR DE MERCADO
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	3.093.500,00
TOTAL	3.093.500,00

Valor Total: R\$ 3.093.500,00

(Três milhões, noventa e três mil e quinhentos Reais)
Em números comerciais

Porto Alegre, 20 de março de 2025.

Fabio Klagenberg
Master Controle e Avaliação Patrimonial Ltda
Diretor Técnico

Carlos Cesar Alves
Master Controle e Avaliação Patrimonial Ltda
Engenheiro Responsável CREA/RS - 092653

21.188 548/0001-87

MASTER CONTROLE PATRIMONIAL LTDA

RUA ERNESTO DA FONTOURA: Nº 713



MASTER CONTROLE E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
Rua Ernesto da Fontoura 713, Porto Alegre – RS 51 – 3129 - 2200



Considerações Gerais

A Master considera as seguintes definições sobre valores:

1. O Justo Valor de Mercado - é o preço recebido para vender o ativo ou transferir a responsabilidade entre participantes do principal mercado. O principal mercado é aquele com o maior número de transações, onde são analisadas todas às condições de uso e restrições possíveis e é o valor baseado no melhor aproveitamento;
2. O Justo Valor de Mercado também pode ser definido como o preço para sair do mercado, descontando todos os custos de comercialização, ou seja: Valor Líquido para o vendedor;
3. O Valor de Reprodução é o custo de um ativo igual em marca, modelo e capacidade.
4. O Valor de Reposição é o custo para aquisição de um ativo similar em função e desempenho;





Condições Gerais

A Master considera as seguintes situações nesta avaliação:

1. Reconhecemos que a avaliação não é uma ciência exata, mas deve ser baseada em fatos relevantes, elementos de senso comum e julgamentos razoáveis. Estes elementos devem fazer parte deste processo de análises e determinação dos valores.
2. Consideramos que os valores podem variar de acordo com as condições econômicas gerais, com o grau anímico na época da avaliação e os avaliadores devem justificar todos os fatores que afetam os valores;
3. Consideramos que os bens em estudo são negociáveis, mas não foram efetuadas investigações no concernente a penhor civil, alienação fiduciária ou outros ônus que recaiam sobre eles.
4. Consideramos que os pressupostos utilizados nesta avaliação são suportáveis e que representam a melhor estimativa dos valores.
5. Consideramos que os preços de mercado podem mudar sem que tenha surgido qualquer informação que justifique a alteração do preço, principalmente entre os ativos de baixa liquidez;
6. Consideramos que ajustes extremos nos preços dos ativos, caso durem pouco tempo, não tem efeito sobre a economia real, sendo a recíproca inversa verdadeira.
7. Consideramos que o mercado pode sofrer influência das autoridades governamentais, visando à defesa dos interesses comuns;
8. O valor avaliado está fundamentado no poder de compra da unidade monetária na data desta avaliação.
9. Este laudo apresenta o grau de fundamentação e o grau de precisão I





10. Nenhum conjunto ou qualquer parte ou referência deste laudo poderá ser incluído em qualquer documento, declaração ou na forma no qual aparece, sem prévia autorização por escrito da Master.
11. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios adotados e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando descrições e fundamentações desnecessárias.
12. A Master não tem nenhuma obrigação de revisar este relatório em vista de possíveis alterações que venham a ocorrer após a data de sua emissão, todavia, se coloca à disposição para discutir a necessidade desta revisão, em função de mudança na economia ou em fatores de mercado.
13. Este relatório é apresentado em uma via, com as folhas rubricadas e assinadas eletronicamente pelo avaliador.
14. Todas as observações, condições e conclusões feitas neste relatório foram fundamentadas com as informações disponíveis no período da avaliação.
15. Todas as informações pertencentes a este relatório, que foram obtidas através de terceiros, merecem credibilidade, embora eventualmente possam não ser conclusivas.
16. Declaramos não ter nenhum interesse no objeto desta avaliação, seja como Master ou na pessoa física do signatário.





Metodologia

A metodologia utilizada nesta avaliação considera os ativos como um instrumento financeiro capaz de serem comercializados e integralmente transformados em moeda corrente, num prazo médio de absorção pelo mercado.

1. Identificação dos Ativos

As identificações dos ativos são desenvolvidas de acordo com as necessidades e definições da metodologia.

1.1. Inventário

O inventário é a identificação mais completa e abrange a vistoria técnica, análise do estado geral de conservação e manutenção, identificação do ativo e seus complementos e acessórios, padronização das descrições técnicas, análises individuais das depreciações física (deterioração e desgaste) e funcional (inadequação e obsolescência), idade aparente, eficiência operacional do conjunto, classificação física, documentação fotográfica.

- Ótimo: quando nenhuma das características de fabricação ou nenhuma das possibilidades de produção foram alteradas.
- Muito Bom: quando apresenta mínimas alterações e reparos e continua com muito boa produção.
- Bom: quando embora tenha sofrido reparos e alterações, continua com boa produção.
- Regular: quando possui nível de produção inferior ao normal, exigindo maiores despesas de manutenção.
- Deficiente: quando decai a produção em qualidade e quantidade, exigindo somas elevadas para conservação.
- Mau: quando possui baixíssimos níveis de produção e altos custos operacionais.





Metodologia

1.2. Inspeção Técnica

A inspeção técnica é utilizada para determinar as condições físicas e operacionais gerais e requer um inventário de uma porção representativa dos ativos.

Consideramos como uma porção representativa dos ativos até trinta por cento da quantidade de itens ou trinta por cento dos itens mais caros do imobilizado.

As condições gerais de conservação e manutenção dos ativos inspecionados serão adotadas para todos os demais ativos da empresa.

3. Métodos

Os métodos utilizados nas avaliações dependem de diversas variáveis, sendo priorizada a utilização do método comparativo de dados de mercado, posteriormente o método da rentabilidade e por último o método de reposição, conforme orientação do IFRS – International Financial Reporting Standards.

3.1. Comparativo de Dados de Mercado

O método comparativo de dados de mercado é desenvolvido através de extensas pesquisas de mercado e equalização dos dados de forma a permitir uma comparação direta com o mercado local.

3.1.1. Pesquisas de Mercado

São consultadas ofertas e transações, realizadas junto a fabricantes, representantes, revendedores, proprietários e negociadores, para ativos idênticos ou semelhantes nas suas principais características. As pesquisas são realizadas no principal mercado local.

Os valores pesquisados correspondem aos preços para pagamentos à vista, incluídos todos os impostos, taxas e descontos e excluídos os custos de comercialização, quando houver.





Metodologia

3.1.2. Cálculos Comparativos

Os valores pesquisados são analisados e equalizados, quando são considerados os índices de depreciação e demais variáveis de mercado.

3.2. Método da Rentabilidade

Consiste em determinar o valor dos ativos através das suas capacidades de gerar rendas e benefícios de acordo com suas características e o mercado consumidor.

3.3. Método da Reposição

Consiste em determinar o valor de reposição, através da elaboração de orçamentos sumários ou detalhados de todas as parcelas que compõem o valor final do ativo avaliando.

Nas avaliações de ativos de acordo com FASB e IFRS são considerados apenas os custos primários e secundários, como seguem:

✓ **Custos Primários**

- ✓ Valor de venda;
- ✓ Impostos;
- ✓ Descontos à vista;
- ✓ Mão-de-obra;
- ✓ Leis sociais.

✓ **Custos Secundários**

- ✓ Transporte;
- ✓ Seguros;
- ✓ Instalações;
- ✓ Ajustes testes;





Metodologia.

4. Depreciação

A depreciação é sempre uma estimativa que somente poderá ser confirmada quando o bem for retirado de serviço.

As depreciações são classificadas como seguem:

- Depreciação Física, a qual abrange a deterioração e desgaste;
- Depreciação Funcional, a qual abrange a inadequação e a obsolescência

4.1. Depreciação Física

Este tipo de depreciação resulta na diminuição da capacidade física ou prazo de produção.

As principais causas desta depreciação são a deterioração e o desgaste.

A deterioração independe do uso e abrange a corrosão, decomposição e ação de bactérias.

O desgaste está associado ao uso, como: abrasão, choque, vibração e impacto.

Estas causas de depreciação são analisadas durante nossas vistorias técnicas e entrevistas com representantes dos setores da produção e manutenção da empresa.

4.2. Depreciação Funcional

Esta depreciação está associada a perdas econômicas relativas à obsolescência e inadequação.

A obsolescência é resultado da evolução tecnológica que torna antieconômica a operação original, através do uso de uma unidade mais eficiente e é analisada através da comparação do atual nível tecnológico com o melhor nível tecnológico disponível no mercado.

A inadequação ocorre quando não se encontra mais demanda ou mercado para os produtos fabricados por esta unidade e é analisada pela demanda ou aceitação dos produtos oferecidos ao mercado consumidor e suas tendências.

A tabela que representa o cálculo das depreciações é:



Tabela de Cálculo das Depreciações

Depreciação					
	Depreciação Física		Depreciação Funcional		Depreciação Total
Bem	Deterioração	Desgaste	Obsolescência	Inadequação	
	0 - 1	0 – 1	0 - 1	0 - 1	
Máquina A	1	0,9	1	0,8	0,72

Ativos Avaliados

Os ativos avaliados fazem parte do ativo da GRUPO EAM S/A e estão instalados e funcionando na sua unidade de Frederico Westphalen/RS e pertencem à conta de Moldes.

Processo de Avaliação

Os bens avaliados estão localizados na GRUPO EAM onde realizamos os trabalhos de vistoria técnica. Após a coleta dos dados técnicos, efetuamos as pesquisas de mercado e os cálculos avaliatórios, quando consideramos as características dos bens, suas depreciações e valores obtidos nas pesquisas de mercado, finalizando com a determinação dos justos valores de mercado.

A vida útil econômica remanescente foi fixada de acordo com um dos critérios apresentados neste relatório, tendo como base a utilização plena do ativo.

De acordo com a metodologia utilizada foram definidos os seguintes valores

Justo Valor de Mercado – Fair Market Value

Valor de Liquidação





Planilhas de Avaliação

Seguem anexas ao final deste relatório as planilhas de avaliação, contendo:

Patrimônio: Corresponde ao número de identificação patrimonial do item.

Descrição Técnica: Corresponde a descrição técnica do bem.

Valor Justo: Corresponde ao valor avaliado pelo método comparativo ou de reposição depreciado equivalente ao valor justo de mercado.

Tabelas de classificação: Conta e Centro de Custo.

VU: Vida útil remanescente em anos





Valor Total da Avaliação

Observadas as premissas da avaliação e as considerações feitas ao bem em estudo, tem-se:

Resumo Geral da Avaliação

GRUPO EAM	
TOTAL DA AVALIAÇÃO	
CONTA	VALOR DE MERCADO
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	3.093.500,00
TOTAL	3.093.500,00

Valor Total: R\$ 3.093.500,00

(Três milhões, noventa e três mil e quinhentos Reais)
Em números comerciais

Porto Alegre, 20 de março de 2025.

Fabio Klagenberg
Master Controle e Avaliação Patrimonial Ltda
Diretor Técnico

Carlos Cesar Alves
Master Controle e Avaliação Patrimonial Ltda
Engenheiro Responsável CREA/RS - 092653

21.188 548/0001-87

MASTER CONTROLE PATRIMONIAL LTDA

RUA ERNESTO DA FOUNTOUR: Nº 713



MASTER CONTROLE E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
Rua Ernesto da Fontoura 713, Porto Alegre – RS 51 – 3129 - 2200



Anexos

Anexo 01 (FOTOGRAFICO)





16



Anexo 02 (PLANILHAS DE AVALIAÇÃO DOS ITENS)

21.188 548/0001-87

MASTER CONTROLE PATRIMONIAL LTDA

RUA ERNESTO DA FONTOURA: Nº 713



MASTER CONTROLE E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
Rua Ernesto da Fontoura 713, Porto Alegre – RS 51 – 3129 - 2200

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - CONTA/CUSTO - NUMÉRICO

CONTA: 000001 - MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRICOLAS

CUSTO: 000001 - OPERACOES

N.PAT.	DESCRIÇÃO	DEPRECIAÇÃO FISICA	VALOR MERCADO	VALOR
000000001	TRATOR MCA AGRALE MOD TD229EC6 BX 6150 N.SR. 22906191414	0,00	110.000,00	
000000002	CARRETA GRANELEIRO MCA AGRIMEC MOD CB20000 ANO 2022 N.SR. 07822A	0,00	280.000,00	
000000003	PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO MCA STARA MOD IMPERADOR 3100 ANO 2012 N.SR. 00/0170	0,00	510.000,00	
000000004	PLANTADEIRA MCA JOHN DEERE MOD SERIE 1100 ANO 2022 N.SR. 1CQ1113ACN0140506	0,00	360.000,00	
000000005	TRATOR MCA JOHN DEERE MOD 6115J ANO 2022 N.SR. 1BM7200JTNH002896	0,00	390.000,00	
000000006	BOMBA DE ABASTECIMENTO MCA YAMAGUSHI	0,30	1.200,00	
000000007	PLANTADEIRA HIDRAULICA MCA JUMIL 6 LINHAS	0,00	15.000,00	
000000008	ADUBADOR MCA TORNADO MOD 2000 JACTO	0,80	8.800,00	
000000009	TANQUE CILINDRICO VERTICAL ESTRUTURA EM POLIPROPILENO CAP 6000L	0,00	6.000,00	
000000010	BOMBA DE ABASTECIMENTO MCA YAMAGUSHI	0,00	1.000,00	
000000011	TANQUE CILINDRICO VERTICAL ESTRUTURA EM POLIPROPILENO CAP 2000L	0,00	3.500,00	
000000012	COLHEITADEIRA MCA NEW HOLLAND MOD CR5080	0,00	850.000,00	
000000013	TRATOR MCA CASE MOD FARMAWALL 130A 130 CV	0,80	348.000,00	
000000014	TRATOR MCA AGRALE MOD TD229EC6 BX 6150 N.SR. 22906192275	0,00	110.000,00	
000000015	SEMI REBOQUE MCA SR MOD RANDON SR BA PLACA Nº NRM8E27 ANO 2013 MODELO 2014	0,00	100.000,00	
TOTAL DO CUSTO: 15 ITENS			3.093.500,00	
TOTAL DA CONTA: 15 ITENS			3.093.500,00	
TOTAL DA EMPRESA: 15 ITENS			3.093.500,00	

21.188 548/0001-8
MASTER CONTROLE PATRIMONIAL LTDA

RUA ERNESTO DA FONTOUR : Nº 713