
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 1000006-64.2025.8.26.0373
FORO ESPECIALIZADO DAS 3ª E 6ª RAJS
VARA REGIONAL EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DE
RIBEIRÃO PRETO - SP

ADMINISTRADOR JUDICIAL
AJ RUIZ CONSULTORIA EMPRESARIAL S.A.

São Paulo - SP, 4 de abril de 2025.

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO (“Sr. José Álvaro” ou “Recuperando”), brasileiro, empresário rural, portador do RG nº 4.712.389-8, inscrito no CPF/MF sob o nº 934.038.878-04 e CNPJ/MF sob o nº 57.997.547/0001-20, com sede na Fazenda Ouro Verde, Rodovia Raposo Tavares, km 286 + 600 m à esquerda, Bairro Cerrado, Itaí - SP, CEP nº 18739-899, propõe o seguinte Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), nos termos da Lei nº 11.101/2005 (“LFRE”).

PREÂMBULO

CONSIDERANDO QUE:

- A) O Sr. José Álvaro se dedica, desde a década de 70, à exploração econômica de atividade rural, em nível empresarial, consistente na criação de bovinos (nelore) para cria e recria, além de produção e comercialização de grãos (soja, milho, sorgo e feijão).
- B) Seus esforços se iniciaram na Fazenda São Martinho, em Campinas - SP, no ano de 1978, quando passou a criar vacas nelore e bezerros para venda. Em 1982, expandiu seus negócios rurais para o Estado do Mato Grosso do Sul (“MS”), também atuando na cria e engorda de nelores, chegando a possuir mais de 4.000 vacas até 2013, quando, após o falecimento de seu pai, encerrou a operação no MS – que perdurou por 30 anos.
- C) Com os recursos obtidos com o encerramento da operação no MS, o Sr. José Álvaro comprou a Fazenda Ouro Verde, em Itaí - SP, onde continuou com a criação de gado e iniciou cultivo de grãos (soja, feijão, milho e sorgo), em área de aproximadamente 200 hectares. Em 2020, o Sr. José Álvaro passou a atuar também em propriedade vizinha à Fazenda Ouro Verde, através de arrendamento, expandindo tanto a área de lavoura como a de pastagem.
- D) Diante dos altos níveis de produtividade, em 2022, o Sr. José Álvaro passou a produzir grãos na denominada Fazenda Flor da Mata/Mato Grosso, em Itarumã - GO, sob o regime de parceria, em área aproximada de 400 hectares. No entanto, a produção sofreu e ainda sofre com as consequências da seca na região e instabilidades climáticas, o que gerou a desmobilização operacional de Itarumã - GO, de modo que a produção agropecuária se concentra hoje nas

Fazendas Ouro Verde, em Itai - SP (sendo a produção em maior escala), e São Martinho, em Campinas - SP, sendo (i) uma área aproximada de 477 hectares nas duas fazendas; e (ii) 130 hectares são destinados à produção de grãos (soja, milho, sorgo e feijão), além de cerca de 310 hectares destinados à pastagem para desenvolvimento da pecuária.

E) Embora o Sr. José Álvaro tenha efetuado relevantes investimentos ao longo dos anos para a manutenção da produção, suas atividades foram severamente atingidas por diversos fatores, incluindo: (i) a quebra de safra 2023/2024, em função de problemas com os motores dos pivôs instalados e da forte seca da região¹, e encerramento de parceria agrícola em Itarumã - GO; (ii) o indeferimento de sinistro pela seguradora, após a forte seca; (iii) a queda nos preços da soja e do milho²; (iv) o aumento do preço dos insumos agrícolas³, considerando a retratação da economia global provada pela Covid-19 e intensificada pela Guerra da Ucrânia; (v) o arrocho do crédito no mercado; e (vi) o aumento exponencial do endividamento e a enxurrada de processos ajuizados, que superam R\$ 31 milhões.

F) O Sr. José Álvaro busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de (i) fomentar o desenvolvimento das suas atividades agrícolas; (ii) preservar a operação nas Fazendas Ouro Verde e São Martinho, com a manutenção de empregos diretos e indiretos e continuidade dos pagamentos dos impostos; e (iii) estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses.

G) Em razão dessas dificuldades econômicas e financeiras, o Sr. José Álvaro ajuizou o pedido de recuperação judicial em 18.01.2025 (fls. 1/15), distribuído sob o nº 1000006-64.2025.8.26.0373,

¹<https://aprosojabrasil.com.br/comunicacao/blog/noticias-brasil/2024/03/06/2023-2024-uma-safra-para-esquecer/https://www.canalrural.com.br/agricultura/projeto-soja-brasil/goias-deve-colher-ate-23-menos-soja-nesta-safra-diz-faeg/>

https://www.gov.br/cemaden/pt-br/assuntos/monitoramento/monitoramento-de-seca-para-o-brasil/monitoramento-de-secas-e-impactos-no-brasil-2013-novembro-2022/Boletim_BRASIL_112022.pdf

² <https://www.noticiasagricolas.com.br/noticias/graos/373561-sistema-soja-milho-deve-fechar-com-maior-prejuizo-dos-ultimos-25-anos-diz-pesquisador.htm>

<https://redeglobo.globo.com/sp/eptv/epagro/noticia/entenda-queda-do-preco-da-soja.ghtml>

<https://www.canalrural.com.br/agricultura/projeto-soja-brasil/noticia/renda-dos-produtores-de-soja-cai-no-brasil-aponta-cepea/>

³ <https://www.suinoindustria.com.br/imprensa/custos-de-producao-de-soja-aumentam-e-preocupam-70-dos-produtores/20221201-082740-k197>

<https://www.cepea.esalq.usp.br/br/opinio-cepca/gasto-medio-com-fertilizantes-para-producao-de-graos-dobra-em-um-ano.aspxhttps://www.canalrural.com.br/noticias/precos-dos-insumos-subiram-em-2021/>

cujos processamento foi deferido em 06.02.2025 (fls. 501/506) pelo D. Juízo da Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de Ribeirão Preto - SP (“Juízo da Recuperação”).

O Sr. José Álvaro submete o Plano de Recuperação Judicial, em atendimento a todos os requisitos do art. 53 da LFRE, ao Juízo da Recuperação, para análise e aprovação da Assembleia Geral de Credores, conforme o caso, nos termos seguintes.

CAPÍTULO I

DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. **Regras de interpretação.** O PRJ deve ser lido e interpretado de acordo com as regras estabelecidas neste Capítulo I.

1.2. **Significados.** Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no PRJ, tem os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**. Esses termos e expressões são utilizados, conforme for apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído no **Anexo I**. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído pelo **Anexo I** devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum.

1.3. **Títulos.** Os títulos das Cláusulas do PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e conveniência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões ou interpretações.

1.4. **Preâmbulo.** O preâmbulo do PRJ foi incluído exclusivamente para apresentar e esclarecer, em linhas gerais, o contexto econômico e jurídico em que o PRJ é proposto, e não deve afetar o conteúdo ou a interpretação das cláusulas do PRJ.

1.5. **Conflito entre Cláusulas.** Na hipótese de haver conflito entre Cláusulas, a Cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

1.6. **Conflito com Contratos Existentes**. Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e as disposições que estabeleçam obrigações para o Sr. José Álvaro e que constem de contratos celebrados com Credores Concursais antes da Data do Pedido, o disposto no PRJ prevalecerá.

1.7. **Conflito com Anexos**. Com exceção do **Anexo I**, na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e qualquer dos Anexos, inclusive o Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo II**), prevalecerá o disposto no PRJ. Os Anexos, com exceção do **Anexo I**, não têm conteúdo vinculativo, senão quando expresso de forma diversa no PRJ.

CAPÍTULO II REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS

2.1. **Reestruturação de Créditos**. O PRJ, observado o disposto no artigo 61 da LFRE, implica em novação em relação ao Sr. José Álvaro de todos os Créditos Concursais, que serão pagos pelo Sr. José Álvaro nos prazos e formas estabelecidos no PRJ, conforme aplicáveis para cada classe de Credores Concursais, ainda que os contratos que deram origem disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias do Sr. José Álvaro que sejam incompatíveis com as condições deste PRJ deixam de ser aplicáveis aos Credores Concursais, ficando sujeitas aos termos do PRJ. Os Credores Concursais somente poderão cobrar os seus respectivos Créditos na forma estabelecida neste PRJ.

2.2. **Forma de pagamento**. Os Créditos Concursais devem ser pagos, nos termos deste PRJ, por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de pagamento instantâneo (PIX), Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou por qualquer outra forma que for acordada entre o Sr. José Álvaro e o respectivo Credor.

2.3. **Informação das contas bancárias**. Os Credores Concursais devem informar ao Sr. José Álvaro suas respectivas contas bancárias para a finalidade da realização de pagamentos, nas hipóteses previstas no PRJ, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da Homologação Judicial do PRJ, por meio de comunicação por escrito endereçada ao Sr. José Álvaro, na forma da Cláusula 9.5. Os

pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores Concursais não terem informado suas contas bancárias no prazo estabelecido não serão considerados como evento de descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores Concursais não terem informado suas contas bancárias com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do respectivo pagamento.

2.4. **Agente de pagamentos.** O Sr. José Álvaro, a seu exclusivo critério, poderá contratar uma instituição financeira ou agente de mercado, às suas expensas, para atuar como agente de pagamentos, a qual, neste caso, ficará encarregada da efetivação dos pagamentos aos Credores, nas hipóteses previstas no PRJ.

2.5. **Início dos prazos para pagamento.** Os prazos previstos para pagamento dos Créditos Concursais, bem como eventuais períodos de carência previstos no PRJ, somente terão início a partir da Homologação Judicial do PRJ, conforme o caso.

2.6. **Data do pagamento.** Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no PRJ estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja considerado um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

2.7. **Juros e correção monetária.** Todos os Créditos Concursais serão corrigidos pela TR, acrescida de juros de 0,5% (meio por cento) ao ano, incidente a partir da Homologação Judicial do PRJ até a data do efetivo pagamento, salvo disposição específica prevista no PRJ que estabeleça critério de correção monetária ou juros diversos.

2.8. **Valor mínimo da parcela.** Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos Credores será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao valor dos respectivos Créditos.

CAPÍTULO III

MEDIDAS GERAIS DE RECUPERAÇÃO E CAPITALIZAÇÃO DO SR. JOSÉ ÁLVARO

3.1. **Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro.** O Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro estabeleceu todas as premissas para que o PRJ proposto seja apto ao pagamento dos Credores, de modo que a viabilidade passa pela reestruturação operacional e financeira do Sr. José Álvaro (**Anexo II**).

3.2. **Objetivos gerais do PRJ.** A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir previstas pelo PRJ tem por objetivos: **(i)** proceder ao reescalonamento do passivo concursal do Sr. José Álvaro, permitindo a futura quitação desse passivo; **(ii)** permitir o ingresso de fluxo de caixa para manter e fomentar as atividades do Sr. José Álvaro; **(iii)** alienar bens tidos por não essenciais às atividades econômicas do Sr. José Álvaro ou, ainda, dentro do contexto de sua reestruturação operacional; **(iv)** permitir aos Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do Sr. José Álvaro apoiem a reestruturação realizando novas operações financeiras; e **(v)** preservar e perpetuar as atividade do Sr. José Álvaro.

3.3. **Visão geral das medidas de recuperação.** O PRJ utiliza, dentre outros, os seguintes meios de recuperação, a fim de realizar a reorganização da estrutura de crédito e demais obrigações do PRJ: **(i)** renegociação, deságio e concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações do Sr. José Álvaro; **(ii)** reescalonamento do endividamento, com alterações nos prazos, encargos e forma de pagamento dos Créditos; **(iii)** eventual alienação de ativos do Sr. José Álvaro, por meio de Processo Competitivo ou Venda Direta, caso venha a ser necessário para fazer frente aos pagamentos previstos no PRJ; e **(iv)** eventual captação de Novos Recursos para aplicação em capital de giro. O Sr. José Álvaro, ainda, poderá adotar quaisquer das medidas previstas no art. 50, da LFRE, a fim de que respeite a proposta de pagamento formulada aos seus Credores.

3.4. **Captação de Novos Recursos.** O Sr. José Álvaro poderá obter Novos Recursos por qualquer meio que julgar conveniente, inclusive, por meio de **(i)** alienação de ativos; **(ii)** locação de ativos; **(iii)** contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral; e **(iv)** obtenção de Financiamento DIP. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável,

por quaisquer ativos do Sr. José Álvaro, desde que estejam livres.

3.4.1. Destinação dos Novos Recursos. O Sr. José Álvaro poderá utilizar os Novos Recursos para (i) a recomposição do capital de giro e fluxo de caixa; (ii) implementação de plano de negócios; (iii) o pagamento das despesas da Recuperação Judicial; (iv) o pagamento dos Credores; e (v) as antecipações de pagamentos de Credores, exceto se de outro modo disposto no PRJ e nos seus Anexos.

3.4.2. Lastro para Novos Recursos. O financiamento será realizado a partir da utilização dos ativos do Sr. José Álvaro que eventualmente não estiverem comprometidos com garantias e/ou para pagamento de Credores.

3.4.3. Garantias. O Sr. José Álvaro poderá constituir garantias sobre quaisquer bens do seu ativo que estiverem livres, exceto sobre aqueles bens já onerados, além de outorgar garantias pessoais, para garantir a captação de Novos Recursos, preservados os direitos dos Credores que detiverem ativos em garantia (penhor, hipoteca ou garantia fiduciária).

3.5. Operação para Novos Recursos por meio de Financiamento DIP. Com o objetivo de obter recursos no curto prazo para incremento de seu fluxo de caixa, para viabilizar a consecução de suas atividades e negócios, bem como para a reestruturação de suas dívidas, o Sr. José Álvaro poderá contratar Novos Recursos até o limite de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), inclusive Financiamento DIP, a ser contratado com investidores ou instituições financeiras de mercado, conforme previsto no PRJ. Qualquer ativo do Sr. José Álvaro que estiver livre de outras Garantias poderá ser utilizado para realização do financiamento ora previsto.

3.6. Oneração, Substituição e Alienação de Ativos. O Sr. José Álvaro poderá gravar, substituir ou alienar os bens do seu ativo permanente (imobilizado) ou que não estejam enquadrados contabilmente desta forma, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da AGC e que não tenham destinação específica estabelecida no âmbito do PRJ, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo PRJ, que vierem a ser realizadas através de Processo Competitivo ou Venda Direta, nos termos dos arts. 60, 60-A, 66-A, 66, § 3º e/ou 140,

141 e 142, todos da LFRE, respectivamente, garantida a ausência de sucessão ao Adquirente, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

3.7. **Criação e Alienação de UPIs**. O Sr. José Álvaro, ao seu critério e independentemente de aditamento ao PRJ ou convocação de nova AGC para tanto, poderá constituir e alienar UPIs, cujas condições gerais e regras constarão de edital de venda, a ser oportunamente apresentado e apreciado pelo Juízo nos autos da Recuperação Judicial ou extrajudicialmente - caso a Recuperação Judicial tenha sido encerrada (hipótese em que serão mantidos os efeitos dos arts. 60, *caput* e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE).

3.7.1. **Ausência de sucessão**. Caso haja a constituição e alienação de UPIs, sua aquisição, no âmbito desse PRJ, estará livre de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do Sr. José Álvaro, inclusive, mas não se limitando, as de caráter tributário, ambiental e trabalhista, nos termos dos arts. 60, *caput* e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE.

CAPÍTULO IV REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

4.1. **Créditos Trabalhistas**. Até o presente momento, não existem Créditos Trabalhistas listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento de impugnações/habilitações/divergências de Créditos com trânsito em julgado, fica, desde logo, estabelecido que o(s) Crédito(s) Trabalhistas, independentemente de seu valor, serão pagos conforme abaixo.

4.1.1. **Verbas Estritamente Salariais**. Os Credores Trabalhistas titulares de Verbas Estritamente Salariais vencidas nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista.

4.1.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas. Os demais Créditos Trabalhistas, que não se enquadram na Cláusula 4.1.1. do PRJ, que remanesçam após o abatimento das Verbas Estritamente Salariais ou que se enquadrem como Créditos Sucumbenciais, serão pagos da seguinte forma: (i) abatimento dos valores que eventualmente tenham sido destinados ao respectivo Credor Trabalhista, por meio de depósitos judiciais no âmbito de reclamações trabalhista, bloqueios judiciais no âmbito de reclamações trabalhistas, pagamentos realizados por terceiros; (ii) o saldo remanescente do Crédito Trabalhista será pago integralmente até o 12º (décimo segundo) mês a contar da Homologação Judicial do PRJ, observada a obrigação de os Credores Trabalhistas informarem os seus dados bancários, na forma da Cláusula 9.5 desse PRJ.

4.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas Controvertidos. Os Créditos Trabalhistas Controvertidos devem ser pagos na forma estabelecida na Cláusula 4.1.2, após (i) trânsito em julgado de sentença condenatória ou decisão homologatória de acordo; e (ii) liquidação do Crédito e habilitação dos referidos Créditos Trabalhistas Controvertidos na Lista de Credores, mediante decisão transitada em julgado ou concordância do Sr. José Álvaro. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de incidente em que se questiona classificação do crédito, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores Trabalhistas somente passarão a correr após o preenchimento cumulativo das alíneas 'i' e "ii" acima.

4.3. Majoração ou Habilitações de Créditos. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores, durante o prazo de pagamento, não gerará ao Credor Trabalhista cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nas Cláusulas 4.1.1. e 4.1.2, do PRJ, a partir da data em que houver o trânsito em julgado da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista.

4.4. Contestações de classificação. Os Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada - via Incidente de Crédito ou demandas

ordinárias ainda não transitadas em julgado em processos trabalhistas -, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos após a observância das regras estabelecidas na Cláusula 4.3 acima, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

4.5. **Quitação da Relação de Trabalho**. Os Credores Trabalhistas, declaram, neste ato, ter plena ciência da extensão dos efeitos do PRJ e conseqüente novação, de sorte que, após o pagamento, concedem plena, geral e irrevogável quitação sobre todas as verbas oriundas do contrato de trabalho firmado com o Sr. José Álvaro, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele, em tempo algum, renunciando, desde já, mutuamente, eventuais ações ou medidas judiciais ou extrajudiciais que tenha, direta ou indiretamente, vinculação ao contrato de trabalho firmado com o Sr. José Álvaro.

CAPÍTULO V

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

5.1. **Créditos com Garantia Real**. As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos com Garantia Real, independentemente de seu valor, ou da natureza ou do valor de sua Garantia Real.

5.1.1. **Pagamento dos Créditos com Garantia Real**. Os Créditos com Garantia Real poderão optar por uma das formas de pagamento a seguir relacionadas:

5.1.1.1. **Opção A**. Os Credores com Garantia Real que forem enquadrados nessa opção (ou que, na forma da Cláusula 5.5. deste PRJ, não formularem nenhuma opção) receberão o pagamento de seus Créditos com Garantia Real da seguinte forma: (i) deságio de 85% (oitenta e cinco); (ii) carência de pagamento de juros de 5 (cinco) anos e carência de principal de 7 (sete) anos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (iii) correção monetária e juros aplicáveis na forma da Cláusula 2.7 deste Plano; e (iv) após a finalização do período de carência, amortização do saldo em 13 (treze) anos, em parcelas anuais, não lineares (conforme tabela de

amortização abaixo):

Parcelas Após Carência	Amortização do Saldo Devedor
1ª Parcela	1,66% de amortização
2ª Parcela	1,66% de amortização
3ª Parcela	1,66% de amortização
4ª Parcela	1,66% de amortização
5ª Parcela	1,67% de amortização
6ª Parcela	1,67% de amortização
7ª Parcela	1,67% de amortização
8ª Parcela	1,67% de amortização
9ª Parcela	1,67% de amortização
10ª Parcela	1,67% de amortização
11ª Parcela	1,67% de amortização
12ª Parcela	1,67% de amortização
13ª Parcela	80,00% de amortização

5.1.1.2. O primeiro vencimento, portanto, será no último Dia Útil subsequente ao término do período de carência e os vencimentos subsequentes na mesma data dos anos subsequentes.

5.1.1.3. Opção B. Todos os Credores com Garantia Real que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, em uma única parcela, em 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ. O Crédito com Garantia Real remanescente, se houver, será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Recuperando ao Credor com Garantia Real em questão.

5.2. Antecipação de pagamento dos Créditos com Garantia Real. O Recuperando poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos com Garantia Real, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores com Garantia Real.

5.3. Créditos com Garantia Real com Incidente de Crédito. Os Credores com Garantia Real que, embora assim relacionados, estejam debatendo seus Créditos, seja para fins de majoração,

redução ou reclassificação – inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Sr. José Álvaro, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores com Garantia Real somente passarão a correr após o trânsito em julgado da decisão referida na alínea “ii” acima.

5.4. **Majoração ou inclusão de Créditos com Garantia Real.** Na hipótese de majoração de qualquer Crédito com Garantia Real, ou inclusão de novo Crédito com Garantia Real, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o respectivo valor (em caso de inclusão) ou valor adicional (em caso de majoração) será pago nos termos da Cláusula 5.1.1. acima, computando-se o prazo de carência a partir da data do trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão ou majoração do Crédito com Garantia Real. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito com Garantia Real na Lista de Credores durante o prazo de pagamento não gerará ao Credor com Garantia Real cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de parcelas já pagas.

5.5. **Formalização da Opção.** Os Credores com Garantia Real deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (**Anexo IV**) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ. Os Credores com Garantia Real que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 5.1.1.1 do PRJ.

CAPÍTULO VI REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

6.1. **Créditos Quirografários.** As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos

Quirografários, independentemente de seu valor, bem como aos Créditos Trabalhistas que ultrapassarem 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos estaduais vigentes na data da Homologação Judicial do PRJ.

6.1.1. Pagamento dos Créditos Quirografários. Os Créditos Quirografários poderão optar por uma das formas de pagamento a seguir relacionadas:

6.1.1.1. Opção A. Os Credores Quirografários que forem enquadrados nessa opção (ou que, na forma da Cláusula 6.5 deste PRJ, não formularem nenhuma opção) receberão o pagamento de seus Créditos Quirografários da seguinte forma: (i) deságio de 85% (oitenta e cinco); (ii) carência de pagamento de juros de 5 (cinco) anos e carência de principal de 7 (sete) anos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (iii) correção monetária e juros aplicáveis na forma da Cláusula 2.7 deste Plano; e (iv) após a finalização do período de carência, amortização do saldo em 13 (treze) anos, em parcelas anuais, não lineares (conforme tabela de amortização abaixo):

Parcelas Após Carência	Amortização do Saldo Devedor
1ª Parcela	1,66% de amortização
2ª Parcela	1,66% de amortização
3ª Parcela	1,66% de amortização
4ª Parcela	1,66% de amortização
5ª Parcela	1,67% de amortização
6ª Parcela	1,67% de amortização
7ª Parcela	1,67% de amortização
8ª Parcela	1,67% de amortização
9ª Parcela	1,67% de amortização
10ª Parcela	1,67% de amortização
11ª Parcela	1,67% de amortização
12ª Parcela	1,67% de amortização
13ª Parcela	80,00% de amortização

6.1.1.2. O primeiro vencimento, portanto, será no último Dia Útil subsequente ao término do período de carência e os vencimentos subsequentes na mesma data dos anos subsequentes.

6.1.1.3. Opção B. Todos os Credores Quirografários que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, em uma única parcela, em 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ. O Crédito Credores Quirografário remanescente, se houver, será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Recuperando ao Credor Quirografário em questão.

6.2. Antecipação de pagamento dos Créditos Quirografários. O Recuperando poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos Quirografários, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores Quirografários.

6.3. Credores Quirografários com Incidente de Crédito. Os Credores Quirografários que, embora assim relacionados, estejam debatendo seus Créditos, seja para fins de majoração, redução ou reclassificação – inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Sr. José Álvaro, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores Quirografários somente passarão a correr após o trânsito em julgado da decisão referida na alínea “ii” acima.

6.4. Majoração ou inclusão de Créditos Quirografários. Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual de Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 6.1.1.1 acima, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data do trânsito em julgado da decisão que reconhecer o crédito.

6.5. **Formalização da Opção.** Os Credores Quirografários deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (**Anexo V**) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ. Os Credores Quirografários que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 6.1.1.1 do PRJ.

CAPÍTULO VII REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS ME-EPP

7.1. **Créditos ME-EPP.** As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos ME-EPP (Classe IV), independentemente de seu valor, conforme definido no **Anexo I**.

1.1.1. **Pagamento dos Créditos ME-EPP.** Os Créditos ME-EPP poderão optar por uma das formas de pagamento a seguir relacionadas:

Opção A. Os Credores ME-EPP que forem enquadrados nessa opção (ou que, na forma da Cláusula 7.5 deste PRJ, não formularem nenhuma opção) receberão o pagamento de seus Créditos ME-EPP da seguinte forma: **(i)** deságio de 85% (oitenta e cinco); **(ii)** carência de pagamento de juros de 5 (cinco) anos e carência de principal de 7 (sete) anos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; **(iii)** correção monetária e juros aplicáveis na forma da Cláusula 2.7 deste Plano; e **(iv)** após a finalização do período de carência, amortização do saldo em 13 (treze) anos, em parcelas anuais, não lineares (conforme tabela de amortização abaixo):

Parcelas Após Carência	Amortização do Saldo Devedor
1ª Parcela	1,66% de amortização
2ª Parcela	1,66% de amortização
3ª Parcela	1,66% de amortização
4ª Parcela	1,66% de amortização
5ª Parcela	1,67% de amortização
6ª Parcela	1,67% de amortização
7ª Parcela	1,67% de amortização

8ª Parcela	1,67% de amortização
9ª Parcela	1,67% de amortização
10ª Parcela	1,67% de amortização
11ª Parcela	1,67% de amortização
12ª Parcela	1,67% de amortização
13ª Parcela	80,00% de amortização

7.1.1.1. O primeiro vencimento, portanto, será no último Dia Útil subsequente ao término do período de carência e os vencimentos subsequentes na mesma data dos anos subsequentes.

7.1.1.2. Opção B. Todos os Credores ME-EPP que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, em uma única parcela, em 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ. O Crédito ME-EPP remanescente, se houver, será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Recuperando ao Credor ME-EPP em questão.

7.2. Antecipação de pagamento dos Créditos ME-EPP. O Recuperando poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos ME-EPP, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores ME-EPP.

7.3. Credores ME-EPP com Incidente de Crédito. Os Credores ME-EPP que, embora assim relacionados, estejam debatendo seus Créditos, seja para fins de majoração, redução ou reclassificação - inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade -, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Sr. José Álvaro, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores ME-EPP somente passarão a correr após o trânsito em julgado da decisão referida na alínea “ii” acima.

7.4. **Majoração ou inclusão de Créditos ME-EPP.** Somente serão pagos Créditos ME-EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito ME-EPP, ou inclusão de novo Crédito ME-EPP, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o valor adicional será pago de forma proporcional nas parcelas remanescentes. Caso todas as parcelas dos Créditos ME-EPP já tenham sido pagas, o valor adicional decorrente da majoração de qualquer Crédito ME-EPP ou da inclusão de novo Crédito ME-EPP será integralmente pago no prazo de até um ano a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que reconhecer a inclusão do Crédito ME-EPP na Lista de Credores.

7.5. **Formalização da Opção.** Os Credores ME-EPP deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (**Anexo VI**) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ. Os Credores ME-EPP que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 7.1.1.1 do PRJ.

CAPÍTULO VIII

EFEITOS DO PRJ

8.1. **Vinculação do PRJ.** As disposições do PRJ vinculam o Sr. José Álvaro e os Credores Concursais, os seus respectivos cessionários, sucessores e garantidores, bem como os Credores Extraconcursais que aderirem ao PRJ, a partir da Homologação Judicial do PRJ. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 8.1, a Homologação do PRJ implicará autorização para que o Sr. José Álvaro possa adotar todas as medidas necessárias para a implementação dos atos e obrigações aqui previstos, desde que com observância à Lei e aos limites estabelecidos neste PRJ.

8.2. **Extinção de processos judiciais ou arbitrais.** Com a Homologação Judicial do PRJ, todas as demandas e execuções judiciais decorrentes de Créditos Concursais em curso contra o Sr. José Álvaro serão extintas e as penhoras, anotações e constrições existentes serão liberadas.

8.2.1. **Garantias, Coobrigados e Garantidores.** Com a Homologação Judicial do PRJ, todas as

garantias existentes em relação aos Créditos Concurtais terão sua exigibilidade suspensa, a fim de evitar *bis in idem* e observar a prejudicialidade externa (CPC, art. 313, V, alínea “a”). Serão igualmente suspensas (i) a exigibilidade dos créditos contra coobrigados, garantidores, avalistas e fiadores; (ii) as eventuais demandas em curso, inclusive execuções; e (iii) o prazo prescricional relativo às demandas (não ajuizadas ou em curso), até a retomada da exigibilidade ou extinção. Se houver descumprimento do PRJ e/ou vencimento e/ou inadimplemento de obrigações pecuniárias relacionadas aos Créditos, os Créditos e garantias mencionados na presente cláusula poderão voltar a ser exigidos.

8.3. **Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida.** Os processos de conhecimento ajuizados por Credores Concurtais que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, inclusive aqueles listados às fls. @ dos autos da Recuperação Judicial, ou a liquidação de condenação já proferida, sujeitar-se-ão integralmente aos termos deste PRJ e aos efeitos da Recuperação Judicial e também serão novados por ele, podendo tais processos prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do Crédito Concurtal, ocasião em que o Credor Concurtal deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do PRJ.

8.4. **Modificação do PRJ na AGC.** Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostos pelo Sr. José Álvaro a qualquer tempo, antes ou após a Homologação Judicial do PRJ, e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não descumprimento do PRJ, vinculando o Sr. José Álvaro e todos os Credores Concurtais, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelo Sr. José Álvaro e sejam submetidos à votação na AGC, e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45. 56-A, e 58, *caput* ou §1º, da LFRE.

8.4.1. **Efeitos vinculativos das modificações do PRJ.** Os aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ vincularão o Sr. José Álvaro e os Credores Concurtais, a partir de sua aprovação na forma da LFRE (incluindo, mas não se limitando, aos arts. 45, 45-A ou 58 da referida lei).

8.5. **Débitos Tributários.** O Sr. José Álvaro informa que vem adotando todas as medidas cabíveis para adequação e equacionamento dos seus débitos tributários, seja mediante parcelamento,

transação e/ou compensação, além de provisionamento específico para fazer frente a essa dívida.

8.6. **Julgamento posterior de Incidente de Crédito.** Salvo se houver previsão em contrário no PRJ, Credores Concursais que tiverem seus Créditos Concursais alterados por meio de decisão judicial proferida em Incidente de Crédito em data posterior ao início dos pagamentos não terão o direito de receber o valor proporcional ao acréscimo decorrente de rateios já realizados. Fica assegurado seu direito de participação em rateios posteriores, pelo valor integral fixado na decisão judicial então vigente ou, se a habilitação de crédito tiver sido retardatária, pelo valor proporcional.

8.7. **Cessões de créditos.** Os Credores Concursais poderão ceder seus Créditos Concursais a outros Credores ou a terceiros, e a respectiva cessão produzirá efeitos a partir de serem noticiados na Recuperação Judicial e ao Sr. José Álvaro, na forma da Cláusula 9.5 abaixo. O cessionário que receber o Crédito Concursal cedido será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Concursal. A cessão somente produzirá efeitos se os cessionários firmem declaração por escrito atestando o recebimento de uma cópia do PRJ e reconhecendo que o Crédito cedido estará sujeito às disposições do PRJ, respeitadas as previsões dos anexos a este PRJ.

8.8. **Ratificação de Atos e Isenção de Responsabilidade.** Mediante a Aprovação do PRJ, os Credores e o Sr. José Álvaro mútua e expressamente ratificam todos os atos praticados pelo Sr. José Álvaro, bem como o libera de qualquer responsabilidade pelos atos de gestão e obrigações, ressalvadas as obrigações previstas no PRJ, conferindo-lhe quitação ampla, rasa, geral, irrevogável e irretroatável de todos os direitos e pretensões decorrentes dos referidos atos, seja a qual título for.

8.8.1. **Renúncia.** Com a Aprovação do PRJ, os Credores igualmente renunciam de forma expressa e irrevogável aos direitos em que se fundam quaisquer reivindicações, ações ou direitos de ajuizar, promover, dar prosseguimento ou reivindicar, judicial ou extrajudicialmente, a qualquer título e sem reservas ou ressalvas, em quaisquer jurisdições, a reparação de danos e/ou outras ações ou medidas promovidas contra o Sr. José Álvaro, em

relação aos atos praticados e obrigações assumidas por ele antes ou após a data do pedido de Recuperação Judicial até a Aprovação do PRJ, inclusive em virtude de e/ou no curso da Recuperação Judicial.

8.9. **Quitação.** Com o pagamento nos termos definidos neste PRJ, os respectivos Credores Concursais outorgarão automaticamente a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação em favor do Sr. José Álvaro, fiadores, coobrigados, avalistas, garantidores, sucessores e cessionários apenas relativamente aos Créditos Concursais, de qualquer natureza, abrangendo inclusive multas, encargos financeiros, ou quaisquer outras despesas incorridas pelo Credor Concursal, possibilitando a imediata liberação de eventuais garantias vinculadas, para nada mais pretender ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer título.

8.10. **Protestos.** Com a Homologação Judicial do PRJ, os Credores concordam com a baixa imediata de todos os atos de negativação e protestos lavrados contra o Sr. José Álvaro, avalistas e devedores solidários. Nesse sentido, fica autorizado ao Juízo da Recuperação Judicial determinar a expedição de ofício aos órgãos competentes (Cartórios de Protesto, Serasa, etc.), para que as anotações cujas exigências sejam anteriores à Recuperação Judicial sejam baixadas.

8.11. **Compensação.** Caso o Sr. José Álvaro e os Credores sejam, ao mesmo tempo, devedores e credores entre si, os Créditos poderão ser compensados, desde que atendidos os requisitos do art. 369 do Código Civil.

8.12. **Alterações Anteriores à Aprovação do PRJ.** O Sr. José Álvaro se reserva o direito, na forma da Lei, de alterar este PRJ até a data da Aprovação do PRJ, inclusive de modo a complementar o protocolo com documentos adicionais, se necessário.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. **Declarações e garantias.** O Sr. José Álvaro declara e garante que, na data da celebração do PRJ e durante sua vigência, é empresário devidamente registrado e em atividade, na forma da legislação vigente.

9.2. **Autonomia das previsões do PRJ.** Se qualquer disposição deste PRJ for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste PRJ será afetada como consequência e, da mesma forma, as demais disposições deste PRJ deverão permanecer em total vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não tivesse sido aqui incluída. Se qualquer disposição deste PRJ, ou aplicação resultante deste a qualquer pessoa ou circunstância, tornar-se inválida ou inexecutável, uma disposição equivalente e conveniente será, portanto, substituída para continuar, até onde seja válido e executável, a intenção e objetivo de tal disposição inválida ou inexecutável.

9.3. **Equivalência.** Na hipótese de qualquer das operações previstas no PRJ não ser possível, em especial nos prazos previstos para que tais operações sejam implementadas, o Sr. José Álvaro deverá adotar as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente para os Credores Concursais.

9.4. **Período de Cura.** Este PRJ não será considerado descumprido a menos que o Credor Concursal tenha notificado por escrito o Sr. José Álvaro, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias úteis. Neste caso, este PRJ não será descumprido e a Recuperação Judicial não será convocada em falência se: (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da notificação; ou (ii) o Sr. José Álvaro requerer, no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar do fim do prazo para purgação da mora prevista acima, a apresentação de modificativo e pedido de convocação de nova AGC.

9.5. **Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Sr. José Álvaro requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por *e-mail*, com confirmação de recebimento. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, ou de outra forma que vier a ser indicada pelo Sr. José Álvaro nos autos da Recuperação Judicial:

Ao

SR. JOSÉ ÁLVARO

Fazenda Ouro Verde, Rodovia Raposo Tavares, km 286 + 600m à esquerda

Bairro Cerrado, Itaí - SP

CEP 18739-899

E-mail: prj.cama@gmail.com

Com cópia para:

FREIRE ASSIS SAKAMOTO E VIOLANTE ADVOGADOS

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 1º andar

Jardim Paulistano, São Paulo - SP

CEP 01452-002

A/C: Alexandre Faro

Telefone: +55 11 3096-4300

E-mail: planojapc@fasvadogados.com.br

9.6. **Lei aplicável.** Este PRJ deve ser regido, interpretado e executado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

9.7. **Eleição de foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este PRJ ou aos Créditos serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial.

9.8. **Encerramento da Recuperação Judicial.** A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ, a requerimento do Sr. José Álvaro, desde que verificados todos os requisitos para essa finalidade, bem como demonstração de perspectiva de soerguimento e cumprimento das obrigações estabelecidas no PRJ.

O PRJ é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos do Sr. José Álvaro.

São Paulo - SP, 4 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO
Data: 04/04/2025 15:28:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ANEXO I
DEFINIÇÕES (CL. 1.2 DO PRJ)

1.1.1. “Administrador Judicial”: significa o administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

1.1.2. “Adquirente”: significa a Pessoa (conforme abaixo definida) que adquirir ativo ou UPI no âmbito do Processo Competitivo (conforme abaixo definido) e de acordo com os termos e condições deste PRJ.

1.1.3. “Alienação de UPI’s”: significa a alienação, em caráter definitivo, de UPI’s no âmbito do Processo Competitivo nos termos do Capítulo III do PRJ.

1.1.4. “Anexos”: significa os documentos que constam anexados e integram o PRJ.

1.1.5. “Aprovação do PRJ”: significa a data em que a AGC deliberar pela aprovação do PRJ de Recuperação Judicial.

1.1.6. “Assembleia Geral de Credores” ou “AGC”: significa a assembleia geral de credores do Sr. José Álvaro, devidamente convocada e instalada, nos termos do Capítulo II, Seção II, da LFRE.

1.1.7. “Capítulo”: significa a divisão dos temas tratados no PRJ.

1.1.8. “Cláusula”: significa cada um dos itens identificados por números cardinais e romanos no PRJ.

1.1.9. “Crédito”: significa cada um dos Créditos Concursal ao PRJ e dos Créditos Extraconcursais ao PRJ.

1.1.10. “Crédito Concursal”: significa cada um dos créditos e obrigações do Sr. José Álvaro existentes na Data do Pedido, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, desembolsados ou não, estejam ou não constantes da Lista de Credores, e que não estejam excetuados pelo art. 49, §§3º e 4º, e art. 194, da LFRE. Os Créditos Concurtais se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e, em razão disso, são passíveis de serem afetados pelo PRJ. São Créditos Concurtais, dentre outros: (i) os valores dos Créditos que superarem o valor dos bens dados em alienação fiduciária em garantia ou dos créditos dados em cessão fiduciária em garantia, conforme o caso; (ii) os valores dos Créditos decorrentes de sentenças e decisões judiciais e arbitrais, inclusive multas de qualquer tipo, proferidas em processos judiciais e arbitrais ajuizados antes ou depois da Data do Pedido, e relativos a eventos ocorridos anteriormente à Data do Pedido; (iii) os valores dos Créditos decorrentes de avais ou outras garantias pessoais prestadas, anteriormente à Data do Pedido, para assegurar o pagamento de dívidas; e (iv) obrigações pecuniárias e não pecuniárias relativas a fatos geradores ocorridos anteriormente à Data do Pedido.

1.1.11. “Crédito Extraconcursal”: Crédito não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, por força do art. 49, da LFRE e seus parágrafos, ou, ainda, crédito decorrente de obrigações constituídas após o ajuizamento da Recuperação Judicial.

1.1.12. “Crédito Extraconcursal Aderente”: Crédito não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, por força do art. 49, da LFRE e seus parágrafos, cujo Credor titular aderir ao PRJ para recebimento da integralidade de seu crédito, independentemente da classificação, na forma do PRJ, conforme categoria e classificação aplicável.

1.1.13. “Crédito com Garantia Real”: significa cada um dos Créditos Concurtais ao PRJ pertencente a Credor classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso II do art. 41 da LFRE.

1.1.14. “Crédito de ME e EPP”: significa cada um dos Créditos Concurtais pertencentes a Credor Concursal classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso IV do art. 41 da LFRE.

1.1.15. “Crédito Quirografário”: significa cada um dos Créditos Concurtais pertencente a Credor Concurtal classificados na Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso III do art. 41 da LFRE, ou qualquer outro Crédito Concurtal que não se enquadre como Crédito Trabalhista, Crédito com Garantia Real ou Crédito de ME e EPP. Considera-se Crédito Quirografário e Crédito Concurtal dívidas e obrigações pré-contratadas, ainda que o desembolso seja feito após a Data do Pedido.

1.1.16. “Crédito Sucumbencial”: significa o Crédito arbitrado em todos os tipos de litígios ou disputas, judiciais ou não, ajuizadas contra o Sr. José Álvaro, em favor do advogado da parte contrária.

1.1.17. “Crédito Trabalhista”: significa cada um dos Créditos Concurtais, independentemente de sua classificação na Lista de Credores, oriundos de: (i) salários, outras verbas salariais e verbas indenizatórias decorrentes da legislação do trabalho até o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por empregado; e (ii) acidente de trabalho.

1.1.18. “Crédito Trabalhista Controvertido”: significa Crédito Trabalhista que for objeto de reclamação trabalhista ou homologação de cálculo em execução pendentes, de impugnação ou habilitação de crédito ou de qualquer ação judicial.

1.1.19. “Crédito Trabalhista Incontroverso”: significa Crédito Trabalhista que não seja objeto de reclamação trabalhista pendente e a respeito do qual haja a homologação dos cálculos do valor devido (em ambos os casos, mediante decisões transitadas em julgado), de impugnação ou habilitação de crédito ou de qualquer ação judicial, e que seja líquido, certo e incontroverso.

1.1.20. “Credor”: significa qualquer titular de Crédito, seja Credor Concurtal ou Credor Extraconcurtal, de maneira individual ou somada aos Créditos detidos por sociedades coligadas ou relacionadas.

1.1.21. “Credor Concurtal”: significa qualquer Credor detentor de Crédito Concurtal.

1.1.22. “Credor com Garantia Real”: significa qualquer Credor detentor de Crédito com Garantia Real.

1.1.23. “Credor Quirografário”: significa qualquer credor detentor de Crédito Quirografário.

1.1.24. “Credor Extraconcursal”: significa qualquer Credor detentor de Crédito Extraconcursal e/ou que, reconhecidamente, seja titular de garantias não sujeitas aos efeitos do PRJ.

1.1.25. “Credor Trabalhista”: significa qualquer credor detentor de Crédito Trabalhista.

1.1.26. “Data do Pedido”: significa a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial perante o Juízo da Recuperação.

1.1.27. “Demanda”: pretensão judicial, extrajudicial regulatória, arbitral, de qualquer natureza, em face do Sr. José Álvaro.

1.1.28. “Dia Útil”: significa qualquer dia que não um sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais estão obrigados ou autorizados por lei a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

1.1.29. “Disputas”: significa todos os litígios ou disputas, judiciais ou não, ajuizadas contra o Sr. José Álvaro e relacionadas ao descumprimento do Plano e/ou inadimplemento no âmbito do contrato relacionado aos Novos Recursos.

1.1.30. “Edital”: significa edital a ser publicado contendo as condições de alienação das UPI's a serem constituídas.

1.1.31. “Financiamento DIP”: significa eventual operação financeira envolvendo novos recursos a serem concedidos após o ajuizamento da Recuperação Judicial, os quais serão, para todos os fins e efeitos de direito, classificados como extraconcursais prioritários, nos termos dos artigos 67, 69-A a 69-F e 84, I-B da LFRE, gozando de todos os privilégios previstos em lei.

1.1.32. “Garantia Fiduciária”: significa as garantias fiduciárias prestadas pelo Sr. José Álvaro a credores, na forma da Lei nº 9.514/1997, Lei nº 4.728/1965, Código Civil e desde que o seu lastro não tenha sido prejudicado em razão da insolvência do Sr. José Álvaro, hipótese em que referida garantia será prejudicada.

1.1.33. “Garantia Pessoal”: significa as garantias pessoais e fidejussórias prestadas pelo Sr. José Álvaro, nomeadamente aval, fiança (independentemente do benefício de ordem) e constituição de obrigação solidária para pagamento de dívida de terceiro.

1.1.34. “Garantia Real”: significa cada um dos direitos reais de garantia, inclusive penhores e hipotecas, que tenham sido constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos com Garantia Real. Para os efeitos deste PRJ, serão consideradas Garantias Reais somente os direitos reais de garantia que, na Data do Pedido, estiverem devida e regularmente constituídos e formalizados, nos termos das respectivas leis que os disciplinam.

1.1.35. “Garantidor”: significa toda e qualquer pessoa física ou jurídica que tenha figurado como coobrigado, garantidor, avalista, fiador, depositário, responsável solidário, por qualquer título, dívida, débito contraído pelo Sr. José Álvaro.

1.1.36. “Homologação Judicial do PRJ”: significa a decisão judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação ou pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ou outro que seja competente, que concede a recuperação judicial ao Sr. José Álvaro, nos termos do art. 58, *caput*, ou do art. 58, §1º, da LFRE. Para todos os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico (DJE), da decisão judicial que conceder a recuperação judicial ao Sr. José Álvaro.

1.1.37. “Incidente de Crédito”: significa a impugnação, habilitação ou qualquer incidente processual vinculado à Recuperação Judicial, em que se discute o valor e/ou a classificação dos Créditos.

1.1.38. “Juízo da Recuperação”: significa o Foro Especializado das 3ª e 6ª RAJs da Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem de Ribeirão Preto – SP, ou qualquer outro que seja declarado competente para conhecer sobre a Recuperação Judicial.

1.1.39. “Laudos de Avaliação”: significa os laudos de avaliação de bens e ativos do Sr. José Álvaro.

1.1.40. “Laudo Econômico-Financeiro”: significa o laudo de viabilidade econômico-financeiro que integra o PRJ, constante do **Anexo II**. As projeções do Laudo Econômico-Financeiro se baseiam em diversas premissas de natureza econômica ou mercadológica que podem se alterar de forma imprevista, e modificar as conclusões do Laudo Econômico-Financeiro. Nesse sentido, entre os principais riscos a que o PRJ está sujeito, destacam-se os seguintes: (i) atrasos e dificuldades na implementação do PRJ; (ii) variações substanciais nos preços de insumos; (iii) condenações judiciais ou arbitrais; (iv) cancelamento de contratos ou inadimplemento de clientes; (v) dificuldades técnicas e operacionais na plantação das safras; e (vii) alterações do cenário macroeconômico, com mudança nas taxas de juros e câmbio.

1.1.41. “LFRE”: significa a Lei nº 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.

1.1.42. “Lista de Credores”: significa qualquer lista contendo a relação de Créditos Concurtais, elaborada pelo Sr. José Álvaro ou pelo Administrador Judicial, nos termos dos arts. 7º, II, 18, e 51, III, da LFRE. Para os efeitos do PRJ, será considerada Lista de Credores aquela que, na data da análise, tiver sido apresentada por último nos autos da Recuperação Judicial.

1.1.43. “Novos Recursos”: significa a captação de recursos financeiros, com efetivo desembolso pelos Credores Parceiros, no que couber, para fins de consecução da reestruturação geral do Sr. José Álvaro, na forma estabelecida no PRJ.

1.1.44. “Pessoa”: significa qualquer indivíduo, parceria, sociedade limitada empresária, sociedade por ações, associação, fideicomisso, associação empresarial (“joint venture”), entidade com ou sem personalidade jurídica ou outra entidade.

1.1.45. “PRJ”: significa o Plano de Recuperação Judicial apresentado nos autos dessa recuperação judicial.

1.1.46. “Processo Competitivo”: significa o processo competitivo a ser realizado por conta do Sr. José Álvaro para eventual alienação de UPI’s e/ou ativos, nos termos dos arts. 60 e 142 da LFRE.

1.1.47. “Quitação”: significa a quitação plena, irrevogável e irretratável, de cada um dos Créditos Concurtais para com o Sr. José Álvaro, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, que ocorre no momento do pagamento em dinheiro do respectivo Crédito, nos termos do PRJ.

1.1.48. “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial do Sr. José Álvaro, em curso perante o Juízo da Recuperação.

1.1.49. “Recuperando”: significa o Sr. José Álvaro.

1.1.50. “Termo de Adesão”: significa o termo assinado pelos Credores com Garantia Real, Quirografários ou ME-EPP, manifestando o interesse em aderir as condições de pagamento estabelecidas nas Cláusulas 5.1.1, 6.1.1 ou 7.1.1 do PRJ.

1.1.51. “TR – Taxa Referencial”: significa a Taxa Referencial, instituída pela Lei nº 8.177/1991.

1.1.52. “UPI”: significa unidade produtiva isolada composta de bens de titularidade do Sr. José Álvaro, eventualmente a serem alienados por meio de Processo Competitivo no âmbito do processo de recuperação judicial, nos termos art. 60 da LFRE, com absoluta e completa ausência de sucessão de todas as obrigações, responsabilidades e contingências conhecidas e ocultas de qualquer natureza do Sr. José Álvaro.

1.1.53. “Venda direta”: significa eventual venda de ativos do Recuperando, na forma do artigo 50, XI, da LFRE, sem a necessidade de Processo Competitivo, nem prévia autorização judicial ou AGC, nos termos do art. 66 da LFRE.

1.1.54. “Verbas Estritamente Salariais”: significa os eventuais Créditos Trabalhistas com natureza estritamente salarial, excluídos os valores decorrentes de multas, indenizações, verbas de natureza tributária ou a ela similares, vencidas e não pagas no período de até três meses anteriores à Data do Pedido e limitadas a até cinco salários-mínimos.

ANEXO II
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO (CL. 3.1 DO PRJ)

ANEXO III
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS

ANEXO IV

TERMO DE ADESÃO AO PRJ - CREDOR COM GARANTIA REAL (CL. 5.5 DO PRJ)

Ao

Sr. José Álvaro

Fazenda Ouro Verde, Rodovia Raposo Tavares, km 286 + 600 mts à esquerda

Bairro Cerrado, Itaí - SP

CEP 18739-899

E-mail: prj.cama@gmail.com

Ref.: Termo de Adesão - Credor com Garantia Real

Prezados Senhores.

Diante da aprovação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) do Sr. José Álvaro, ocorrida em Assembleia Geral de Credores (“AGC”) realizada em [inserir], fazemos referência específica à Cláusula 5.5, que prevê que os Credores com Garantia Real deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do presente Termo de Adesão e envio ao Sr. José Álvaro, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ, sendo que os Credores com Garantia Real que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 5.1.1.1 do PRJ.

Nessa perspectiva, [nome do credor], [qualificação completa] (“Credor”), serve-se da presente missiva para informar seu interesse e compromisso em aderir ao tratamento atribuído a “[Opção A ou B]” de pagamento de seu Crédito Garantia Real, na forma da cláusula [5.1.1.1 ou 5.1.1.3] do PRJ.

[Cidade/Estado], [data].

[nome do credor e assinatura]

ANEXO V

TERMO DE ADESÃO AO PRJ - CREDOR QUIROGRAFÁRIO (CL. 6.5 DO PRJ)

Ao

Sr. José Álvaro

Fazenda Ouro Verde, Rodovia Raposo Tavares, km 286 + 600 mts à esquerda

Bairro Cerrado, Itaí - SP

CEP 18739-899

E-mail: prj.cama@gmail.com

Ref.: Termo de Adesão - Credor Quirografário

Prezados Senhores.

Diante da aprovação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) do Sr. José Álvaro, ocorrida em Assembleia Geral de Credores (“AGC”) realizada em [inserir], fazemos referência específica à Cláusula 6.5, que prevê que os Credores Quirografários deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do presente Termo de Adesão e envio ao Sr. José Álvaro, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ, sendo que os Credores Quirografários que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 6.1.1.1 do PRJ.

Nessa perspectiva, [nome do credor], [qualificação completa] (“Credor”), serve-se da presente missiva para informar seu interesse e compromisso em aderir ao tratamento atribuído a “[Opção A ou B]” de pagamento de seu Crédito Quirografário, na forma da cláusula [6.1.1.1 ou 6.1.1.3] do PRJ.

[Cidade/Estado], [data].

[nome do credor e assinatura]

ANEXO VI

TERMO DE ADESÃO AO PRJ - CREDOR ME-EPP (CL. 7.5 DO PRJ)

Ao

Sr. José Álvaro

Fazenda Ouro Verde, Rodovia Raposo Tavares, km 286 + 600 mts à esquerda

Bairro Cerrado, Itaí - SP

CEP 18739-899

E-mail: prj.cama@gmail.com

Ref.: Termo de Adesão - Credor ME-EPP

Prezados Senhores.

Diante da aprovação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) do Sr. José Álvaro, ocorrida em Assembleia Geral de Credores (“AGC”) realizada em [inserir], fazemos referência específica à Cláusula 7.5, que prevê que os Credores ME-EPP deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do presente Termo de Adesão e envio ao Sr. José Álvaro, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ, sendo que os Credores ME-EPP que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 7.1.1.1 do PRJ.

Nessa perspectiva, [nome do credor], [qualificação completa] (“Credor”), serve-se da presente missiva para informar seu interesse e compromisso em aderir ao tratamento atribuído a “[Opção A ou B]” de pagamento de seu Crédito ME-EPP, na forma da cláusula [7.1.1.1 ou 7.1.1.3] do PRJ.

[Cidade/Estado], [data].

[nome do credor e assinatura]



Laudo Econômico-Financeiro

Parecer Técnico sobre o Plano de recuperação judicial

Lei nº. 11.101/05 / Lei nº. 14.112/20

Processo nº 1000006-64.2025.8.26.0373

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO.

Em Recuperação Judicial

São Paulo, 04 de abril de 2025.

INDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	3
I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO	7
II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	23
III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS	34
IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DO RECUPERANDO E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO	35
V - CONCLUSÃO	45
VI – TERMO DE ENCERRAMENTO	47
ANEXOS	48
ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES.....	49
ANEXO II – PREMISSAS MACROECONÔMICAS	53
ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS.....	55
ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS.....	58

SUMÁRIO EXECUTIVO

A LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS foi contratada pelo produtor agropecuarista, **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO, EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, para elaborar o presente Laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade do Plano de recuperação judicial do recuperando.

“Plano de Recuperação”, “Plano” ou “PRJ”, a ser encaminhado a Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem de Ribeirão Preto – São Paulo.

Para elaborar este laudo, consideramos os seguintes aspectos destacados no Plano de Recuperação:

- A) **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, é uma pessoa física, e que atua como empresário rural, no ramo da agropecuária.
- B) Em 18 de janeiro de 2025, **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, ajuizou, perante o MM. Juízo de Direito da Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem de Ribeirão Preto – São Paulo, um pedido de recuperação judicial nos termos da Lei de Falências e Recuperação de empresas (Lei nº. 11.101/05) (“LFRE”);
- C) Em 06 de fevereiro de 2025, o Juízo de Direito da Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem de Ribeirão Preto – São Paulo, deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nomeando **AJ RUIZ CONSULTORIA EMPRESARIAL S.A**, inscrita no CNPJ nº 30.615.825/0001-81, que tem como responsável Joice Ruiz Bernier (OAB/SP 126.769), sediada na Rua Lincoln Albuquerque, nº 259, conj. 131, Perdizes, São Paulo SP, CEP 05004-010, telefone; (11) 3864-4332, e-mail: contato@ajruiz.com.br, para os fins previstos no artigo 22, II da Lei 11.101/2005. A administradora judicial deve ser intimada a prestar compromisso em 48 horas (artigo 33 da Lei 11.101/2005) e informar o endereço eletrônico a ser utilizado neste processo de recuperação judicial.

D) O Plano de Recuperação referido tem por objetivo a reestruturação das operações do produtor agropecuário **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, buscando superar a crise econômico-financeira do recuperando e reestruturar os seus negócios, de forma a permitir:

- (i) O reperfilamento, a renegociação e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentados no Plano de Recuperação a ser apresentado ao M.D. Juiz de Recuperação Judicial;
- (ii) A geração de capital de giro e fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento das suas dívidas;
- (iii) A sua preservação como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, diretos e indiretos;
- (iv) A preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis;
- (v) Q) O Plano de Recuperação que será apresentado cumpre com os requisitos contidos no Artigo 53, III da LFRE, uma vez que:

- É demonstrada a viabilidade econômica de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, bem como do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação;

- São demonstrados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados pelo recuperando;

- É acompanhado deste Laudo demonstrando a viabilidade econômico – financeira do Plano de Recuperação e do recuperando em recuperação judicial;



- É acompanhado também, do Laudo de avaliação de bens e ativos do recuperando, elaborado por empresa especializada em engenharia de avaliações;
- Contém proposta clara e específica para renegociação e pagamento aos credores sujeitos ao Plano de Recuperação.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico-Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS** têm por objetivos:

- a) Analisar o Plano de Recuperação que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 de LFRE, perante o Juízo de Direito da Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem de Ribeirão Preto – São Paulo, de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, empresário rural, portador do RG nº 4.712.389-8, inscrito no CPF/MF sob o nº 934.038.878-04 e CNPJ/MF sob o nº 57.997.547/0001-20, com sede na Fazenda Ouro Verde, Rodovia Raposo Tavares, km 286 + 600 mts à esquerda, Bairro Cerrado, Itaipava-SP, CEP nº 18739-899, **EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**;
- b) Analisar a geração de recursos, de acordo com as metas e medidas previstas no Plano, conforme demonstrado no seu teor e nos anexos deste Laudo;
- c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pelo recuperando **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, as quais permitirão a superação das suas dificuldades financeiras;
- d) A emissão de um Laudo e Parecer Técnico sobre a empresa e o Plano de Recuperação, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com o que estabelece a LFRE, em seu artigo 53, incisos II e III.

No item I, apresentaremos aspectos introdutórios desse Laudo, bem como os objetivos deste trabalho, incluindo um breve histórico e a situação atual do recuperando e das suas operações.

Serão descritas também as razões da crise econômica pela qual atravessa momentaneamente o recuperando **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**.

No item II, descreveremos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação elaborado por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, e seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade do recuperando em honrar com os seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira, em linha com a proposta de pagamento aos seus credores.

No item III, identificaremos os dados e as fontes de todas as informações recebidas e utilizadas.

No item IV, após a análise das informações apresentadas, da constatação e da coerência dos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), apresentaremos a análise da viabilidade econômico – financeira do recuperando e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, bem como emitiremos o Parecer Técnico.

No item V, apresentaremos as nossas conclusões e justificativas da viabilidade econômico–financeira do recuperando e do Plano.

Em resumo dos pontos indicados acima e a serem detalhados no presente Laudo, somos do parecer que o Plano de Recuperação analisado e que será apresentado ao Juízo para fins de apresentação aos credores e eventual votação em Assembleia Geral **é viável econômica e financeiramente**, considerando as razões e os pressupostos de sua viabilidade, conforme expostos detalhadamente neste Laudo e que atende aos interesses de todos os envolvidos no processo de recuperação judicial de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**.

São Paulo, 04 de abril de 2025.



Alberto Martins de Araújo
CPF: 094.008.418-93
Laboratório de Negócios Ltda.

ALBERTO MARTINS DE ARAÚJO
ECONOMISTA
CORECON nº 33.888 – 2ª Região – SP

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS** é uma empresa que atua em consultoria e assessoria financeira e foi contratada por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, para elaborar um Laudo de viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e do recuperando, com emissão de Parecer Técnico.

Este Laudo contém uma análise crítica e comentários a respeito do Plano de Recuperação e em relação às medidas que serão adotadas por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, bem como a demonstração da viabilidade econômico-financeira do recuperando e do referido Plano de Recuperação.

As condições e propostas que compõem o Plano de Recuperação foram elaboradas por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, e seus assessores jurídicos e consultores financeiros e estão de acordo com as disposições contidas na LFRE.

A nossa análise e elaboração deste Parecer Técnico visam demonstrar a viabilidade econômico-financeira do recuperando e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação, a capacidade de pagamento a todos os credores de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, e a recuperação da sua saúde financeira.

Este Laudo e o nosso parecer técnico incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando-se as suas principais características e analisando os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores, até a extinção desses passivos.

O referido Parecer e a conclusão encontram-se nos itens IV e V deste Laudo.

O Plano de Recuperação, bem como todos os dados e as informações fornecidas para a elaboração deste Laudo, são, por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Plano de Recuperação, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são considerados como verdadeiros e precisos.

Embora obtidos por meio de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pela administração de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, e seus assessores jurídicos e consultores financeiros.

A **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS** não tem interesse atual ou futuro na empresa, cujo Plano de Recuperação é objeto de análise neste Laudo e não tem interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS** não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta do mérito das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Nenhuma parte deste Laudo, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, a empresa em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essa organização, poderá ser divulgada pela **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS** ou por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento prévio por escrito da **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS** ou de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, conforme aplicável.

Este Laudo e Parecer Técnico são considerados pela **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação.

UM BREVE HISTÓRICO DE JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO:

O Sr. José Álvaro se dedica, desde a década de 70, à exploração econômica de atividade rural, em nível empresarial, consistente na criação de bovinos (nelore) para cria e recria, além de produção e comercialização de grãos (soja, milho, sorgo e feijão).

Seus esforços se iniciaram na Fazenda São Martinho, em Campinas-SP, no ano de 1978, quando passou a criar 80 vacas nelore, além de bezerros, para posterior venda. A fazenda também continha cerca de 300.000 pés de café arábica do tipo Catuaí vermelho e amarelo, que foram perdidos após grande geada e deram lugar ao pasto e à expansão da atividade pecuária. Em 1982, o Sr. José Álvaro expandiu seus negócios rurais para o Estado do Mato Grosso do Sul ("MS"), também atuando na cria e engorda de nelores, chegando a possuir mais de 4.000 vacas até 2013, quando, após o falecimento de seu pai, encerrou a operação no MS – que perdurou por 30 anos.

Com os recursos obtidos com o encerramento da operação no MS, o Sr. José Álvaro comprou a Fazenda Ouro Verde, em Itaipava-SP, onde continuou com a criação de gado e iniciou cultivo de grãos (soja, feijão, milho e sorgo), em área de aproximadamente 200 hectares. Considerando a qualidade da terra da Fazenda Ouro Verde, além de localização estratégica à beira de represa, foram instalados quatro pivôs de irrigação no local, o que aumentou muito a produtividade. Em 2020, o Sr. José Álvaro passou a atuar também em propriedade vizinha à Fazenda Ouro Verde, através de arrendamento, expandindo tanto a área de lavoura como a de pastagem.

Diante dos altos níveis de produtividade, em 2022, o Sr. José Álvaro passou a produzir grãos na denominada Fazenda Flor da Mata/Mato Grosso, em Itarumã-GO, sob o regime de parceria, em área aproximada de 400 hectares. Para tanto, ele implementou a abertura e limpeza da área para fins de produção agrícola, combate a pragas, além de preparação da terra, com calcáreo e adubo.

Sr. José Álvaro também procedeu com benfeitorias no local, mediante a construção de uma casa, um barracão, cercas e curvas de nível. Em 2023, após a primeira safra (que acabou por se perder, conforme se explicará do tópico 1.2 abaixo), o Recuperando instalou pivôs de irrigação, com toda a infraestrutura necessária para o seu funcionamento.

No entanto, mesmo após uma série de medidas preventivas, conforme será melhor detalhado no tópico I.2, a produção na Fazenda Flor da Mata/Mato Grosso sofreu e ainda sofre com as consequências da seca na região e instabilidades climáticas. Essa crise fez com que se iniciasse a desmobilização operacional de Itarumã-GO, de modo que a produção agropecuária se concentra hoje nas Fazendas Ouro Verde em Itaí-SP (sendo a produção em maior escala), e São Martinho, em Campinas-SP.

Para a consecução da sua atividade empresarial rural, o Sr. José Álvaro (i) explora uma área aproximada de 477 hectares nas duas fazendas localizadas em Itaí-SP e Campinas- SP, bem como explorava 400 hectares na parceria da fazenda de Itarumã-GO, destinada exclusivamente para grãos (que foi onde houve a crise); e (ii) para as fazendas em SP, destina 130 hectares destinados à produção de grãos (soja, milho, sorgo e feijão), além de cerca de 310 hectares destinados à pastagem para desenvolvimento da pecuária.

Desde o início da sua produção, a média anual da produção agropecuária pode ser resumida da seguinte forma:

PRODUÇÃO	QUANTIDADE
Soja	16.900 sacas/ano
Milho	19.500 sacas/ano
Sorgo	11.400 sacas/ano
Feijão	5.880 sacas (<i>produção apenas para a safra de 2024</i>)
Gado	Entre 600 e 700 cabeças de gado + aproximadamente 500 bezerros (<i>somatória total</i>)

Nesse contexto, o Recuperando recolhe, em média, mais de R\$ 27 mil anualmente em tributos (*incluindo FUNRURAL retido*).

Para a produção de 2023/2024, houve uma queda significativa na produção da soja e feijão – cujos motivos serão expostos abaixo –, contribuindo para o cenário de crise que justificam a presente medida. Por outro lado, a produção de sorgo e gado manteve-se estável (o que, contudo, não foi suficiente para afastar a necessidade do pedido de recuperação judicial). Veja-se:



PRODUÇÃO	QUANTIDADE MÉDIA
Soja	3.545 sacas
Feijão	5.880 sacas
Sorgo	11.400 sacas
Gado	Entre 600 e 700 cabeças de gado + aproximadamente 500 bezerros (<i>somatória total</i>)

Em que pese todos os esforços e relevantes investimentos feitos até o momento, a crise que hoje aflige o Sr. José Álvaro lhe impôs o ajuizamento da recuperação judicial, a fim de que se estabeleça uma solução global e definitiva.

AS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DE JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO:

Muito embora **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** tenha buscado manter a sua estrutura financeira hígida, o fato é que suas atividades foram severamente atingidas por fatores externos, tais como queda nos preços das *commodities*, crises nacionais e internacionais, encerramento de parcerias, bem como desastres climáticos que assolaram as regiões das lavouras. A verdade é que houve um efeito cascata, ensejando a necessidade de uma reestruturação global via recuperação judicial.

Confira-se, objetivamente, os principais fatores que ensejaram a crise financeira ora vivenciada por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**:

Quebra de safra 2023/2024 e encerramento de parceria agrícola em Itarumã-GO. Especificamente para a Fazenda Flor da Mata/Mato Grosso, iniciou-se parceria rural entre **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** e terceiro em setembro/2019, para fins de exploração da área visando o cultivo de grãos. Houve, inclusive, a compra e instalação de pivôs por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** na localidade. Ocorre que, em função de problemas com motores nos dois pivôs instalados (não solucionados mesmo após tentativas de composição com a vendedora), somado à forte seca na região (a qual afetou a área e a produção do Recuperando desde 2022²), ocorreu a quebra da safra de 2023/2024, inviabilizando, ainda, a safra 2024/2025.

Como se não bastasse, os dois pivôs foram objeto de busca e apreensão com origem na carta precatória nº 5902735-64.2024.8.09.0021, decorrente da ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos ajuizada pela Mastir Indústria e Comércio de Equipamentos de Irrigação Eireli-EPP (proc. nº 1002378-24.2024.8.26.0210).

A quebra de safra 2023/2024 implicou relevantes prejuízos na Fazenda Flor da Mata/Mato Grosso, cuja produção rural ocorre mediante parceria. A ausência de produção, somada do inadimplemento do contrato de parceria na área, deflagrou o envio de notificação em 16.10.2024 pelo parceiro e proprietário da referida Fazenda, constituindo o Recuperando em mora, o que culminou na rescisão contratual da parceria e o prematuro encerramento da operação em Goiás.

Indeferimento de sinistro pela seguradora. Diante da seca extrema em 2022, seguida por nova seca em 2023/2024, não obstante a contratação de seguro pelo Recuperando junto à BB Corretora

de Seguros e Administradora de Bens S.A. (“BB Seguros”), vinculada ao Banco do Brasil S.A., após acionamento do sinistro, a seguradora apresentou resposta genérica no sentido de que a safra ainda não estava em seu período de cobertura do seguro.

A quebra de safra, somada da negativa da BB Seguros em ressarcir **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** pelos danos incorridos, acelerou o cenário de crise econômico-financeira e, principalmente, corroborou para a escassez de caixa, inclusive levando ao vencimento antecipado de uma série de obrigações, principalmente com o próprio Banco do Brasil – que, de um lado, através da seguradora, indeferiu a cobertura do sinistro e, de outro, venceu antecipadamente as obrigações.

Queda nos preços da soja e do milho. **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** foi afetado, ao longo dos últimos anos, pela queda abrupta no preço das *commodities*. Para soja e milho, pesquisas apontam para a relevante redução das margens de rentabilidade, muito em decorrência do declínio do preço dos grãos¹. Para comparação, em 22.02.2024, o preço da saca de 60 quilos de soja fechou em R\$117,82 no índice Esalq/BM&F Bovespa – no ano anterior, a saca fechou em R\$ 172,25, representando queda de 31%². Diante da queda nos preços, em 2023, houve redução da renda real dos produtores de soja de 5,34%³.

Aumento do preço dos insumos agrícolas. Como de conhecimento assente, a maior parte dos insumos agropecuários, como defensivos e fertilizantes, é importada e negociada em dólar. Com a retratação da economia global, provocada pelo COVID-19 e intensificada pela Guerra da Ucrânia⁴, o custo das operações de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** aumentou significativamente nos últimos anos (*no acumulado do ano de 2022, os preços de insumos subiram cerca de 70%*). Fontes públicas⁵ indicam, por exemplo, que: (i) para a soja, o custo operacional na safra de 2020-2021 foi 17% superior se comparado à safra anterior; (ii) para o milho, o custo foi 25,7% maior do que da

¹ <https://www.noticiasagricolas.com.br/noticias/gaos/373561-sistema-soja-milho-deve-fechar-com-maior-prejuizo-dos-ultimos25-anos-diz-pesquisador.html>

² <https://redeglobo.globo.com/sp/eptv/epagro/noticia/entenda-queda-do-preco-da-soja.ghtml>

³ <https://www.canalrural.com.br/agricultura/projeto-soja-brasil/noticia/renda-dos-produtores-de-soja-cai-no-brasil-aponta-cepea/>

⁴ <https://www.suinoindustrial.com.br/imprensa/custos-de-producao-de-soja-aumentam-e-preocupam-70-dosprodutores/20221201-082740-k197>

⁵ <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/opiniao-cepea/gasto-medio-com-fertilizantes-para-producao-de-graos-dobra-em-um-ano.aspx>
<https://www.canalrural.com.br/noticias/precos-dos-insumos-subiram-em-2021/>

safras anteriores. Isso tudo, sem considerar também a vertiginosa alta do dólar, fechando no maior nível em quatro anos⁶, o que, somado à guerra, contribuiu para o aumento no custo dos insumos.

Arrocho do Crédito. O cenário já bastante delicado, com as causas acima indicadas, se tornou ainda mais preocupante pelo arrocho do crédito no mercado. Com as grandes insolvências verificadas no País (como é o caso do grupo econômico que compõe as Lojas Americanas e Oi) e o ajuizamento de recuperações judiciais para reperfilamento de dívidas bilionárias, com grande exposição financeira para os agentes de mercado, fizeram com que os bancos travassem a oferta de crédito para proteger os seus balanços, impactando diretamente na operação do agronegócio e, especialmente, de José Álvaro, que celebrou operações de crédito em taxas elevadas (chegando até mesmo em juros de 18,7% a.a.).

Aumento exponencial do endividamento e enxurrada de processos. A derrocada do faturamento nos últimos anos ensejou o inadimplemento e vencimento antecipado de relevantes obrigações financeiras e com fornecedores, de modo que **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** perdeu a credibilidade no mercado financeiro sem conseguir se alavancar. Tudo isso, culminou numa enxurrada de ações judiciais que atualmente superam a cifra de R\$ 31 milhões.

Com efeito, todas essas circunstâncias ensejaram uma tempestade perfeita, de modo que o vencimento antecipado de obrigações de curto, médio e longo prazo, a quebra de safra, o aumento do preço dos insumos, o ajuizamento de diversos processos judiciais, a recusa injustificada do BB Seguros em relação à cobertura securitária, a falta de crédito e o esvaziamento do caixa tornam mandatório o ajuizamento da recuperação judicial para reestruturar o endividamento de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** que, hoje, supera R\$ 28 milhões.

O soerguimento de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, a partir da presente recuperação judicial, é absolutamente realista e viável.

Como se pode verificar, as dificuldades financeiras de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** não decorrem da inviabilidade de seu negócio. Muito pelo contrário. **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** é idôneo e exerce atividade rural há mais de quarenta anos, de maneira absolutamente ordenada, geradora de receitas, empregos, tributos, cumprindo rigorosamente com a função social da

⁶ <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2024-11/dolar-sobe-para-r-587-e-fecha-no-maior-nivel-em-quatro-anos>

empresa e da propriedade. As dificuldades enfrentadas pelo **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, como dito acima, são pontuais, momentâneas e justificadas, efeito, principalmente, da crise econômica de proporções mundiais, de fatores naturais (com a brutal e severa seca na região de Goiás), além da abusiva negativa do seguro pela BB Seguros, o que acelerou o vencimento antecipado das obrigações.

A partir deste cenário, a situação financeira precária de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, é desenhada.

Não obstante as dificuldades acima relatadas, **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** apresenta dificuldades pontuais e chegou ao atual quadro de endividamento pelos seguintes fatores:

- (i) Quebra de safra 2023/2024 e encerramento de parceria agrícola em Itarumã-GO;
- (ii) Indeferimento de sinistro pela seguradora;
- (iii) Queda nos preços da soja e do milho;
- (iv) Aumento do preço dos insumos agrícolas;
- (v) Arrocho do Crédito;
- (vi) Aumento exponencial do endividamento e enxurrada de processos.

MEDIDAS DE REORGANIZAÇÃO

Captação de Novos Recursos. JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO poderá obter Novos Recursos por qualquer meio que julgar conveniente, inclusive, por meio de (i) alienação de ativos; (ii) locação de ativos; (iii) contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral; e (iv) obtenção de Financiamento DIP. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável, por quaisquer ativos de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, desde que estejam livres.

Operação para Novos Recursos por meio de Financiamento DIP. Com o objetivo de obter recursos no curto prazo para incremento de seu fluxo de caixa, **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** poderá contratar Novos Recursos até o limite de R\$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de reais), inclusive Financiamento DIP a ser contratado com investidores ou instituições financeiras de mercado, conforme previsto no PRJ. Qualquer ativo de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** que estiver livre de outras Garantias poderá ser utilizado para realização do Financiamento DIP.

Oneração, Substituição e Alienação de Ativos. **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** poderá gravar, substituir ou alienar os bens do seu ativo permanente (imobilizado) ou que não estejam enquadrados contabilmente desta forma, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da AGC e que não tenham destinação específica estabelecida no âmbito do PRJ, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo PRJ, que vierem a ser realizadas através de Processo Competitivo ou Venda Direta, nos termos dos arts. 60, 60-A, 66-A, 66, § 3º e/ou 142, todos da LFRE, respectivamente, garantida a ausência de sucessão ao Adquirente, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

Criação e Alienação de UPIs. **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, ao seu critério e independentemente de aditamento ao PRJ ou convocação de nova AGC para tanto, poderá constituir e alienar UPIs, cujas condições gerais e regras constarão de edital de venda, a ser oportunamente apresentado e apreciado pelo Juízo nos autos da Recuperação Judicial ou extrajudicialmente – caso a Recuperação Judicial tenha sido encerrada (hipótese em que serão mantidos os efeitos dos arts. 60, *caput* e parágrafo único, 66, §3º, e 141, II, 66-A e 142, da LFRE).

Em resumo, as medidas implementadas e a implementar terão os seguintes intuitos:

- i. Ensejará a consolidação e organização do passivo, suspendendo as pretensões individuais de credores para que haja uma negociação global;
- ii. Permitirá a desmobilização de ativos, caso necessário, em ambiente seguro e controlado;
- iii. Fomentará a captação de recursos para desenvolvimento da atividade agrícola; e
- iv. Implicará na preservação operacional de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, com a manutenção de empregos diretos e indiretos, continuidade dos pagamentos dos impostos, realização das safras.

Essas medidas visam otimizar o capital de giro, infraestrutura e pessoal, colocando as atividades de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, em linha com suas novas estratégias comerciais e operacionais.

O objetivo dessas mudanças é, passado o período de ajustes, que o produtor passe a ter geração de caixa positiva e possa iniciar o ciclo de pagamento de seus credores.

Após a concessão da Recuperação Judicial, o produtor entrará em uma nova fase, em que manterá com rigor a responsabilidade financeira e controle do fluxo de caixa.

ESCOPO DA LEI DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS EM CRISE E A VIABILIDADE ECONÔMICA DE JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO .

a) A retomada financeira de JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO ,

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO é idôneo e exerce atividade rural há mais de quarenta anos, de maneira absolutamente ordenada, geradora de receitas, empregos, tributos, cumprindo rigorosamente com a função social da empresa e da propriedade.

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO possui grande know-how e conhecimento do setor agropecuário; possui ativos de alto valor agregado e capacidade para operá-los; não possui dívida trabalhista listada em procedimento concursal; não possui passivo fiscal descontrolado ; e especificamente para a fazenda de Itaí/SP, encontra-se vigente contrato de parceria na área, garantindo maior estabilidade nas operações. Essas circunstâncias são extremamente favoráveis ao cenário de reestruturação por meio da presente recuperação judicial.

Dentre os principais motivos para a crise econômica de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, estão o indeferimento do sinistro pela seguradora e os desastres climáticos, que não têm relação alguma com o desempenho econômico-financeiro ao longo do tempo do recuperando, e precipitaram diversas crises, financeiras, operacionais e estratégicas.

Nesse contexto, tem-se que a recuperação judicial, aliada a décadas de experiência no campo e na produção agropecuária do **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, deflagra a legítima e justificada expectativa de uma reestruturação bem-sucedida e com continuidade da gestão eficiente

Também é razoável estimar um aumento no valor agregado da mencionado recuperando com a retomada moderada da economia brasileira a médio e longo prazo, mesmo que seja lento, mas gradual e crescente.

Os reflexos econômicos internos da crise, com a retração de alguns setores da economia brasileira a partir da decretação da quarentena em março/2020, vêm se prolongando em várias medidas até os dias atuais (abril/2025) e provocaram reflexos diretos e intensos, inclusive na produção rural, com o aumento de custos dos insumos, principalmente por conta do aumento do dólar e dos custos atrelados à moeda, além dos problemas econômicos internos recorrentes nos últimos anos como a disparada da inflação, queda no consumo, queda da renda média do brasileiro e as constantes crises políticas.

A viabilidade econômico-financeira

A crise financeira atualmente experimentada pelo produtor agropecuário é fruto de uma conjunção de fatores externos e internos que afetaram adversamente os seus fluxos de caixa, impossibilitando a continuidade do pagamento pontual de suas obrigações junto a seus credores.

Entretanto, as atividades desempenhadas pelo recuperando são rentáveis e viáveis economicamente.

O próprio histórico de manutenção das estruturas comerciais e operacionais em nível de excelência pelo produtor agropecuário, por si só, já demonstram a plena capacidade para o desenvolvimento de suas atividades.

Nesse contexto, existe a perspectiva de recuperação gradual e moderada da economia e do próprio mercado, inclusive por se tratar de setor com expectativas otimistas de crescimento ao longo dos anos.

Essa projeção leva em consideração o início de uma retomada moderada da economia a partir de 2025 e 2026, e a expectativa de uma política econômica voltada para o reequilíbrio das contas públicas e focada nas reformas estruturais.

Apesar da inafastável necessidade da recuperação judicial, o cenário futuro que se descortina favorece o soerguimento de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, com o consequente atendimento dos interesses de seus credores, fornecedores, colaboradores e clientes.

Mesmo diante de uma crise econômica de longo prazo e os grandes desafios que virão pela frente, a economia brasileira poderá crescer moderadamente a partir de 2025 e 2026, levando consigo os setores sensíveis ao crescimento da economia.

Outros fatores também tendem a permitir o crescimento da economia, como o aumento da renda das famílias, liberação e crescimento do crédito, aumento dos investimentos públicos e privados, queda gradual do desemprego e o combate à inflação.

A aprovação do Plano de Recuperação de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, poderá reverter positivamente o fluxo da caixa do recuperando com reflexos positivos no capital de giro.

Além disso, o recuperando tem buscado a promoção de uma estrutura organizacional mais enxuta, econômica e eficiente, favorecendo a redução dos custos comerciais, administrativos e melhoria na qualidade aos seus clientes.

Enfim, a combinação de medidas de reestruturação econômica e austeridade financeira, aliadas a um cenário de recuperação da economia brasileira a partir de 2025 e 2026, em especial na produção rural.

Nesta linha de princípios, **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, confia que a Recuperação Judicial é uma medida acertada para permitir que a empresa possa se reestruturar e se reerguer ainda mais forte, continuando a gerar riquezas e empregos.

O modelo de negócios que o recuperando pretende desenvolver para o fim de permitir o equacionamento de suas obrigações com as expectativas de geração positiva de fluxos de caixa futuros encontra-se descrito de forma clara e objetiva neste laudo de viabilidade econômico-financeira e que integra o Plano de Recuperação, a ser apresentado ao M.D Juízo e aos credores.

Em consonância com as mais avançadas leis contemporâneas que cuidam de empresas em circunstâncias desfavoráveis, a LFRE possui como núcleo de suas disposições o princípio da conservação do recuperando viáveis, na forma do seu Artigo 47.

A recuperação judicial de empresas insere-se no contexto econômico-normativo de proteção aos trabalhadores visando, em última análise, a manutenção da fonte produtora e dos empregos diretos e indiretos gerados pela empresa em crise financeira. Esse, aliás, é o teor do artigo 47 da LFRE.

Não há dúvida de que a recuperação judicial, hoje positivada no ordenamento jurídico brasileiro, apresenta-se como instrumento legítimo e necessário à preservação do recuperando, refletindo o art. 47 aos princípios constitucionais de estímulo à atividade econômica, justiça social, pleno emprego (art. 170, II e VIII, Constituição Federal/1988) e função social da propriedade (art. 5º, XXIII, Constituição Federal/1988).

Na definição precisa do Prof. JORGE LOBO, o objetivo da recuperação judicial é: *“(...)salvar a empresa em crise que demonstre ser econômica e financeiramente viável, com a finalidade precípua de mantê-la empregadora de mão-de-obra, produtora e distribuidora de bens e serviços.*

É ao mesmo tempo, criadora de riquezas e de prosperidade, gerando impostos e, por igual, ao mesmo tempo, respeitar os interesses dos credores”.

Prossegue explicitando que, para salvar a empresa em crise é necessário observar o que se chama “ética da solidariedade”.

O prof. Manoel Justino Bezerra Filho, abordando o escopo primordial da recuperação judicial, lembra que *“(...) a Lei, não por acaso, estabelece uma ordem de prioridade nas finalidades que diz perseguir, colocando como primeiro objetivo a ‘manutenção da fonte produtora’, ou seja, a manutenção da atividade empresarial em sua plenitude tanto quanto possível, com o que haverá possibilidade de manter também o ‘emprego dos trabalhadores’.*

Mantida a atividade empresarial e o trabalho dos empregados, será possível então satisfazer os ‘interesses dos credores’”.

Ao mesmo tempo, o Prof. Fabio Ulhôa Coelho no seu livro “Comentários à Lei de Falências e Recuperação de Empresas” – Ed. Saraiva, 2013, preconiza que a viabilidade econômico-financeira do recuperando, deve também ser analisada à luz de vetores específicos, tais como:

- a) A importância social do recuperando no meio empresarial;
- b) A mão de obra e a tecnologia empregadas;
- c) O volume dos seus ativos e passivos;
- d) O tempo de atividade do recuperando; e
- e) O porte econômico do recuperando.

Voltaremos a esses temas, ao final deste Parecer, analisando-os, especificamente para **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**.

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO, apesar das inúmeras dificuldades, vem conseguindo manter as suas operações, o que evidencia, de forma incontroversa, portanto, sua viabilidade operacional, e sua capacidade de, feitos os ajustes necessários, retomar a trilha do crescimento e da eficiência econômico-financeira, apoiada na sua excelente reputação na produção agropecuária.

É importante mencionar que **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, está passando por uma momentânea crise, plenamente passível de ser resolvida pela adoção e implementação das medidas preconizadas e expostas no Plano de Recuperação, objeto de análise deste Parecer Técnico.

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os objetivos do Plano, os pontos fundamentais e a sua viabilização

O Plano de Recuperação do produtor agropecuário **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, elaborado pela administração e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, a ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos seus credores tem por objetivo a realização de medidas que objetivam a reestruturação de suas operações de forma a permitir:

- a) O reperfilamento do endividamento do recuperando, alterando condições de pagamentos, prazos e valores a serem pagos;
- b) A geração de capital de giro necessário à manutenção das operações do recuperando e pagamento das suas dívidas;
- c) A preservação e a manutenção do emprego dos trabalhadores diretos e indiretos;
- d) A preservação dos interesses de seus credores;
- e) A preservação do recuperando, sua função social e o estímulo à atividade econômica do país e dos Estados e municípios onde tem sede;
- f) A superação da crise econômico-financeira de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** que poderá ser viabilizada ;
- g) Pela geração dos fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento da sua dívida reestruturada e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades do recuperando, devidamente dimensionadas para a nova realidade de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**;
- h) A preservação do recuperando como fonte de geração de bens, recursos, empregos, impostos diretos e indiretos;
- i) A concentração e a reorganização ao exercício de suas atividades, na produção agropecuária, no qual o recuperando possui amplo conhecimento e reputação.

- j) A preservação da sua função social e a efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como dos seus ativos tangíveis e intangíveis;
- k) Os objetivos do Plano poderão ser atingidos também por meio das medidas previstas no
- l) Artigo 50 da LFRE:
 - Fixação de prazos e condições especiais de pagamentos aos seus credores;
 - Alienação de ativos, através da constituição de UPI's, se necessário;
 - A obtenção de novos financiamentos;
- m) A possibilidade de voltar a ter uma estrutura de capital equilibrada;

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO, deverá, no prazo legal, apresentar um Plano de recuperação judicial cuja finalidade é adequar os pagamentos devidos aos credores ao seu fluxo de caixa.

Viabilidade Econômica do Plano de Recuperação e Avaliação dos Ativos do recuperando. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRF, os Laudos de Viabilidade Econômica do plano e do recuperando e de avaliação de bens e ativos do recuperando, subscritos por empresas especializadas, encontram-se nos anexos do Plano de Recuperação.

PAGAMENTO DOS CREDORES

O **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO PIMENTA CAMARGO**, apresentou a seguinte proposta de pagamento aos seus credores:

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

Créditos Trabalhistas. Até o presente momento, não existem Créditos Trabalhistas listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento de impugnações/habilitações/divergências de Créditos com trânsito em julgado, fica, desde logo, estabelecido que o(s) Crédito(s) Trabalhistas, independentemente de seu valor, serão pagos conforme abaixo.

Verbas Estritamente Salariais. Os Credores Trabalhistas titulares de Verbas Estritamente Salariais vencidas nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista.

Pagamento dos Créditos Trabalhistas. Os demais Créditos Trabalhistas, que não se enquadram na Cláusula 4.1.1. do PRJ, que remanesçam após o abatimento das Verbas Estritamente Salariais ou que se enquadrem como Créditos Sucumbenciais, serão pagos da seguinte forma: (i) abatimento dos valores que eventualmente tenham sido destinados ao respectivo Credor Trabalhista, por meio de depósitos judiciais no âmbito de reclamações trabalhista, bloqueios judiciais no âmbito de reclamações trabalhistas, pagamentos realizados por terceiros; (ii) o saldo remanescente do Crédito Trabalhista será pago integralmente até o 12º (décimo segundo) mês a contar da Homologação Judicial do PRJ, observada a obrigação de os Credores Trabalhistas informarem os seus dados bancários, na forma da Cláusula 9.5 do PRJ.

Pagamento dos Créditos Trabalhistas Controvertidos. Os Créditos Trabalhistas Controvertidos devem ser pagos na forma estabelecida na Cláusula 4.1.2 do PRJ, após (i) trânsito em julgado de sentença condenatória ou decisão homologatória de acordo; e (ii) liquidação do Crédito e habilitação dos referidos Créditos Trabalhistas Controvertidos na Lista de Credores, mediante decisão transitada em julgado ou concordância do Sr. José Álvaro. Para fins de clareza, enquanto

pendente o julgamento de incidente em que se questiona classificação do crédito, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores Trabalhistas somente passarão a correr após o preenchimento cumulativo das alíneas ‘i’ e ‘ii’ acima.

Majoração ou Habilitações de Créditos. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores, durante o prazo de pagamento, não gerará ao Credor Trabalhista cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nas Cláusulas 4.1.1. e 4.1.2, do PRJ, a partir da data em que houver o trânsito em julgado da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista.

Contestações de classificação. Os Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada – via Incidente de Crédito ou demandas ordinárias ainda não transitadas em julgado em processos trabalhistas –, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos após a observância das regras estabelecidas na Cláusula 4.3 do PRJ, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

Quitação da Relação de Trabalho. Os Credores Trabalhistas, declaram, neste ato, ter plena ciência da extensão dos efeitos do PRJ e consequente novação, de sorte que, após o pagamento, concedem plena, geral e irrevogável quitação sobre todas as verbas oriundas do contrato de trabalho firmado com o Sr. José Álvaro, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele, em tempo algum, renunciando, desde já, mutuamente, eventuais ações ou medidas judiciais ou extrajudiciais que tenha, direta ou indiretamente, vinculação ao contrato de trabalho firmado com o Sr. José Álvaro.

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Créditos com Garantia Real. As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos com Garantia Real, independentemente de seu valor, ou da natureza ou do valor de sua Garantia Real.

Pagamento dos Créditos com Garantia Real. Os Créditos com Garantia Real poderão optar por uma das formas de pagamento a seguir relacionadas:

Opção A. Os Credores com Garantia Real que forem enquadrados nessa opção (ou que, na forma da Cláusula 5.5. do PRJ, não formularem nenhuma opção) receberão o pagamento de seus Créditos com Garantia Real da seguinte forma: (i) deságio de 85% (oitenta e cinco); (ii) carência de pagamento de juros de 5 (cinco) anos e carência de principal de 7 (sete) anos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (iii) correção monetária e juros aplicáveis na forma da Cláusula 2.7 do Plano; e (iv) após a finalização do período de carência, amortização do saldo em 13 (treze) anos, em parcelas anuais, não lineares (conforme tabela de amortização abaixo):

Parcelas Após Carência	Amortização do Saldo Devedor
1ª Parcela	1,66% de amortização
2ª Parcela	1,66% de amortização
3ª Parcela	1,66% de amortização
4ª Parcela	1,66% de amortização
5ª Parcela	1,67% de amortização
6ª Parcela	1,67% de amortização
7ª Parcela	1,67% de amortização
8ª Parcela	1,67% de amortização
9ª Parcela	1,67% de amortização
10ª Parcela	1,67% de amortização
11ª Parcela	1,67% de amortização
12ª Parcela	1,67% de amortização
13ª Parcela	80,00% de amortização

O primeiro vencimento, portanto, será no último Dia Útil subsequente ao término do período de carência e os vencimentos subsequentes na mesma data dos anos subsequentes.

Opção B. Todos os Credores com Garantia Real que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, em uma única parcela, em 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ. O Crédito com Garantia Real remanescente, se houver, será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Recuperando ao Credor com Garantia Real em

questão.

Antecipação de pagamento dos Créditos com Garantia Real. O Recuperando poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos com Garantia Real, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores com Garantia Real.

Créditos com Garantia Real com Incidente de Crédito. Os Credores com Garantia Real que, embora assim relacionados, estejam debatendo seus Créditos, seja para fins de majoração, redução ou reclassificação – inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Sr. José Álvaro, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores com Garantia Real somente passarão a correr após o trânsito em julgado da decisão referida na alínea “ii” acima.

Majoração ou inclusão de Créditos com Garantia Real. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito com Garantia Real, ou inclusão de novo Crédito com Garantia Real, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o respectivo valor (em caso de inclusão) ou valor adicional (em caso de majoração) será pago nos termos da Cláusula 5.1.1. do PRJ, computando-se o prazo de carência a partir da data do trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão ou majoração do Crédito com Garantia Real. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito com Garantia Real na Lista de Credores durante o prazo de pagamento não gerará ao Credor com Garantia Real cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de parcelas já pagas.

Formalização da Opção. Os Credores com Garantia Real deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (**Anexo IV**) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ. Os Credores com Garantia

Real que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 5.1.1.1 do PRJ.

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Créditos Quirografários. As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos Quirografários, independentemente de seu valor, bem como aos Créditos Trabalhistas que ultrapassarem 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos estaduais vigentes na data da Homologação Judicial do PRJ.

Pagamento dos Créditos Quirografários. Os Créditos Quirografários poderão optar por uma das formas de pagamento a seguir relacionadas:

Opção A. Os Credores Quirografários que forem enquadrados nessa opção (ou que, na forma da Cláusula 6.5 do PRJ, não formularem nenhuma opção) receberão o pagamento de seus Créditos Quirografários da seguinte forma: (i) deságio de 85% (oitenta e cinco); (ii) carência de pagamento de juros de 5 (cinco) anos e carência de principal de 7 (sete) anos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (iii) correção monetária e juros aplicáveis na forma da Cláusula 2.7 do Plano; e (iv) após a finalização do período de carência, amortização do saldo em 13 (treze) anos, em parcelas anuais, não lineares (conforme tabela de amortização abaixo):

Parcelas Após Carência	Amortização do Saldo Devedor
1ª Parcela	1,66% de amortização
2ª Parcela	1,66% de amortização
3ª Parcela	1,66% de amortização
4ª Parcela	1,66% de amortização
5ª Parcela	1,67% de amortização
6ª Parcela	1,67% de amortização
7ª Parcela	1,67% de amortização
8ª Parcela	1,67% de amortização
9ª Parcela	1,67% de amortização
10ª Parcela	1,67% de amortização
11ª Parcela	1,67% de amortização
12ª Parcela	1,67% de amortização
13ª Parcela	80,00% de amortização

O primeiro vencimento, portanto, será no último Dia Útil subsequente ao término do período de carência e os vencimentos subsequentes na mesma data dos anos subsequentes.

Opção B. Todos os Credores Quirografários que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, em uma única parcela, em 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ. O Crédito Credores Quirografário remanescente, se houver, será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Recuperando ao Credor Quirografário em questão.

Antecipação de pagamento dos Créditos Quirografários. O Recuperando poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos Quirografários, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores Quirografários.

Credores Quirografários com Incidente de Crédito. Os Credores Quirografários que, embora assim relacionados, estejam debatendo seus Créditos, seja para fins de majoração, redução ou reclassificação – inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Sr. José Álvaro, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento de Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores Quirografários somente passarão a correr após o trânsito em julgado da decisão referida na alínea “ii” acima.

Majoração ou inclusão de Créditos Quirografários. Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual de Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 6.1.1.1 do PRJ, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data do trânsito em julgado da decisão que reconhecer o crédito.

Formalização da Opção. Os Credores Quirografários deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (**Anexo V**) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ. Os Credores Quirografários que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 6.1.1.1 do PRJ.

REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS ME-EPP

Créditos ME-EPP. As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos ME-EPP (Classe IV), independentemente de seu valor, conforme definido no **Anexo I**.

Pagamento dos Créditos ME-EPP. Os Créditos ME-EPP poderão optar por uma das formas de pagamento a seguir relacionadas:

Opção A. Os Credores ME-EPP que forem enquadrados nessa opção (ou que, na forma da Cláusula 7.5 do PRJ, não formularem nenhuma opção) receberão o pagamento de seus Créditos ME-EPP da seguinte forma: (i) deságio de 85% (oitenta e cinco); (ii) carência de pagamento de juros de 5 (cinco) anos e carência de principal de 7 (sete) anos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (iii) correção monetária e juros aplicáveis na forma da Cláusula 2.7 do Plano; e (iv) após a finalização do período de carência, amortização do saldo em 13 (treze) anos, em parcelas anuais, não lineares (conforme tabela de amortização abaixo):

Parcelas Após Carência	Amortização do Saldo Devedor
1ª Parcela	1,66% de amortização
2ª Parcela	1,66% de amortização
3ª Parcela	1,66% de amortização
4ª Parcela	1,66% de amortização
5ª Parcela	1,67% de amortização
6ª Parcela	1,67% de amortização
7ª Parcela	1,67% de amortização
8ª Parcela	1,67% de amortização
9ª Parcela	1,67% de amortização
10ª Parcela	1,67% de amortização
11ª Parcela	1,67% de amortização



12ª Parcela	1,67% de amortização
13ª Parcela	80,00% de amortização

O primeiro vencimento, portanto, será no último Dia Útil subsequente ao término do período de carência e os vencimentos subsequentes na mesma data dos anos subsequentes.

Opção B. Todos os Credores ME-EPP que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, em uma única parcela, em 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ. O Crédito ME-EPP remanescente, se houver, será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Recuperando ao Credor ME-EPP em questão.

Antecipação de pagamento dos Créditos ME-EPP. O Recuperando poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos ME-EPP, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores ME-EPP.

Credores ME-EPP com Incidente de Crédito. Os Credores ME-EPP que, embora assim relacionados, estejam debatendo seus Créditos, seja para fins de majoração, redução ou reclassificação – inclusive, para fins discussão sobre extraconcursalidade –, por meio de Incidente de Crédito, somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Sr. José Álvaro, valor e/ou classificação e/ou natureza incontroversos do Crédito para fins de pagamento; ou, caso não assim estabelecido, (ii) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito. Para fins de clareza, enquanto pendente o julgamento Incidente de Crédito, independentemente de quem o tenha ajuizado, nenhum pagamento será devido, de modo que todos os prazos previstos para pagamento dos Credores ME-EPP somente passarão a correr após o trânsito em julgado da decisão referida na alínea “ii” acima.

Majoração ou inclusão de Créditos ME-EPP. Somente serão pagos Créditos ME-EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito ME-EPP, ou inclusão de novo Crédito ME-EPP, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o valor adicional será pago de forma proporcional nas parcelas remanescentes. Caso

todas as parcelas dos Créditos ME-EPP já tenham sido pagas, o valor adicional decorrente da majoração de qualquer Crédito ME-EPP ou da inclusão de novo Crédito ME-EPP será integralmente pago no prazo de até um ano a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que reconhecer a inclusão do Crédito ME-EPP na Lista de Credores.

Formalização da Opção. Os Credores ME-EPP deverão formalizar a sua opção de pagamento, mediante preenchimento e assinatura do anexo Termo de Adesão (**Anexo VI**) e envio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação prevista nas Cláusula 9.5 do PRJ. Os Credores ME-EPP que não se manifestarem estarão automaticamente enquadrados na “Opção A”, da Cláusula 7.1.1.1 do PRJ.

A Estrutura do endividamento

Conforme art. 49 da LFRE, a estrutura do endividamento de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, condiciona ao referido Plano de Recuperação as pessoas físicas e jurídicas mencionadas na lista de credores apresentada, a qual deverá ser substituída pela lista de credores a ser consolidada pelo Administrador Judicial (art.7º, parágrafo 2º) ou por decisões judiciais futuras em sede de impugnação.

Classes de Credores	Valor	(%) Vert
Classe I - Trabalhistas	0	0,0%
Classe II - Garantia Real	22.553.656	80,0%
Classe III - Quirografários	4.943.891	17,5%
Classe IV - ME / EPP	705.946	2,5%
Total Concursal	28.203.493	100,0%

III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS

Para o efeito da:

- a) Elaboração do Laudo sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**
- b) Para a emissão do Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:
 - Plano de recuperação judicial preparado por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser protocolado em Juízo contendo a detalhada indicação das medidas a serem implementadas pela empresa;
 - Petição inicial protocolada e distribuída ao MM. Juízo de Direito da Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem de Ribeirão Preto – São Paulo, em 18 de janeiro de 2025;
 - Decisão da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem de Ribeirão Preto – São Paulo, com o deferimento do pedido de processamento em 06 de fevereiro de 2025;
 - Breve Histórico e situação atual do recuperando contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira pela qual passou o produtor agropecuário **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, contendo a descrição de todas as medidas a serem adotadas dentro do Plano de Recuperação;
 - Modelagem financeira e operacional, contendo resumo geral do Plano de Recuperação;
 - As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e consolidados, preparados pelo recuperando, **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, e que são:
 - a) Premissas macroeconômicas;
 - b) Mapa de premissas operacionais e financeiras para elaboração dos demonstrativos financeiros projetados;



- c) Fluxos projetados do recuperando, apresentando a geração das receitas, custos, despesas operacionais e a geração de caixa operacional, bem como o cronograma dos fluxos de pagamento aos credores de todas as classes.

RECUPERANDO E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos cuidadosamente todas as informações, os dados fornecidos e as medidas a serem implementadas no Plano de Recuperação, destacando-se que:

- a) Durante todo o período em que estiver sob Recuperação Judicial **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, compromete-se a realizar todos os esforços para manter uma estrutura mínima necessária de modo que o recuperando dê continuidade às suas operações, nos novos níveis, de forma a poder cumprir com todos os compromissos citados no Plano de Recuperação, de acordo com o cronograma de pagamentos apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados;
- b) A geração das receitas de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** para pagamento aos credores está baseada nas seguintes medidas e recursos:
 - Reperfilamento e a renegociação do seu endividamento com modificações nos prazos, nos encargos e na forma de pagamento aos credores;
- c) Expansão de parcerias e novos fornecimentos;
- d) Obtenção de novos recursos através de financiamentos;
- e) Alienação de ativos, através da constituição de UPI, se necessário;
- f) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros estão apresentadas no Anexo I e cobrem as operações do recuperando;
 - Os valores das operações expressos em reais (R\$), na comercialização dos serviços;
 - A identificação dos valores do Lucro Operacional nesses demonstrativos, a cada exercício.

Os demonstrativos financeiros

Analizamos os demonstrativos financeiros consolidados e projetados elaborados por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, e seus consultores financeiros e jurídicos.

- a) As premissas e pressupostos adotados, destacados no Mapa de Premissas (Anexo I), ficaram dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação à performance histórica do recuperando e da sua nova situação.

Foram fixadas as premissas para:

- Receitas brutas de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**;
- Custos e despesas operacionais;
- Nível de capital de giro.
- Novos investimentos (CAPEX).
- Alienação de ativos, através da constituição de UPI's, se necessário.

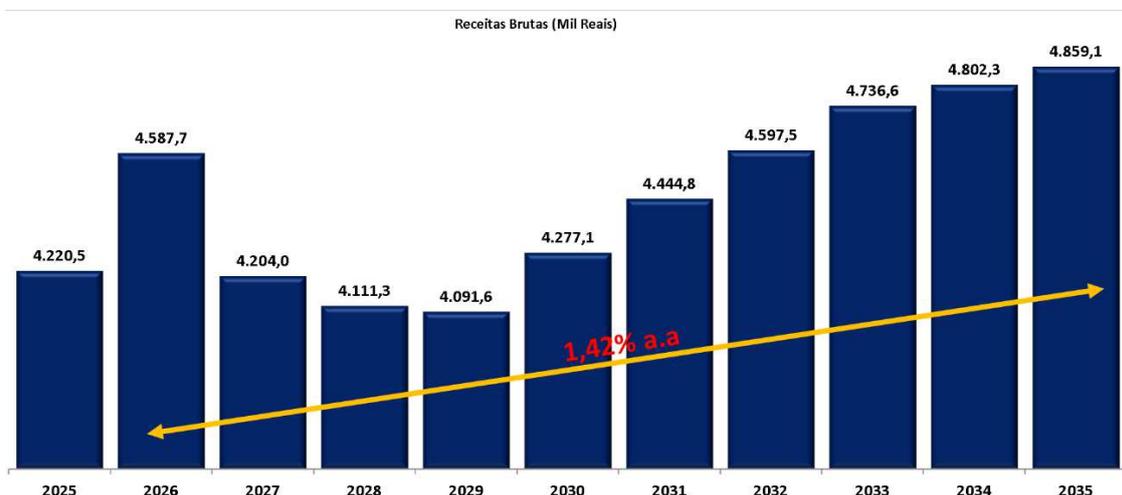
- b) Os demonstrativos financeiros projetados (Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados, bem como as informações fornecidas pela direção do recuperando, apresentam coerência e consistência técnica na modelagem financeira e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações do recuperando, através dos fluxos de caixa.

- c) As premissas adotadas (taxas de crescimento das receitas brutas, custos e despesas operacionais, prazos médios de clientes, fornecedores e outros) demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira entre as premissas adotadas e os valores resultantes;

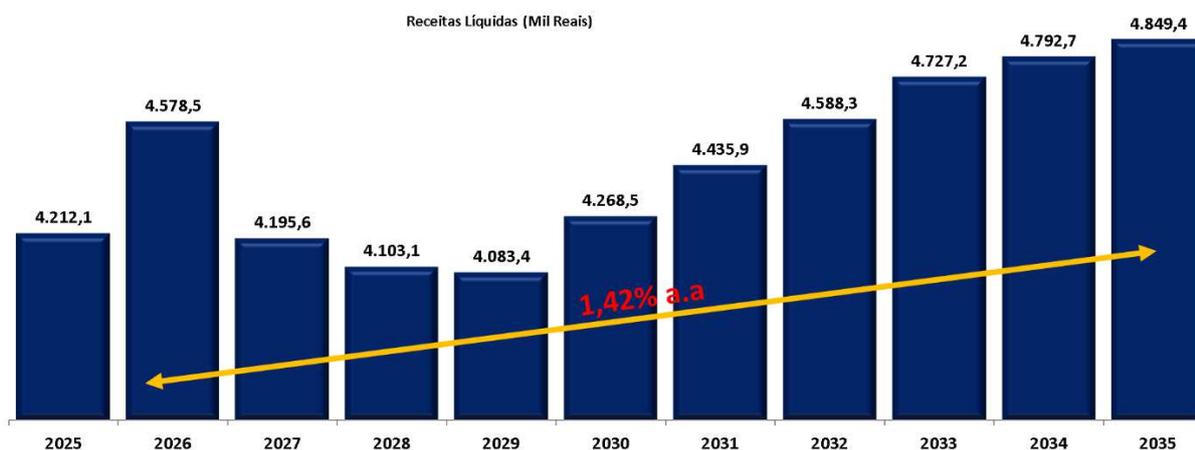
- d) As projeções identificam a continuidade das operações do recuperando com a adoção das medidas já citadas, que no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais já ajustadas aos novos níveis, adotando-se para essas projeções no nosso entender, um critério conservador;

- e) Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam o Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

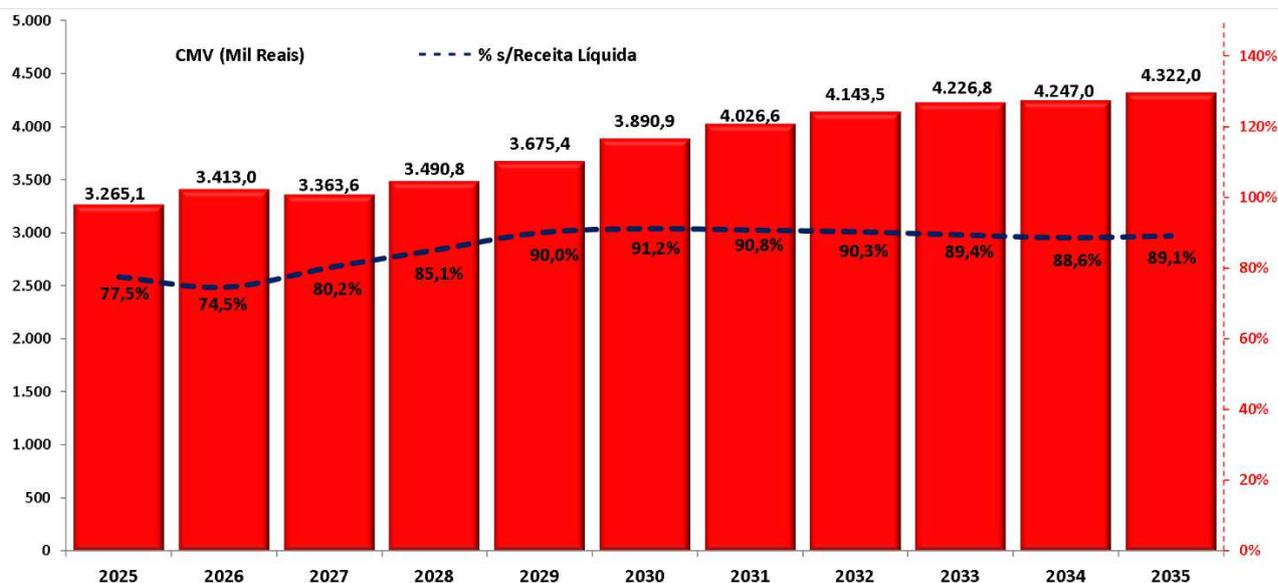
- f) Os valores em R\$ (reais) das receitas brutas, passam de R\$ 4,2 milhões em 2025. Tendo um crescimento anual composta (CAGR) de 1,42% ao ano nos anos seguintes, alcançando R\$ 4,9 milhões.



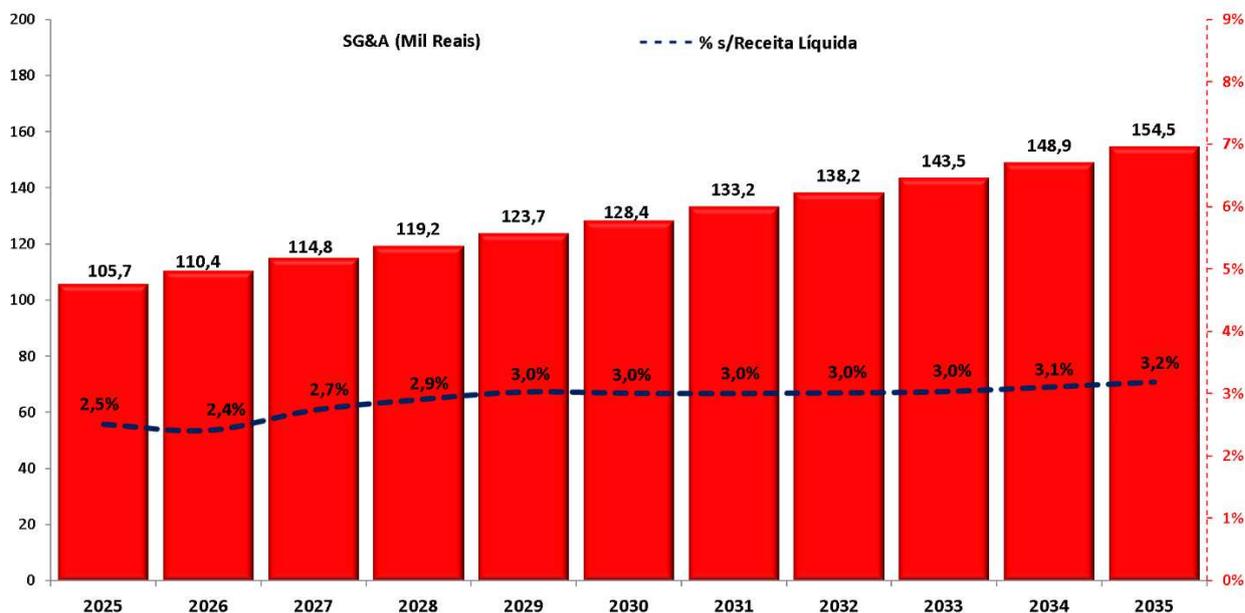
- g) Os valores em R\$ (reais) das receitas líquidas, passam de R\$ 4,2 milhões em 2025. Tendo um crescimento anual composta (CAGR) de 1,42% ao ano nos anos seguintes, alcançando R\$ 4,9 milhões.



- h) O valor do Custo da Mercadoria Vendida (CMV) serão da ordem de R\$ 3,3 milhões em 2025, passando para R\$ 4,3 milhões nos próximos anos, representando 89,1% das receitas líquidas.



i) As despesas operacionais e administrativas serão de R\$ 0,105 milhões em 2025, passando para R\$ 0,155 milhões nos próximos anos, representando 2,5% e 3,2% das receitas líquidas respectivamente.

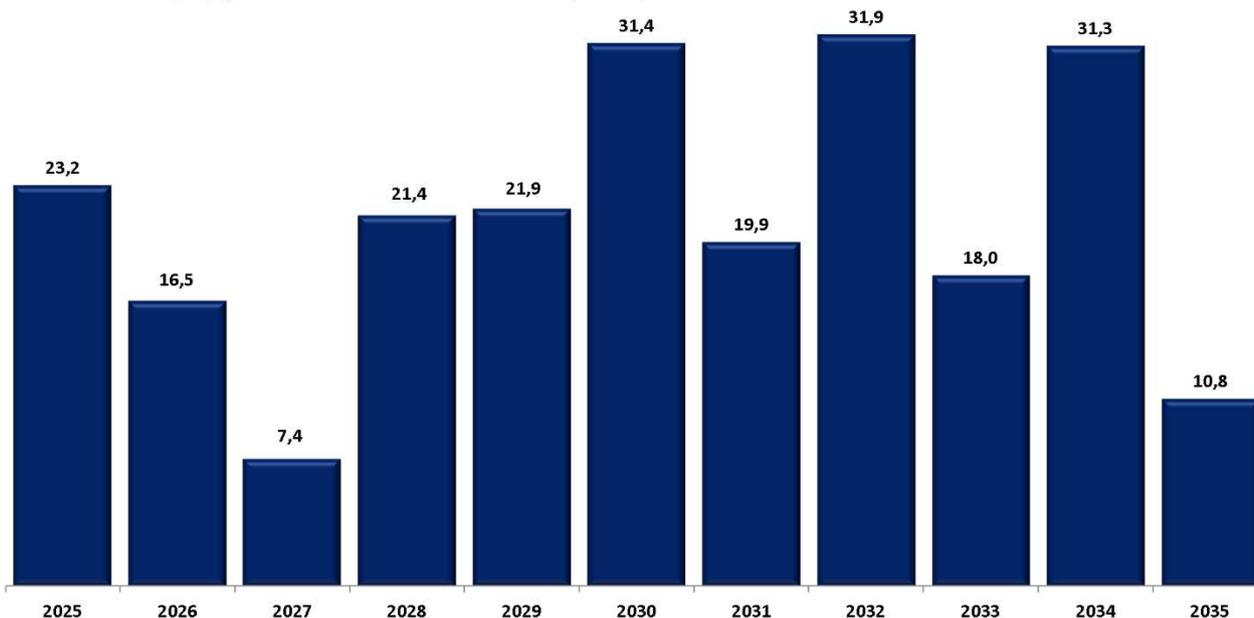


j) O lucro operacional de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, será de R\$ 0,761 milhões em 2025, passando para R\$ 0,223 milhões nos próximos anos, representando uma

margem líquida de 18,1% e 4,6% respectivamente (lucro operacional em relação as receitas líquidas) .

- k) Os saldos finais de caixa serão suficientes para o pagamento dos credores concursais e extraconcursais e para a manutenção das suas atividades operacionais, sendo sempre positivos a partir de 2025, indicando uma situação de liquidez satisfatória do fluxo de caixa operacional.

Caixa Final acumulado após pagamentos de dívidas concursais e extraconcursais (Mil Reais)



Da viabilidade econômico-financeira do Plano

O Plano de Recuperação proposto é viável econômica e financeiramente, considerando o cenário apresentado nos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), na medida que:

- O cenário macroeconômico é de crescimento moderado no médio e longo prazo, com crescimento do PIB esperado para 2025 de 1,97% e de 1,60% em 2026 (Boletim Focus do Banco Central de 28 de março de 2025), sendo favorável para a recuperação das atividades do ramo de produção agropecuária, do produtor **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** ;
- Visa maximizar os recursos disponíveis para fazer frente aos compromissos de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, procurando proporcionar aos credores a plena recuperação de seus créditos dentro das condições e dos prazos previstos;

c) As medidas adotadas consideram:

A renegociação e o reescalonamento do seu endividamento com os credores, reajustando valores, encargos e novas condições de prazos de pagamentos;

A continuidade das suas operações com a geração de caixa para o pagamento dos credores;

A obtenção de Novos Financiamentos, se necessário.

d) As previsões de continuidade das operações da **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, a partir de 2025, no nosso entender, são viáveis na medida que:

- Foram estimadas com base nas suas atividades operacionais anteriores, adotando-se um critério conservador do crescimento das operações – em média de 1,42% ao ano;

- As medidas adotadas na empresa e que visam ajustar as operações são factíveis e reais.

e) Os demonstrativos financeiros projetados que apresentam o comportamento futuro do recuperando, cujo Plano de Recuperação deverá ser apresentado ao Juízo, demonstra que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

f) Alienação de ativos, através da constituição de UPI, se necessário;

g) Analisamos um conjunto de indicadores financeiros e as relações entre todas as variáveis e os números apresentados nos demonstrativos financeiros projetados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica no conjunto de premissas e pressupostos adotados;

h) A análise dos indicadores financeiros projetados revela a coerência das medidas adotadas no Plano de Recuperação, fazendo com que a empresa, retomando as suas atividades após a reestruturação, passem a ser empresas liquidas e viáveis, podendo atender aos seus compromissos com credores.

- i) A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** com a adoção das medidas preconizadas no Plano de Recuperação e com a eliminação gradual do endividamento do recuperando, podem ser inferidas pela geração de fluxos de caixa das operações que são positivos já a partir de 2025, sendo superior aos fluxos de pagamentos aos credores.
- j) Considerando também as gerações de receitas recorrentes, o Plano de Recuperação, que está sendo apresentado ao Juízo da Recuperação, no nosso entendimento, é viável aos níveis operacional e econômico – financeiro, dando segurança aos seus credores, de que a empresa terá condições de cumprir com os compromissos assumidos no referido Plano de Recuperação.

Da viabilidade econômico-financeira de JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO

Entre os princípios que regem a LFRE, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade econômica do recuperando, estabelecendo que somente às empresas com reais possibilidades de soerguimento será facultado o regime da recuperação judicial.

Para o Prof. Dr. Fábio Ulhôa Coelho⁷, existem alguns critérios objetivos que permitem identificar a empresa economicamente viáveis e, portanto, dignas de receber o benefício legal da recuperação judicial. São as seguintes:

a) **Importância social do recuperando no meio empresarial:**

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO, possui potencial econômico, com receitas brutas estimadas e projetadas para o período 2025, no total de R\$ 4,2 milhões, passando para R\$ 4,9 milhões nos anos seguintes, conforme projeções.

Além disso, conta com um portfólio de ativos e clientes que, junto com o Plano de Recuperação, se mostra adequado e compatível com a sua atual situação e

⁷ Comentários à Lei de Falências e recuperação de empresas (LFRE) - Ed. Saraiva - 2013.

demonstra que a sua recuperação econômica é viável e possível, desde que cumpridas as medidas preconizadas e apresentadas no Plano de Recuperação.

Ao mesmo tempo, o recuperando tem uma importância social relevante para a economia regional, pois é gerador de empregos, sendo que o ramo de produção agropecuária é fundamental, bem como, para a sua equipe de colaboradores diretos, cujas famílias dependem de suas atividades.

b) Mão de obra e Tecnologia empregadas:

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO chegou a ter um elevado efetivo de pessoal, antes da crise financeira, reduzindo-o na nova fase, cujas famílias dependem da manutenção das atividades do recuperando.

c) Tempo de atividades do recuperando:

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO, está há mais de 40 (quarenta) anos consolidado no mercado, primando pela qualidade e excelente atendimento aos seus clientes, possuindo, acima de tudo a confiança necessária, adquirida a duras penas ao longo de todo este período.

d) Porte econômico:

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO, detém um conjunto de ativos e instalações que o coloca em boa posição no ramo de produção agropecuária.

Considerando o porte econômico do produtor **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, torna-se importante a sua recuperação, dado o volume de impostos que recolhe e o número de empregos que oferece.

Verifica-se, portanto, por todas essas razões, que **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** se ajusta perfeitamente ao conceito de atividades viáveis, econômica e financeiramente, fazendo jus ao benefício da Recuperação Judicial.



A recuperação econômico-financeira do produtor agropecurista **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** irá beneficiar todas as comunidades onde atua, evitando-se assim consequências e malefícios indesejáveis para, cotistas, credores e colaboradores.

V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso Parecer que:

O Plano de Recuperação do produtor agropecuarista **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** demonstra a viabilidade econômico-financeira do recuperando, pois:

- a) As premissas e pressupostos operacionais e financeiros adotados na elaboração dos demonstrativos financeiros que identificam as medidas que serão adotadas, levando-se em consideração os cenários macroeconômicos de médio e longo prazo e setoriais, são reais e viáveis;
- b) A geração recorrente das receitas operacionais e a renegociação com credores dos valores a pagar são consideradas como factíveis, dentro do cenário traçado de crescimento gradual;
- c) A somatória desses recursos e as medidas adotadas irão permitir o pagamento aos credores aderentes ao Plano de Recuperação ao longo do período de pagamentos;
- d) Demonstram a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais do produtor agropecuarista **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de receitas e, por consequência, dos fluxos de caixa;
- e) A continuidade das operações e a geração de fluxos de caixa positivos provam-se mais que suficientes para o pagamento dos credores, conforme pode ser observado na evolução dos demonstrativos dos fluxos de caixa nas projeções financeiras apresentadas no Anexo IV;
- f) O cenário apresentado no Plano de Recuperação é melhor para os credores do que uma possível situação de liquidação.

É economicamente mais vantajoso que a empresa se mantenham em plena atividade operacional e, dessa forma, possam pagar as suas dívidas;

- g) As informações fornecidas e as medidas a serem adotadas no Plano de Recuperação demonstram que o produtor agropecuarista **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, é viável econômica e financeiramente;
- h) O Plano de Recuperação, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas operacionais e financeiras, considerando-se a expectativa de um crescimento gradual da economia brasileira, da ordem de 1,97% em 2025 e 1,60% em 2026, de acordo com o boletim focus do Banco central de 28 de março de 2025.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras, da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica de **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** somos do parecer de que o Plano de Recuperação é viável econômica e financeiramente, levando em consideração o provável cenário apresentado por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO** e seus consultores financeiros.

São Paulo, 04 de abril de 2025.



Alberto Martins de Araújo
CPF: 094.008.418-93
Laboratório de Negócios Ltda.

ALBERTO MARTINS DE ARAÚJO

ECONOMISTA

CORECON nº 33.888 – 2ª Região – SP

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente Parecer, que se compõe de 46 (quarenta e seis) folhas computadorizadas de um só lado sendo a última folha datada, antes dos anexos.

São Paulo, 04 de abril de 2025.

ANEXOS

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções;

II – Premissas macroeconômicas;

III – Premissas operacionais;

IV – Demonstrativos Financeiros Projetados:

Fluxo de Caixa Operacional

- Fluxos de Caixa Não Operacional.

ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos que foram preparados pelos consultores financeiros e jurídicos e adotados na elaboração das projeções e simulações dos demonstrativos financeiros.

Este Parecer Técnico foi preparado pela equipe da **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS LTDA** a partir dos demonstrativos financeiros projetados e elaborados por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, visando nos fornecer um maior e melhor entendimento sobre o seu modelo de negócios.

Ao mesmo tempo, dar subsídios que nos permitam atestar a viabilidade econômico-financeira do recuperando e auxiliá-las no seu processo de recuperação judicial.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias, as premissas e pressupostos adotados para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros (DRE e Fluxo de Caixa), e demais demonstrativos financeiros auxiliares, foram fornecidos por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, e foram objeto de análise crítica pelos analistas da **LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS**, que emitiram um Parecer Técnico sobre os mesmos, apresentado no item IV deste Laudo.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram preparadas de acordo com as condições do mercado e do recuperando, disponíveis na data de sua elaboração e poderão sofrer variações em virtude de vários fatores internos e externos.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**.

Foi desenvolvida uma modelagem econômico-financeira construída especificamente para o recuperando, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros

consolidados e incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o possível e provável comportamento futuro do recuperando, no seu processo de recuperação e principalmente nas condições de pagamento aos credores.

1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções financeiras anuais foram realizadas em moeda corrente, considerando a sua capacidade de crescimento das receitas e a variação do IPCA no período.

2. MEMÓRIAS DE CÁLCULOS HISTÓRICOS E DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações históricas necessárias para a elaboração das projeções, bem como as premissas e pressupostos do comportamento futuro do recuperando, foram fornecidas por **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, e seus consultores financeiros, tendo como fundamento o Plano de recuperação judicial.

Na modelagem financeira construída, as simulações das estratégias financeiras, operacionais e administrativas do recuperando, bem como o cronograma de pagamentos aos credores, foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos (“*value drivers*”):

- a) Volume das operações do recuperando e as suas receitas brutas e líquidas;
- b) Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às receitas líquidas;
- c) Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) para manutenção das operações do recuperando;
- d) Alíquotas de Imposto de Renda e demais encargos.
- e) Alienação de Ativos, através da constituição de UPI's, se necessário.

Os valores, as condições e o escalonamento de pagamento aos credores estão inseridos nesta modelagem financeira.



Neste anexo, são apresentados os demonstrativos financeiros consolidados e projetados do produtor agropecuarista **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**.

O objetivo deste item é, com base nas projeções operacionais, apresentar o fluxo de caixa disponível para regularização do passivo do recuperando.

Para se estimar as projeções de demanda, foram utilizadas as premissas operacionais de crescimento fornecidas pelo recuperando.

As premissas das projeções das receitas brutas têm papel central na determinação da projeção dos custos e dos demonstrativos dos fluxos de caixa do recuperando.

Para a projeção dos tributos foram utilizadas as alíquotas médias do produtor agropecuarista **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, sobre as Receitas Brutas do recuperando.

Estabelecida a estrutura de receitas e custos do produtor agropecuarista **JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO**, projeta-se uma retomada do Lucro operacional de R\$ 0,761 milhões em 2025 para R\$ 0,223 milhões nos próximos anos, com a margem operacional variando de 18,1% para 4,6%.

ANEXO II – PREMISSAS MACROECONÔMICAS

*LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS***PREMISSAS MACROECONÔMICAS (BOLETIM FOCUS – 24/03/2025)**

Anual	2025	2026	2027	A partir de 2028
CDI	15,00%	12,50%	10,50%	10,00%
SELIC	15,00%	12,50%	10,50%	10,00%
IGPM	5,53%	4,52%	4,00%	4,00%
IPCA	5,65%	4,50%	4,00%	3,78%

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS

1) Data Base – Janeiro/2025.												
2) Receitas – oriundas do fluxo operacional composto por duas frentes:												
a. Cultivos (feijão, milho, soja, sorgo e trigo).												
b. Pecuária (venda de animais).												
3) Áreas cultivadas + Produtividade + Preço de venda												
		<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>	<u>2031</u>	<u>2032</u>	<u>2033</u>	<u>2034</u>	<u>2035</u>
Feijão	<i>Produção (sacas)</i>	5.950	6.127	6.127	6.127	6.188	6.188	6.188	6.248	6.248	6.248	6.652
	<i>Área (ha)</i>	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
	<i>Produtividade (sacas/ha)</i>	50	51	51	51	52	52	52	53	53	53	56
	<i>Preço Venda (R\$/saca)</i>	319	319	319	319	319	319	328	328	328	342	342
Milho	<i>Produção (sacas)</i>	8.296	8.601	8.601	8.601	8.602	8.602	8.602	8.670	8.670	8.670	9.010
	<i>Área (ha)</i>	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
	<i>Produtividade (sacas/ha)</i>	122	126	126	126	127	127	127	128	128	128	132
	<i>Preço Venda (R\$/saca)</i>	88	88	88	88	88	88	90	90	90	94	94
Soja	<i>Produção (sacas)</i>	4.176	4.176	4.176	4.176	4.212	4.212	4.212	4.284	4.284	4.284	4.428
	<i>Área (ha)</i>	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
	<i>Produtividade (sacas/ha)</i>	58	58	58	58	59	59	59	60	60	60	61
	<i>Preço Venda (R\$/saca)</i>	128	128	128	128	128	128	132	132	132	137	137
Sorgo	<i>Produção (sacas)</i>	7.140	7.793	7.793	7.793	7.795	7.795	7.795	8.211	8.211	8.211	8.746
	<i>Área (ha)</i>	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
	<i>Produtividade (sacas/ha)</i>	60	65	65	65	66	66	66	69	69	69	73
	<i>Preço Venda (R\$/saca)</i>	62	62	62	62	62	62	64	64	64	67	67
Trigo	<i>Produção (sacas)</i>	3.240	3.360	3.360	3.360	3.390	3.390	3.390	3.629	3.629	3.629	3.810
	<i>Área (ha)</i>	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	<i>Produtividade (sacas/ha)</i>	54	56	56	56	57	57	57	60	60	60	63
	<i>Preço Venda (R\$/saca)</i>	86	86	86	86	86	86	88	88	88	92	92

LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS

b. Área (ha): constante.
c. Produtividade (sacas/ha): crescimento conservador a cada três anos a partir de 2026.
d. Preço venda (R\$/saca): projeção conservadora, com preços mantidos constantes nos primeiros anos, com aumentos pontuais em 2031 e 2034.
4) Pecuária – reforço das vendas de animais em períodos-chave devido a necessidade de reforço no caixa frente aos compromissos de pagamento.
5) Impostos sob faturamento – SENAR.
6) Demais impostos:
a. Folha de pagamento: Funrural, RAT e INSS.
b. Resultado: IR.
7) Custos e Despesas – correção conforme IPCA.
8) Investimentos – considerado nível mínimo nos três primeiros anos (2025-2027), frente a necessidade de preservação de caixa. Aumento em 2028 e normalização em patamar fixo a partir de 2029.

*LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS***ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS**

PASSIVO FISCAL
1) Tributos Vencidos e Não Parcelados – Negociação e transação previstas com início dos pagamentos em dezembro/2025.
a. Condições : 120 parcelas mensais- correção taxa Selic.

ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS

LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS

FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL

	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>	<u>2031</u>	<u>2032</u>	<u>2033</u>	<u>2034</u>	<u>2035</u>
Fluxo de Caixa Operacional (R\$)											
Receita Bruta	4.220.511	4.587.706	4.204.050	4.111.298	4.091.598	4.277.102	4.444.835	4.597.513	4.736.641	4.802.282	4.859.106
<i>% Receita Bruta</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Impostos	(8.441)										
<i>% Receita Bruta</i>	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Receita Líquida	4.212.070	4.578.530	4.195.642	4.103.075	4.083.415	4.268.548	4.435.945	4.588.318	4.727.167	4.792.678	4.849.387
<i>% Receita Bruta</i>	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%
CMV	(3.265.084)	(3.412.953)	(3.363.629)	(3.490.774)	(3.675.398)	(3.890.858)	(4.026.586)	(4.143.466)	(4.226.769)	(4.247.039)	(4.322.028)
<i>% Receita Líquida</i>	77,5%	74,5%	80,2%	85,1%	90,0%	91,2%	90,8%	90,3%	89,4%	88,6%	89,1%
Lucro Bruto	946.986	1.165.577	832.013	612.301	408.017	377.690	409.359	444.851	500.398	545.639	527.359
<i>% Receita Líquida</i>	22,5%	25,5%	19,8%	14,9%	10,0%	8,8%	9,2%	9,7%	10,6%	11,4%	10,9%
SG&A	(105.660)	(110.415)	(114.831)	(119.172)	(123.677)	(128.352)	(133.203)	(138.238)	(143.464)	(148.887)	(154.515)
<i>% Receita Líquida</i>	2,5%	2,4%	2,7%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,1%	3,2%
Investimentos	(80.000)	(80.000)	(80.000)	(200.000)	(150.000)						
<i>% Receita Líquida</i>	1,9%	1,7%	1,9%	4,9%	3,7%	3,5%	3,4%	3,3%	3,2%	3,1%	3,1%
Lucro Operacional	761.326	975.162	637.182	293.130	134.340	99.338	126.155	156.613	206.935	246.752	222.845

LABORATÓRIO DE NEGÓCIOS

FLUXO DE CAIXA NÃO OPERACIONAL

Fluxo de Caixa Não Operacional (R\$)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lucro Operacional	761.326	975.162	637.182	293.130	134.340	99.338	126.155	156.613	206.935	246.752	222.845
(-) Impostos (Funrural, RAT, INSS e IR)	(23.454)	(233.874)	(293.659)	(201.678)	(108.064)	(65.434)	(56.886)	(65.378)	(74.914)	(89.956)	(102.155)
(-) Custos RJ	(574.000)	(300.000)	(300.000)	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Antes do Pagamento dos Credores	163.872	441.289	43.523	41.451	26.276	33.904	69.270	91.235	132.021	156.796	120.690
(-) Pagamento Classe I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pagamento Classe II	-	(3.984)	-	-	-	-	(47.188)	(47.188)	(102.736)	(102.006)	(101.276)
(-) Pagamento Classe III	-	(293.226)	-	-	-	-	(9.430)	(9.430)	(20.530)	(20.384)	(20.239)
(-) Pagamento Classe IV	-	(61.425)	-	-	-	-	(1.326)	(1.326)	(2.886)	(2.865)	(2.845)
(-) Pagamento de Impostos Parcelados	-	(33.885)	(29.541)	(27.397)	(25.874)	(24.351)	(22.829)	(21.306)	(19.783)	(18.260)	(16.738)
(-) Pagamento Impostos Atrasados	(32.715)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pagamento Extraconcursal	(108.044)	(55.447)	(23.103)	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa Livre	23.114	(6.679)	(9.121)	14.055	402	9.553	(11.502)	11.986	(13.914)	13.280	(20.407)
Saldo Inicial	80	23.194	16.514	7.393	21.448	21.850	31.403	19.900	31.886	17.972	31.252
(+/-) Geração de Caixa	23.114	(6.679)	(9.121)	14.055	402	9.553	(11.502)	11.986	(13.914)	13.280	(20.407)
Saldo Final	23.194	16.514	7.393	21.448	21.850	31.403	19.900	31.886	17.972	31.252	10.845



AVENIDA PAULISTA, 2073 – HORSIA II - 17º ANDAR – CONJUNTO 1702

CEP: 01311-300 – BELA VISTA – SÃO PAULO SP

RUA QUIRINO DE ANDRADE, 219 1º ANDAR CONJUNTO 11

CEP: 01049-010 – CENTRO – SÃO PAULO SP

(11) 99493-7351 / (11) 3129 – 3043 / (11) 3373-7533

ALBERTO.MARTINS@LABNEG.COM.BR

LABNEG.COM.BR

Solicitante: José Álvaro Pimenta Camargo

Proprietários: José Álvaro Pimenta Camargo / Maria Beatriz Mendes Gonçalves Pimenta Camargo / Maria Elisa Pimenta Camargo Araújo / Maria Isabel Mendes Gonçalves Pimenta Camargo Lati

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação Nº 25 8481

Endereço: Fazenda São Martinho - Campinas - SP



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	6
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	7
2.2. VISTORIA	7
2.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
2.2.1. Localização	8
2.2.2. Ocupação da Circunvizinhança	10
2.2.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	11
2.2.4. Características do Logradouro de Situação	12
3. PREMISSAS E RESSALVAS	13
3.1. INFORMAÇÕES GERAIS	13
4. AVALIAÇÃO	14
4.1. Método Utilizado	14
4.1.1. Definição do Método Utilizado	14
4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR	15
4.2.1. Determinação do Valor do Terreno	15
4.2.2. Definição do Valor Estabelecido	16
5. METODOLOGIA	18
5.1. TRATAMENTO DE DADOS	18
5.1.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	25
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	26
7. CONCLUSÃO	27
8. ENCERRAMENTO	28

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	José Álvaro Pimenta Camargo
--------------------	-----------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda São Martinho - Campinas - SP
Tipo:	Imóvel Rural
Uso:	Comercial
Área Terreno:	Matrícula 195.540 - 51,3 ha
Área Construída:	6.468,70 m ² - <i>Conforme estimativas via Google Earth</i>
Proprietários:	José Álvaro Pimenta Camargo / Maria Beatriz Mendes Gonçalves Pimenta Camargo / Maria Elisa Pimenta Camargo Araújo / Maria Isabel Mendes Gonçalves Pimenta Camargo Lati
Finalidade:	Recuperação Judicial
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado
Data base:	Fevereiro de 2025

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 195.540 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP, do Imposto Territorial Rural e Delimitação da Área.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - VM

VM - R\$ 18.936.000,00

(dezoito milhões, novecentos e trinta e seis mil reais)

Obs.: O Produtor Rural José Álvaro Pimenta Camargo detém 25% de propriedade do imóvel, correspondente a R\$

4.734.000,00

Considerações Preliminares

1 - As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrícula 195.540 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP, do Imposto Territorial Rural e Delimitação da Área.

2 - Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a Obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

A partir de 20.11.2023, os imóveis rurais com área entre 25 e 100 hectares serão obrigados a averbar na matrícula a sua descrição georreferenciada certificada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

“O georreferenciamento é um procedimento realizado por meio do levantamento topográfico que mapeia a superfície do imóvel e produz dados de descrição precisos de sua forma, dimensão e localização. O trabalho deve ser realizado por profissional credenciado ao INCRA, que certificará e utilizará as informações produzidas para padronizar, regulamentar e identificar um imóvel rural, após o que referidos dados serão levados a registro na matrícula do imóvel pelo Oficial Registrador Imobiliário.

O procedimento se tornou obrigatório para todos os imóveis rurais desde a publicação do Decreto nº 4.449/2002, alterado Decreto nº 9.311/2018, atualmente em vigor, que regulamentou a Lei nº 10.267/2001 e definiu os prazos para o início da vigência da regularização:

Área	Vigência
<i>Acima de 250 hectares</i>	<i>Vigente</i>
<i>Entre 100 e 250 hectares</i>	<i>Vigente</i>
<i>Entre 25 e 100 hectares</i>	<i>20.11.2023</i>
<i>Igual ou inferior a 25 hectares</i>	<i>20.11.2025</i>

Assim, conforme disposto na Lei nº 10.267/2001, respeitado o calendário acima, é obrigatória a realização do georreferenciado para qualquer ato que importe em alteração no registro dos imóveis rurais, como compra e venda, desmembramento, remembramento, parcelamento, prestação de garantia, ou mesmo em casos de abertura de matrícula.”

Atualmente, estão obrigados a realizar o georreferenciamento os proprietários de domínio direto ou útil de imóveis com área igual ou superior a 100 hectares.

O imóvel avaliando encontra-se fora do prazo de vigência de regularização, e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos a avaliação do imóvel rural de uso comercial, localizado como Fazenda São Martinho - Campinas - SP, com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda**.

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhia em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

2.2. VISTORIA

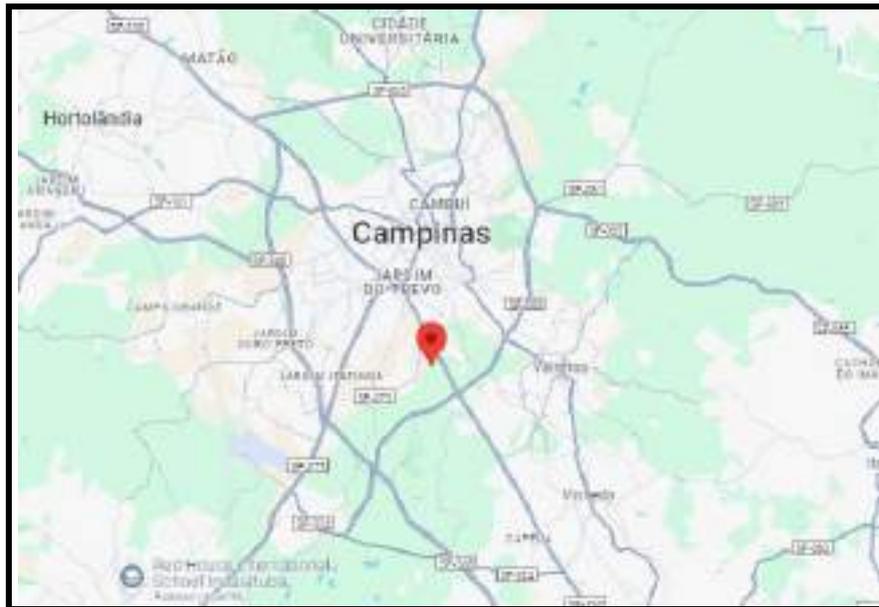
Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a “*constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam*”.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, estado de conservação geral, entre outras.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.2.1. Localização

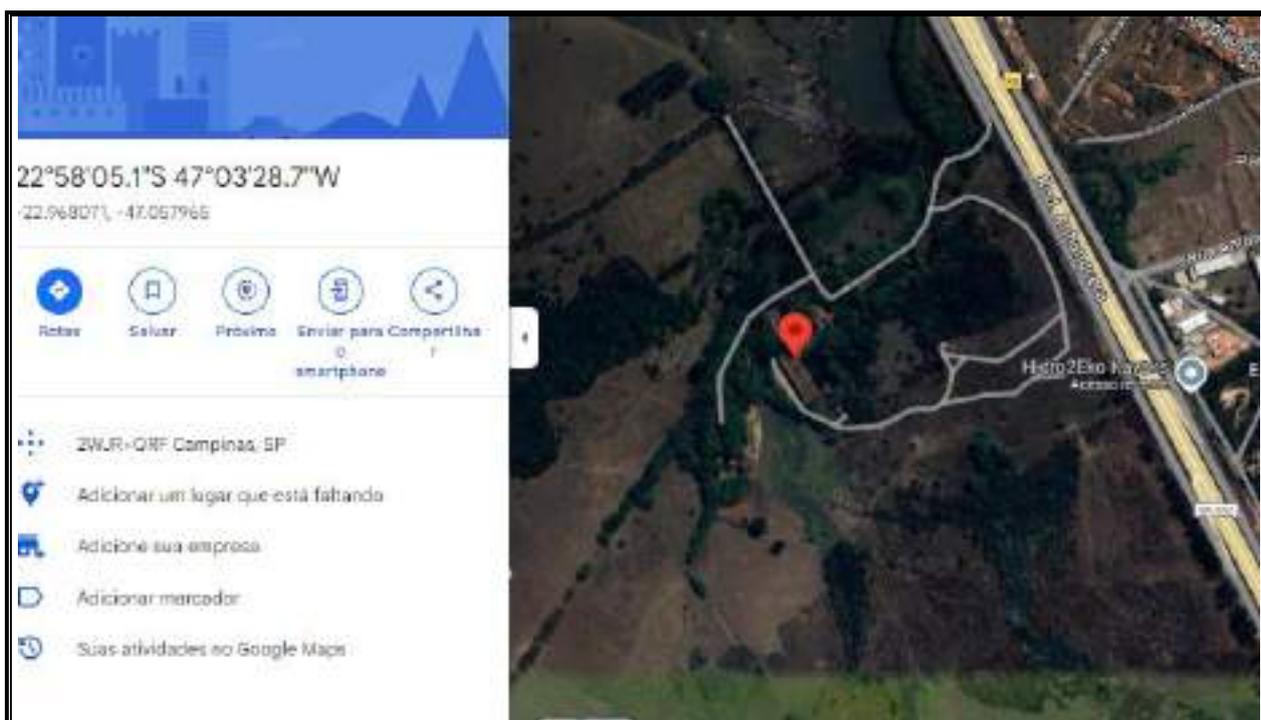
O imóvel em estudo localiza-se na Via Anhanguera km.88,5, sentido interior - capital - Campinas-SP.



- Mapa de Localização da Cidade -



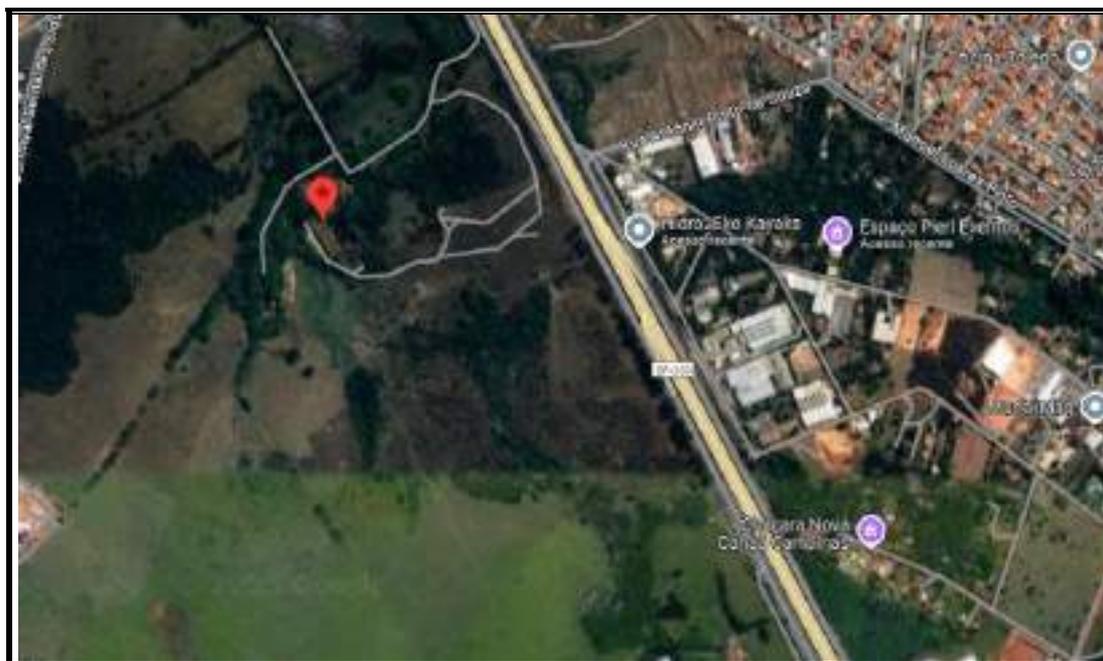
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-23.323102391632297, -49.16411675977399)

2.2.2. Ocupação da Circunvizinhança

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural. A região possui infraestrutura básica, acesso por rodovia.



- Circunvizinhança -

2.2.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
	X	Pavimentação		X	Correio
	X	Guias e sarjetas		X	Igreja
X		Arborização		X	Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica		X	Bancos
X		Rede de água			
	X	Rede de esgoto			
	X	Rede de águas pluviais			
	X	Condução coletiva			
	X	Coleta de lixo			

2.2.4. Características do Logradouro de Situação

A rodovia que dá acesso ao imóvel (Anhanguera - SP-330), tem características de via principal, pavimentada, pista de duplo sentido, mão dupla de direção, topografia e traçado mistos. Apresenta boas condições de tráfego.



- Via de Acesso -

3. PREMISSAS E RESSALVAS

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

3.1. INFORMAÇÕES GERAIS

As áreas de terreno adotadas na presente avaliação foram obtidas de matrícula fornecida pelo preposto do solicitante sendo consideradas todas contíguas conforme abaixo:

Matrícula 195.540 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP, do Imposto Territorial Rural e Delimitação da Área.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna, não sendo executadas medições “In Loco”, para confirmações de áreas.

O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Método Utilizado

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais** da **NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

4.1.1. Definição do Método Utilizado

No presente caso, adotamos o “**Método evolutivo**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “Método da quantificação de custo” e comparativos com edificações de mesmo padrão.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: “*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra*”

Método Evolutivo “*identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização*”

Método da Quantificação de Custo “*Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*”

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR

4.2.1. Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agrônomo adquirido.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geoeconômica e socioeconômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Em se tratando de uma região com características próprias. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas 5 (cinco) amostras, das quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de terreno, é de R\$ 253.420,6700/ha válido para terrenos localizados nas regiões rurais de Campinas - SP.

Área de Terreno	51,3000 ha
Valor Unitário	R\$ 253.420,6700/ha

4.2.2. Definição do Valor Estabelecido

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Ou seja, corresponde à: *“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”*

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Valor de Liquidação Forçada *“Condição relativa à hipótese de uma venda em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Salienta-se que o valor de liquidação Forçada é o valor utilizado como mínimo praticado em leilões.*

O valor de liquidação foi determinado através da aplicação de um deságio sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização.

4.2.3. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$$F = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heidecke - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heidecke, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
b	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
c	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
e	Reparos simples		

Custo Unitário para edificações - *Fonte Sinduscon - SP (Fevereiro/2025).*

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “I” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e comparativos com edificações de mesmo padrão com quantificação dos custos de reprodução devidamente depreciados.

5. METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor do terreno adotaremos o “Método Comparativo de Dados de Mercado” e definição do Índice Agrônômico.

5.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-3, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

CAPACIDADE DE USO DO SOLO:

Capacidade de uso do solo		
Classe de Uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura.	1,00
II	Terras para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples renda líquida de orizicultura.	0,95
III	Terras para culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas renda líquida de orizicultura.	0,75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda Líquida de agricultura em 1 ano associada às pastagens em 4 anos.	0,55
V	Terras só de pastagens sem problemas de conservação, renda Líquida de pecuária de corte.	0,50
VI	Terras só de pastagens com problemas simples de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária.	0,40
VII	Terras de floresta com problemas complexos de conservação, fertilidade exige práticas complexas, renda líquida de exploração de Silvicultura.	0,30
VIII	Terra de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de provável exploração piscícola.	0,20

VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO:

Situação e Viabilidade de Circulação				
Situação	Circulação			
	Tipo de estrada	Importância da distância	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor
Asfalto	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Vicinal I	Primeira classe não pavimentada	Relativa	Permanente	0,95
Vicinal II	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Vicinal III	Estradas e Servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	0,80
Vicinal IV	Fechos nas Servidões	Distâncias se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Vicinal V	Fechos e intercepções por córregos sem ponte		Problemas sérios mesmo na seca,	0,70

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através da soma do valor do terreno e o custo da construção, aplicando sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de Comercialização, podemos mencionar:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geoeconômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

5.1.1. Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

Segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = % de incerteza

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$.

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}}\right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

VALOR DO TERRENO

AVALIAÇÃO TERRENO	
--------------------------	--

Área	51,3000
Índice Agrônômico	0,633

Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	253.420,6700
Valor do Terreno	R\$ 13.000.480,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	10.211.368,47
Superior	15.789.591,89

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Unitário	Área (ha)	Índice Agronômico	Tipo da Informação	Saneados
1	R\$ 312.539,85	2,3525	0,456	Oferta	1
2	R\$ 337.444,10	53,7126	0,456	Oferta	1
3	R\$ 207.359,81	10,7000	0,608	Oferta	1
4	R\$ 267.197,58	176,6600	0,640	Oferta	1
5	R\$ 142.561,98	7,2600	0,760	Oferta	1

Elementos saneados 5

Verificação dos dados semelhantes pelo índice agronômicos

Limite Inferior	0,50%	0,292
Limite Superior		0,876

Média Simples dos Dados Semelhantes
Vu. R\$ 253.420,67

Desvio Padrão 79.303,32
t de Student 1,5330

Verificação dos dados discrepantes em relação à média simples

Limite Inferior	-21%	199.052,017
Limite Superior		307.789,316

Media saneada	R\$ 253.420,67
----------------------	-----------------------

Hipótese de rejeição -
Aceito a Média Saneada

Valor de Mercado (R\$)	Fator de Comercialização	1,00	R\$ 13.000.480,00
-------------------------------	---------------------------------	-------------	--------------------------

Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	2	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	1	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 *a
<p>*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

Total atingindo 10 Pontos – Laudo enquadrado no Grau I.

Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Valor Calculado: 16% - Laudo Enquadrado em Grau II

5.1.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

No presente trabalho atingimos o **“Grau I”** quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e **“Grau II”** quanto à Precisão do valor do terreno conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região com características de uso fazenda, ocupada por glebas rurais.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de terrenos de menor e maior dimensão em referência ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de terrenos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 2,3525 a 176,6600 ha.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em região rural com expansão urbana e está inserido no contexto regional.

Conforme exposto pelos profissionais atuantes no mercado imobiliário local, os imóveis são normalmente comercializados na região, com absorção normal na presente data.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

7. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Fevereiro de 2025.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - VM

VM - R\$ 18.936.000,00

(dezoito milhões, novecentos e trinta e seis mil reais)

Obs.: O Produtor Rural José Álvaro Pimenta Camargo detém **25%** de propriedade do imóvel, correspondente a **R\$ 4.734.000,00**

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrícula 195.540 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP, do Imposto Territorial Rural e Delimitação da Área.

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

8. ENCERRAMENTO

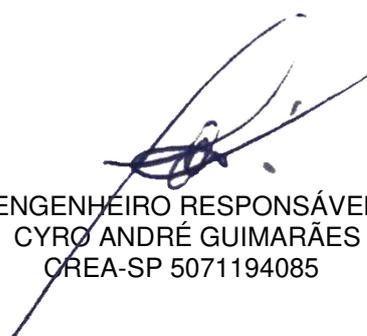
Este Laudo que consta de 28 (vinte e oito) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

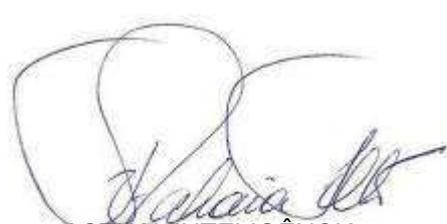
Em anexo:

- I – Pesquisa e Homogeneização de Valores;
- II – Documentação Fotográfica;
- III – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 03 de Abril de 2025.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
CYRO ANDRÉ GUIMARÃES
CREA-SP 5071194085



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780

I - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

IMÓVEL AVALIANDO

Avaliando					
	Município	Campinas		Estado	SP
Descrição	Fazenda São Martinho				
	Matrícula 195.540				
	51,3 ha				
Solos/Situação		Área (ha)	Classe	Situação	Fator
III	Asfalto	38,0000	0,750	1,000	0,750
VII	Asfalto	10,0000	0,300	1,000	0,300
VII	Asfalto	3,3000	0,300	1,000	0,300
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
	Área (ha)	51,3000		Fator Ponderado	0,633

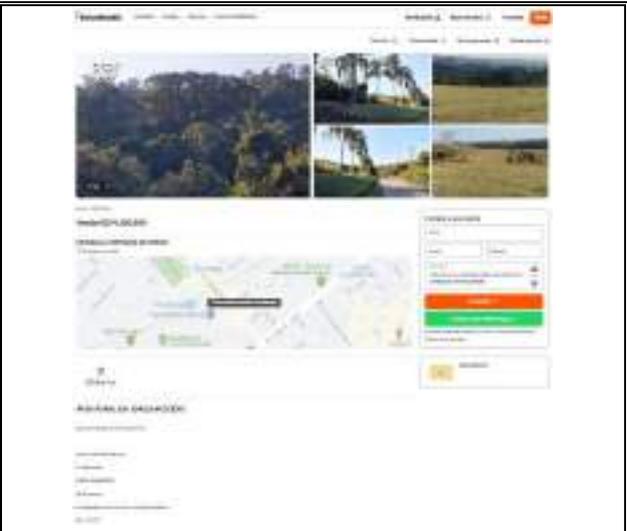
Comparativo	3				
	Município	Sousas/Campinas	Estado	SP	
Descrição	<p>ÍTIO EM SOUSAS - ÓTIMA TOPOGRAFIA Lindo Sítio em Sousas Excelente topografia, área totalmente agricultável Casa simples; Casa para caseiro Poço artesiano Acesso pela portaria do Condomínio Rural Colinas do Atibaia Documentação ok</p>				
Fonte	AB Imóveis - Eliana (19) 99177-2637 / Adriano (19) 99910-3650 - https://www.abimoveis.com.br/737/imoveis/venda-sitio-sousas-campinas-sp				
Preço a vista	R\$ 2.500.000,00	Transação	2	Oferta	
Solos/Situação	Área (ha)	Classe	Situação	Fator	
III	Vicinal I	8,5600	0,750	0,950	0,713
VIII	Vicinal I	2,1400	0,200	0,950	0,190
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
	Área (ha)	10,7000		Fator Ponderado	0,608
Benfeitorias	Dimensão	Valor Unitário	Conservação	Valor	
Benfeitorias	200,00	R\$ 1.200,00	0,50	R\$ 120.000,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
			TOTAL	R\$ 120.000,00	
		Valor Unitário Bruto	R\$ 233.644,86		
		Fator da Oferta	R\$ 2.250.000,00		
		Valor Unitário sem as construções	R\$ 199.065,42		
		Fator classe e Situação	1,0417		
		Fator atualização	1,0000		
	Unitário= Vv x Fator de classe e Situação x F. Atual				
	Valor Unitário				
	R\$ 207.359,81				

Comparativo	4				
	Município	Joaquim Egídio / Campinas	Estado	SP	
Descrição	<p>Fazenda Maravilhosa em Campinas S.P., frente para a Rod. SP-81 Joaquim Egídio à Morungaba; Casa principal muito ampla, 3 suítes e com varanda; Aproximadamente 1.500m² de construção; Gramado, área de lazer, churrasqueira, piscina, pomar e capela! Nascentes; Poço artesiano 5.000 litros/hora; Casa para hóspedes; Casa de caseiro e outras casas de colonos; Estabulo, curral, área de silo, barracão; Área de pastagem</p>				
Fonte	AB Imóveis - Eliana (19) 99177-2637 / Adriano (19) 99910-3650 - https://www.abimoveis.com.br/693/imoveis/venda-fazenda-joaquim-egidio-campinas-sp				
Preço a vista	R\$ 55.000.000,00	Transação	2	Oferta	
Solos/Situação	Área (ha)	Classe	Situação	Fator	
III	Asfalto	141,3280	0,750	1,000	0,750
VIII	Asfalto	35,3320	0,200	1,000	0,200
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
	Área (ha)	176,6600		Fator Ponderado	0,640
Benfeitorias	Dimensão	Valor Unitário	Conservação	Valor	
Edificações	1.500,00	R\$ 1.500,00	0,80	R\$ 1.800.000,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
			TOTAL	R\$ 1.800.000,00	
		Valor Unitário Bruto		R\$ 311.332,50	
		Fator da Oferta		R\$ 49.500.000,00	
		Valor Unitário sem as construções		R\$ 270.010,19	
		Fator classe e Situação		0,9896	
		Fator atualização		1,0000	
	Unitário= Vv x Fator de classe e Situação x F. Atual				
	Valor Unitário				
	R\$ 267.197,58				

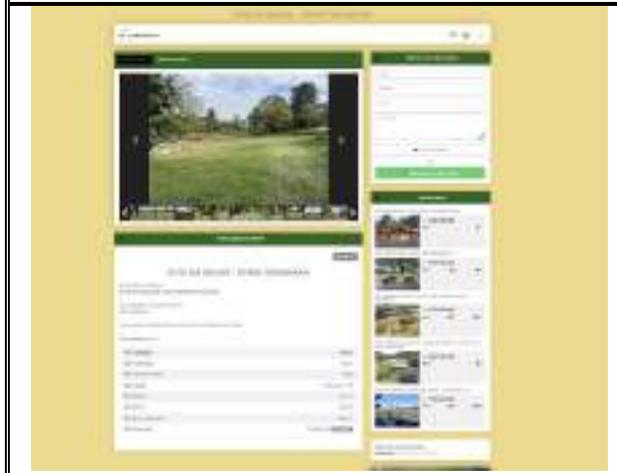
ANÚNCIOS COMPARATIVOS



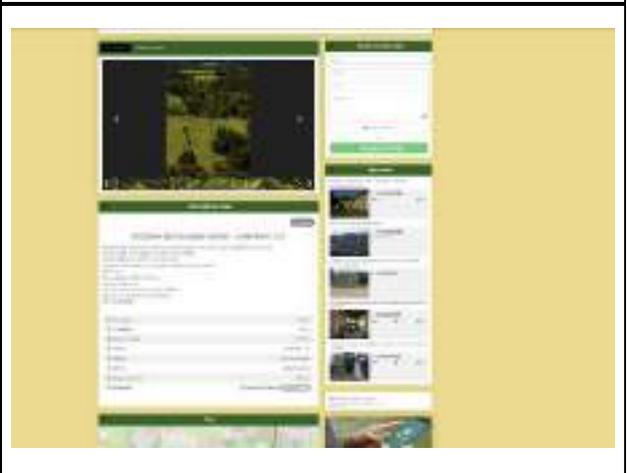
- Comparativo 1 -



- Comparativo 2 -



- Comparativo 3 -



- Comparativo 4 -



- Comparativo 5 -

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Unitário	Área (ha)	Índice Agronômico	Tipo da Informação	Saneados
1	R\$ 312.539,85	2,3525	0,456	Oferta	1
2	R\$ 337.444,10	53,7126	0,456	Oferta	1
3	R\$ 207.359,81	10,7000	0,608	Oferta	1
4	R\$ 267.197,58	176,6600	0,640	Oferta	1
5	R\$ 142.561,98	7,2600	0,760	Oferta	1

Elementos saneados 5

Verificação dos dados semelhantes pelo índice agronômicos

Limite Inferior	0,50%	0,292
Limite Superior		0,876

Média Simples dos Dados Semelhantes
Vu. R\$ 253.420,67

Desvio Padrão 79.303,32
t de Student 1,5330

Verificação dos dados discrepantes em relação à média simples

Limite Inferior	-21%	199.052,017
Limite Superior		307.789,316

Media saneada	R\$ 253.420,67
----------------------	-----------------------

Hipótese de rejeição -
Aceito a Média Saneada

Valor de Mercado (R\$)	Fator de Comercialização	1,00	R\$ 13.000.480,00
-------------------------------	--------------------------	------	--------------------------

VALOR DO TERRENO

AVALIAÇÃO TERRENO	
--------------------------	--

Área	51,3000
Índice Agronômico	0,633

Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	253.420,6700
Valor do Terreno	R\$ 13.000.480,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	10.211.368,47
Superior	15.789.591,89

MAPEAMENTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



- ▼  Fazenda São Martinho - Campinas - SP
 -  Edificação 1 - 1.305,00 m²
 -  Edificação 2 - 1.238,00 m²
 -  Edificação 3 - 125,00 m²
 -  Edificação 4 - 586,00 m²
 -  Edificação 5 - Estrutura Piscina - 625,00 m²
 -  Benfeitoria - Piscina - 127,00 m²
 -  Edificação 6 - 461,00 m²
 -  Edificação 7 - 99,8 m²
 -  Edificação 8 - 288,00 m²
 -  Edificação 9 - Casa - 173,00 m²
 -  Edificação 10 - Casa - 120,00 m²
 -  Edificação 11 - Casa - 184,00 m²
 -  Edificação 12 - Casa - 120,00 m²
 -  Edificação 13 - 64,50 m²
 -  Edificação 14 - 165,00 m²
 -  Edificação 15 - 172,00 m²
 -  Edificação 16 - 315,00 m²
 -  Edificação 17 - 278,00 m²
 -  Edificação 18 - 49,4 m²
 -  Edificação 19 - 100,00 m²

II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- FAZENDA SÃO MARTINHO POR DELIMITAÇÃO DE MATRÍCULAS -



- EDIFICAÇÕES MAPEADAS -

III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Frederico de Melo Almeida Junior

OFICIAL

fls. 904

MATRÍCULA

195.540

FOLHA

001

3º REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

duy

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS designada por GLEBA REMANESCENTE, oriunda do desmembramento de UMA ÁREA RURAL denominada FAZENDA SÃO MARTINHO DA ESPERANÇA, nesta cidade, contendo Casa sede, dependências, pomar e mais dependências tais como estábulos e casas para colonos, assim descrita e caracterizada: tem início em um marco assentado na cerca do DER da Via Anhanguera no Km 88 menos 50,00m deste marco que se denomina marco nº 1 de levantamento a divisa segue em rumo $36^{\circ}45'SO$ e mede 595,00m até chegar ao marco nº 2, onde deflete à esquerda e segue rumo $16^{\circ}58'SE$ em 230,00m até o marco nº 3, deflete à direita e segue rumo $83^{\circ}42'NO$, em 218,00m até o marco 4, deflete à esquerda e segue rumo $61^{\circ}06'SO$ numa distância de 163,00m até o marco 5, deflete à direita e segue rumo $41^{\circ}30'NO$ numa distância de 212,00m até o marco 6. Do marco 1 até o marco 6 confronta com a Fazenda São Martinho, propriedade de Agropecuária Boa Esperança. Deste marco deflete à direita e segue em rumo $8^{\circ}17'52'NO$ numa distância de 238,12m até o marco 7. Deste marco deflete à direita e segue em rumo $33^{\circ}52'31'NE$ numa distância de 203,95m até o marco 8. Deste marco deflete à esquerda e segue em rumo $8^{\circ}21'06'NO$ numa distância de 239,33m até o marco 9. Deste marco deflete à direita e segue em rumo $10^{\circ}54'55'NE$ numa distância de 128,00m até o marco 10. Deste marco deflete à direita e segue em rumo de $70^{\circ}30'35'NE$ numa distância de 52,63m até o marco 11. Deste deflete à esquerda e segue em rumo de $59^{\circ}06'23'NE$ numa distância de 120,43m até o marco 12. Do marco 6 ao marco 12 confronta com a GLEBA "A" oriunda do desmembramento da Fazenda São Martinho da Esperança. Deste marco deflete à direita em rumo $30^{\circ}53'37'SE$ numa distância de 116,00m até o marco 13. Deste marco deflete à esquerda seguindo por um córrego em linha sinuosa numa distância de 60,03m até o marco 14. Deste marco deflete à direita em rumo $33^{\circ}52'31'NE$ numa distância de 185,28m até o marco 15. Do marco 12 ao 15 confronta com a GLEBA "B" oriunda do desmembramento da Fazenda São Martinho da Esperança. Deste marco continua no mesmo alinhamento em rumo $33^{\circ}52'31'NE$ numa distância 198,69m até o marco 16, confrontando com a GLEBA "C" oriunda do desmembramento da Fazenda São Martinho da Esperança. Deste marco deflete à direita e acompanha a cerca do DER, no rumo $28^{\circ}49'49'SE$, nas seguintes dimensões 166,30m até o marco 17 junto à estrada (passagem inferior) que vem de São Paulo, 270,00m depois da passagem inferior para chegar ao Km 88 da Via Anhanguera que constitui o marco 18, e 50,00m pela cerca até o marco nº 1, início desta descrição, encerrando a área de 512.966,82m² ou 51,30ha.

CADASTRO NO INCRA: nº 624.047.380.610-2: Área total de

Vide Verso

Pag.: 001/002

Certidão na última página

MATRÍCULA 195.540 FOLHA 001 DE 000

76,3000(ha), módulo fiscal 10,0000(ha), n° de módulos fiscais 7,6300 e fração mín. parc. 2,0000(ha) - (em maior área). N° da Receita Federal D.356.648-0, denominado FAZENDA SÃO MARTINHO.
 REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 195.536, em 21/11/2012, deste Registro de Imóveis.
 PROPRIETÁRIOS: JOSÉ ALVARO PIMENTA CAMARGO, inscrito(a) no CPF/MF n° 934.038.878-04, portador(a) do RG n° 47123090-SSP/SP, brasileiro, empresário, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n° 8.374 no Livro 3-Aux, do 10° Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com ANA CAROLINA DE ASSUMPTIÃO BENHAYON PIMENTA CAMARGO, inscrito(a) no CPF/MF n° 073.471.188-32, portador(a) do RG 12941816-SSP/SP, brasileira, proprietária; MARIA BERTRIZ MENDES GONÇALVES PIMENTA CAMARGO, inscrito(a) no CPF/MF n° 050.451.798 88, portador(a) do RG n° 4822738-SSP/SP, brasileira, divorciada, empresária; MARIA ELISA PIMENTA CAMARGO ARAUJO, inscrito(a) no CPF/MF n° 103.540.538-50, portador(a) do RG n° 62905776-SSP/SP, brasileira, empresária, casada pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n° 3.476 no Livro 3-Aux, do 13° Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com LUIS HENRIQUE AMERICANO DE ARAUJO; MARIA ISABEL MENDES GONÇALVES PIMENTA CAMARGO LATI, inscrito(a) no CPF/MF 106.252.748-81, portador(a) do RG n° 62905788-SSP/SP, brasileira, empresária, casada pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n° 6.039 no Livro 3-Aux do 18° Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com EDMOND LATI, todos residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Groelândia, n° 129.
 Campinas, 21 de novembro de 2.012.

O Oficial, *[assinatura]* FRATERNO DE MELO AMADA JR. - OFICIAL.

AV.01/195.540, em 21 de novembro de 2.012.
 O imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado com a seguinte condição: Cláusula de INCOMUNICABILIDADE VITALÍCIA e com o seguinte ônus: USUFRUTO VITALÍCIO SOBRE A PARTE IDEAL DE 50% em favor de BEATRIZ MENDES GONÇALVES PIMENTA CAMARGO, inscrito(a) no CPF/MF n° 956.105.028-53, portador(a) do RG 13577852-SSP/SP, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Groelândia, n° 129, conforme AV.01 da matrícula 195.536, deste Registro de Imóveis. (Conf. PHS)PHRS.
 A Escrevente *[assinatura]* Crislane Cristina Baldone Alves.

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Certifico, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente xerocópia. O referido é verdade e dou fé. Campinas, data e hora abaixo indicadas.

[assinatura]
 PEDRO HENRIQUE RIBEIRO SILVA - ESCRIVENTE

Ao Oficial.: R\$ Nihil
 Ao Estado.: R\$ Nihil
 Ao IRRFP.: R\$ Nihil
 Ao Reg. Civil R\$ Nihil
 Ao Trib. Just R\$ Nihil
 Total.....: R\$ Nihil

Certidão expedida às 16:13:48 horas do dia 21/11/2012.
 Para a validade de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
 Código de controle de certidão:
 Prenotação N° 464676



Pag.: 002/002

Certidão gratuita

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WEF3625700030268. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRbZNU.

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.356.648-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA SAO MARTINHO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA SAO MARTINHO

Área Total do Imóvel: 51,3 ha

Código do Imóvel no Incra:

Tipo Logradouro: Rodovia

Logradouro: ANHANGUERA KM 88

Distrito: JAMBEIRO

UF: SP

Município: Campinas

CEP: 13050-028

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Sim

Total de Condôminos : 4

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO

CPF: 934.038.878-04

Data de Nascimento: 03/04/1958

Participação em Condomínio : 25,0%

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: MARGARIDA GALVAO

Número: 44

Complemento:

Bairro: PAINEIRAS DO MORUMBI

UF: SP

Município: São Paulo

CEP: 05683-030

DDD/Telefone: (11) 3887-9741

CPF do Cônjuge: 073.471.188-32

DEMAIS CONDÔMINOS

CPF ou CNPJ	Nome da Pessoa Física ou Nome Empresarial	Percentual
050.451.798-88	MARIA BEATRIZ MENDES GONCALVES PIMENTA CAMARGO	25,0%
103.540.538-50	MARIA ELISA PIMENTA CAMARGO ARAUJO	25,0%
106.252.748-81	MARIA ISABEL MENDES GONCALVES PIMENTA CAMARGO LATI	25,0%

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.356.648-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA SAO MARTINHO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	51,3
02. Área de Preservação Permanente	3,3
03. Área de Reserva Legal	10,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	38,0
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	5,0
11. Área Aproveitável	33,0
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	0,0
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	31,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	31,0
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	94,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/lbama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	2,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	2,0

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.356.648-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA SAO MARTINHO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 10.459.394,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 8.106.131,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 0,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 2.353.263,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 1.743.061,90
06. Alíquota (%)	0,07
07. Imposto Calculado	R\$ 1.220,14
08. Imposto Devido	R\$ 1.220,14

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 1.220,14

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.356.648-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA SAO MARTINHO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA SAO MARTINHO

Área Total do Imóvel: 51,3 ha

Código do Imóvel no Incra:

Tipo Logradouro: Rodovia

Logradouro: ANHANGUERA KM 88

Distrito: JAMBEIRO

UF: SP

Município: Campinas

CEP: 13050-028

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Sim

Total de Condôminos : 4

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO

CPF: 934.038.878-04

Data de Nascimento: 03/04/1958

Participação em Condomínio : 25,0%

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: MARGARIDA GALVAO

Número: 44

Complemento:

Bairro: PAINEIRAS DO MORUMBI

UF: SP

Município: São Paulo

CEP: 05683-030

DDD/Telefone: (11) 3887-9741

CPF do Cônjuge: 073.471.188-32

DEMAIS CONDÔMINOS

CPF ou CNPJ	Nome da Pessoa Física ou Nome Empresarial	Percentual
050.451.798-88	MARIA BEATRIZ MENDES GONCALVES PIMENTA CAMARGO	25,0%
103.540.538-50	MARIA ELISA PIMENTA CAMARGO ARAUJO	25,0%
106.252.748-81	MARIA ISABEL MENDES GONCALVES PIMENTA CAMARGO LATI	25,0%

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.356.648-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA SAO MARTINHO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	51,3
02. Área de Preservação Permanente	3,3
03. Área de Reserva Legal	10,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	38,0
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	5,0
11. Área Aproveitável	33,0
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	0,0
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	31,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	31,0
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	94,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/lbama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	2,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	2,0

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.356.648-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA SAO MARTINHO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 10.459.394,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 8.106.131,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 0,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 2.353.263,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 1.743.061,90
06. Alíquota (%)	0,07
07. Imposto Calculado	R\$ 1.220,14
08. Imposto Devido	R\$ 1.220,14

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	4
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 305,03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WJECJ-00000000268. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRb7ZNU.

Consulta Cadastral

Cadastro de Contribuintes de ICMS - CadEsp

Início Consultas Atos de Ofício Configuração Sincronismo Isenções Energia Procuраções Eletrônicas Encerramento

Imprimir

Voltar

IE: 244.706.480.118	Situação: Ativo
CNPJ: 08.330.705/0001-89	Data da Inscrição no Estado: 04/10/2006
Nome Empresarial: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO	Regime Estadual:
	Regime RFB:

Empresa - Geral

Nome Empresarial: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO	
Natureza Jurídica: Produtor Rural (Pessoa Física)	
Data início da Atividade: 04/10/2006	
CNPJ da Matriz: 08.330.705/0001-89	
Porte:	
Capital Social:	
Regime Estadual:	Data início do regime:
Regime Especial de IE Única:	Regime Especial de IE Única por Município: Não

Produtor Rural

Nome do Produtor Rural: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO	CPF do Produtor Rural: 934.038.878-04
--	--

Participantes

CPF/CNPJ	Nome	Qualificação	Participação no Cap. Social	Data de Entrada
934.038.878-04	JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO	Produtor Rural		27/09/2006
Endereço do Participante				
Logradouro: RUA MARGARIDA GALVAO				
Nº: 44				
CEP: 05.683-030				
Município: SAO PAULO				
Complemento:				
Bairro: PAINEIRAS DO MORUMBI				
UF: SP				
Contato do Participante				
Telefone: (00)0000-0000				
Fax: (11)3887-5427				
e-mail: MJMALVEZI@UOL.COM.BR				

Estabelecimento - Geral

Nome Fantasia:	
CNPJ: 08.330.705/0001-89	Data da Inscrição no Estado: 04/10/2006
IE: 244.706.480.118	Data Início da IE: 04/10/2006
NIRE:	
Situação Cadastral: Ativo	Data Início da Situação: 04/10/2006
Ocorrência Fiscal: Ativa	
Tipo de Unidade: Unidade produtiva	Formas de Atuação: Estabelecimento Fixo

Tributário

Substituto Tributário: Não	Desde: 04/10/2006
CPR: -	Data Início da CPR: -
CPR-ST:	
CNAE Principal: 01.51-2/01 - Criação de bovinos para corte	Data Início do CNAE Prin.: 01/01/2007
CNAE Secundários:	
DRT: DRT-05 - CAMPINAS	Posto Fiscal: PF-10 - CAMPINAS

Contabilista

CRC: 1SP174954/O-0

CPF/CNPJ: 113.050.418-28

fls. 913

Nome: CASSIA APARECIDA GONCALVES

Data Início do Contabilista no Estabelecimento: 12/06/2010

Situação Cadastral: ATIVO

Endereço e Contato Preferenciais do Contabilista

Tipo: Comercial

Logradouro: RUA FLORIANO CAMARGO PENTEADO

Nº: 313

CEP: 13.041-470

Município: CAMPINAS

Telefone: (19)3233-4372

e-mail: mgcont@uol.com.br

Complemento: A

Bairro: PONTE PRETA

UF: SP

Fax:

Endereço e Contato Não-Preferenciais do Contabilista

Tipo: Residencial

Logradouro: RUA ALFREDO NUNES

Nº: 115

CEP: 13.040-265

Município: CAMPINAS

Telefone: (19)9740-7854

e-mail: mgcont@uol.com.br

Complemento:

Bairro: PARQUE DA FIGUEIRA

UF: SP

Fax:

Endereço do Estabelecimento

Logradouro: VIA ANHANGUERA, KM 88

Nº: S/N

CEP: 13.040-205

Município: CAMPINAS

Referência: PROXIMO A EMPRESA SUPER ZINCO.

Data de Início do Endereço: 04/10/2006

Complemento:

Bairro: PQ. JAMBEIRO

UF: SP

Contato do Estabelecimento

Telefone 1: (19)3233-4323

Fax:

Telefone 2:

e-mail: mgcont@uol.com.br

Endereço de Correspondência

Logradouro: VIA ANHANGUERA, KM 88

Nº: S/N

CEP: 13.100-000

Município: CAMPINAS

Referência:

Complemento:

Bairro: PQ. JAMBEIRO

UF: SP

Produtor Rural

NIRF: 03566480

IE Anterior do Produtor: P-024406104000

Vínculo Produtor-Imóvel: Proprietário

Nome do Imóvel (Cafir):

Data de Validade do Contrato: Indeterminada

Área do Imóvel (Cafir): 77,0 hectares

Proprietário do Imóvel

Nome: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO

CPF/CNPJ: 934.038.878-04

Endereço do Proprietário

Logradouro: RUA MARGARIDA

Nº: 44

CEP: 05.683-030

Município: SAO PAULO

Complemento:

Bairro: MORUMBI

UF: SP

Contato do Proprietário

Telefone: (11)3887-9741

Fax:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UNGRbZNU.

Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRbZNU.

Solicitante: José Álvaro Pimenta Camargo

Proprietário: José Álvaro Pimenta Camargo

Tipo: Avaliação dos Bens e Ativos do Imobilizado

Laudo de Avaliação Nº 25 8482

PRODUTOR RURAL

JOSÉ ÁLVARO PIMENTA CAMARGO

Fins de Recuperação Judicial

ÍNDICE	
1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
1.1. OBJETIVO.....	4
2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR.....	5
3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO	6
3.1. PRELIMINARES.....	6
3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO.....	6
3.3. DADOS OPERACIONAIS.....	6
3.4. DEPRECIAÇÃO	7
3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS.....	7
4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	8
4.1. METODOLOGIA.....	09
4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	09
4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO	10
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	11
4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL	11
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....	12
6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO	14
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	15
8. ENCERRAMENTO	16

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	José Álvaro Pimenta Camargo
---------------------	-----------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo:	Bens e Ativos do Imobilizado
Proprietário:	José Álvaro Pimenta Camargo
Objetivo:	Valor de Mercado
Finalidade	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
Data base:	Fevereiro de 2025

RESUMO DOS VALORES TOTAIS

<p>VALOR DE REPOSIÇÃO - VR VALOR DE MERCADO - VM</p> <p>VR – R\$ 4.863.029,90</p> <p>(quatro milhões, oitocentos e sessenta e três mil, vinte e nove reais e noventa centavos)</p> <p>VM – R\$ 1.945.211,96</p> <p>(um milhão, novecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e onze reais e noventa e seis centavos)</p>
--

Este Relatório e seus anexos contém o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia, premissas adotadas, ressalvas e relação dos bens com seus respectivos valores de reposição e mercado.

1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **Fevereiro de 2025**, de propriedade do produtor rural **José Álvaro Pimenta Camargo, CPF/MF: 934.038.878-04**.

Entendemos que o propósito deste trabalho é fornecer o valor de mercado dos referidos ativos à **CONTRATANTE**, para fins de suporte nos **planos de recuperação judicial**. Nenhum outro objetivo pode ser subentendido ou inferido, bem como, este documento é para uso restrito da finalidade descrita acima. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Na estimativa do valor dos ativos, nos baseamos no conceito de valor de mercado que, conforme definido pela norma brasileira, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Declaramos que a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliando, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, quaisquer interesses pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia consultiva, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas as atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

- **IOCHPE-MAXION**
- **VOITH MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**
- **FRAPORT BRASIL**
- **UNIMED SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
- **GRUPO NAGUMO SUPERMERCADOS**
- **GJP HOTEIS E RESORTS**
- **SAFRAN CABIN BRAZIL**
- **MELHORAMENTOS FLORESTAL**
- **LAVORO AGROCOMERCIAL**
- **FUJI FILM**

3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

Para o desenvolvimento dos estudos a **CONTRATANTE** disponibilizou os arquivos e documentos necessários para coleta de informações e análise dos dados. A caracterização destes bens para avaliação exigiu um minucioso levantamento técnico, para uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

3.1. PRELIMINARES

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto, ainda estado e conservação na presente data.

3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

Para coleta de informações, foram feitas consultas nas áreas de interesse pelo **Contratante**, onde foram tratadas questões de ordem técnica tais como:

- Antecedentes internos: investimentos em substituições dos bens, informações relacionadas à sobrevivência dos ativos, informações contábeis, especificações técnicas e inventários físicos existentes;
- Antecedentes externos: informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera, novas tecnologias, benchmarking, recomendações e manuais de fabricantes e taxas de vivência dos bens;
- Estado de conservação dos bens: informações referentes a manutenção, falhas e eficiência dos bens; e outros dados que servem de padrão de comparação, todos suportados, dentro do possível, pelos documentos relativos aos bens avaliados.

3.3. DADOS OPERACIONAIS

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como; Designação, Fabricante, Modelo e tipo, Data da aquisição, Capacidade e potência, Produção nominal, Características especiais dentre outros.

3.4. DEPRECIAÇÃO

Analizamos os fatores de depreciação sob dois prismas, a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante. A depreciação de ordem funcional, é advinda da inadequação, superação e anulação.

3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

Os Bens listados estão localizados são de propriedade do produtor rural:

- José Álvaro Pimenta Camargo.

4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação foi executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e estudos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653-5:

Máquina	<i>“Todo e qualquer aparelho, composto por um ou mais equipamentos, destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.”</i>
Equipamento	<i>“Qualquer unidade auxiliar de máquina.”</i>
Instalação	<i>“Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços, para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.”</i>

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Para os bens produzidos e comercializados normalmente no mercado, os valores e custos foram calculados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, conforme:

Comparativo direto de mercado	<i>“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
--------------------------------------	---

No método comparativo direto de dados de mercado, as características diferentes foram tratadas por critérios fundamentados, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais, estruturas construtivas e itens opcionais.

Por sua vez, para os demais casos e as máquinas e equipamentos projetados internamente (pela empresa avaliando) e construídos sob encomenda, os valores e custos foram calculados pelo método do custo (comparativo direto ou quantificação), conforme:

Comparativo de custo direto	<i>“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
------------------------------------	--

Quantificação do custo	<i>“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”</i>
-------------------------------	--

4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

O **Valor de reprodução ou reposição** foi determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados.

A pesquisa visa determinar o custo para se repor o bem avaliando por outro novo, ou por seu similar de mercado, caso o mesmo tenha a produção descontinuada à época da execução da avaliação.

4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL

Para o cálculo de depreciação utilizamos o Método Linear, que é o mais utilizado no Brasil. Este método distribui o custo de depreciação dos bens exclusivamente em função do tempo, considerando o desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal.

Podem ser depreciados todos os bens físicos sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, tais como máquinas, equipamentos e instalações. O critério usual de cálculo das cotas de depreciação pelo método linear é o mais aceito pela legislação vigente.

4.5.1. Determinação da Vida Útil

Conforme recomendações do pronunciamento técnico CPC27 – Ativo imobilizado, “o valor residual e a vida útil de um ativo são revisados pelo menos ao final de cada exercício e, se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, a mudança deve ser contabilizada como mudança de estimativa contábil”.

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

- Expectativa de uso do ativo que é avaliado com base na capacidade ou produção física esperada do bem;
- Desgaste físico normal esperado, que depende de fatores operacionais tais como o número de turnos durante os quais o ativo será usado, o programa de reparos e manutenção e o cuidado e a manutenção do ativo enquanto estiver ocioso;
- Obsolescência técnica ou comercial proveniente de mudanças ou melhorias na produção, ou de mudança na demanda do mercado para o produto ou serviço derivado do ativo;

Fórmula para determinação do saldo de vida remanescente em quantidade de anos:

$$VUR = FD \times VU$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos

FD = Fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para a realização deste trabalho foram seguidos os critérios e diretrizes da NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo o **Grau I de Fundamentação**.

Tabela 1 - Graus de Fundamentação para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	1	Vistoria	Caracterização completa e identificação do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	1	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O Funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	1	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte da informação
4	1	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
Total	4	Laudo enquadrado no Grau I			

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **4 pontos**.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, conforme a norma NBR 15.653-5, foram considerados os seguintes critérios:

- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.
- O enquadramento global do laudo considerou a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2.

Tabela 2 – Enquadramento segundo seu grau de fundamentação, para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

O grau de agregação do presente laudo considerou as máquinas, equipamentos e instalações isoladas para avaliação. Foram coletadas informações relativas aos itens principais e secundários, bem como suas condições de manutenção e suas principais características.

6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ASA – American Society of Appraisers, que disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os graus de fundamentação das avaliações, entre outras prescrições.

Ressaltamos, ainda, que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Não foram avaliados e analisados neste trabalho, os seguintes ativos:

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível, na maior parte dos casos referentes a esses ativos, manteve-se o valor contábil atual.
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques;
- Benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros;
- Serviços, fretes e trabalhos de terceiros;
- Softwares e Licenças de Uso, ou outros.

A documentação fornecida pela contratante utilizada na elaboração do presente Laudo, relação de ativos do imobilizado, é considerada por nós como fidedigna.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **Fevereiro de 2025**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

VALORES TOTAIS APURADOS

VALOR DE REPOSIÇÃO - VR

VALOR DE MERCADO - VM

VR – R\$ 4.863.029,90

(quatro milhões, oitocentos e sessenta e três mil, vinte e nove reais e noventa centavos)

VM – R\$ 1.945.211,96

(um milhão, novecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e onze reais e noventa e seis centavos)

A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços.

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 16 (dezesseis) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições dos bens, conforme vistoria efetuada.

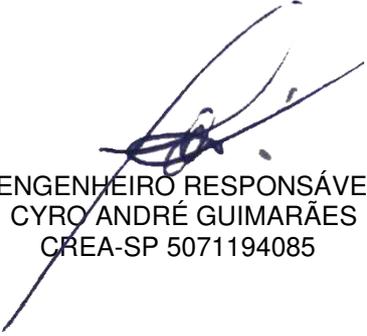
Em anexo:

I - Listagem dos Bens.

No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

São José dos Campos, 03 de Abril de 2025.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
CYRO ANDRÉ GUIMARÃES
CREA-SP 5071194085



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2556794



ENGENHEIRO MECÂNICO
GUSTAVO MARTINS CARDOZO DOS ANJOS
CREA-SP 5071201022

I – LISTAGEM DOS BENS

Código	DESCRIÇÃO	VALOR DE REPOSIÇÃO	FD	VALOR DE MERCADO
16	TRATOR MASSEY FERGUSON 65-X-ANO 1989	75.000,00	40%	30.000,00
11	CURRAL DE MADEIRA 1.300 mtsq.	80.000,00	40%	32.000,00
12	5.000 M DE CERCA DE ARAME LISO	40.000,00	40%	16.000,00
16	CAMINHONTE FORD F-1000 Ano 2016	95.000,00	40%	38.000,00
16	TRATOR MODELO MF275/2 MASSEY FERGUNSON ANO 2001.	110.000,00	40%	44.000,00
17	COLHEDEIRA DE FORRAGENS PARA MILHO MARCA MENTA MIT,	59.000,00	40%	23.600,00
16	TRATOR MODELO MF 290/4 MASSEY FERGUNSON ANO 2001,	110.000,00	40%	44.000,00
17	PLAINA AGRICOLA MODULADA PAM 600 ANO 2001,	38.500,00	40%	15.400,00
16	TRATOR MODELO MF 299/4	110.000,00	40%	44.000,00
17	GRADE NIVELADORA DESBRAVADORA PREMIUM 200CR	51.700,00	40%	20.680,00
17	TERRACEADOR TATU PARA AGRICULTURA	113.000,00	40%	45.200,00
17	EQUIPAMENTO "AGRICULTURA DE PRECISAO	75.000,00	40%	30.000,00
17	PULVERIZADOR RANGER 20008 KUHN	270.000,00	40%	108.000,00
16	TRATOR MF 4708 2023	380.000,00	40%	152.000,00
17	PLANTADEIRA VALTRA MOD. HITECH BP1208 2023	850.000,00	40%	340.000,00
17	PLANTADEIRA VALTRA MOD. HITECH BP0905 2023	850.000,00	40%	340.000,00
17	EQUIPAMENTO ESTAÇÃO METEREOLÓGICA AGRICOLA - AGRO XBI	17.999,00	40%	7.199,60
17	CONJUNTO DE IRRIGAÇÃO I AGRICOLA ASPERBRAS TUBOS E CONEXOES	150.000,00	40%	60.000,00
17	CONJUNTO DE IRRIGAÇÃO II AGRICOLA ASPERBRAS TUBOS E CONEXÕES	150.000,00	40%	60.000,00
17	DISTRIBUIDOR ORGANICO MOD, BLACK DIAMOND 12.0 2023	290.000,00	40%	116.000,00
16	TRATOR AGRICOLA VALTRA BHI 194 I	748.000,00	40%	299.200,00
17	GRADE NIVELADORA Baldan 18 x 36	70.000,00	40%	28.000,00
17	GUINCHO BIGBAG SOLLUS 2.5T	27.500,00	40%	11.000,00
19	2 CONJUNTOS MOTO-GERADORES 35 KVA GERMEK	102.330,90	40%	40.932,36
		4.863.029,90		1.945.211,96

Solicitante: José Álvaro Pimenta Camargo

Proprietários: José Álvaro Pimenta Camargo

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação Nº 25 8480

Endereço: Fazenda Ouro Verde - Itaí - SP



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	6
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	7
2.2. VISTORIA	7
2.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
2.2.1. Localização	8
2.2.2. Ocupação da Circunvizinhança	10
2.2.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	11
2.2.4. Características do Logradouro de Situação	12
3. PREMISSAS E RESSALVAS	13
3.1. INFORMAÇÕES GERAIS	13
4. AVALIAÇÃO	14
4.1. Método Utilizado	14
4.1.1. Definição do Método Utilizado	14
4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR	15
4.2.1. Determinação do Valor do Terreno	15
4.2.2. Definição do Valor Estabelecido	16
5. METODOLOGIA	18
5.1. TRATAMENTO DE DADOS	18
5.1.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	25
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	26
7. CONCLUSÃO	27
8. ENCERRAMENTO	28

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	José Álvaro Pimenta Camargo
--------------------	-----------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Ouro Verde - Itaí - SP
Tipo:	Imóvel Rural
Uso:	Comercial
Área Terreno:	Matrícula 7.283 (Retificação das mats. 3.905 e 3.906) - 2,0335 ha Matrícula 7.284 (Retificação das mats. 3.905 e 3.906) - 72,2130 ha Matrícula 7.285 (Retificação das mats. 3.905 e 3.906) - 118,8699 ha Matrícula 7.282 (Retificação da mat. 2.409) - 8.6723 ha Área Total = 201,7887 ha
Área Construída:	3.277,33 - <i>Conforme estimativas via Google Earth</i>
Proprietário:	José Álvaro Pimenta Camargo
Finalidade:	Recuperação Judicial
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado
Data base:	Fevereiro de 2025

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 7282, 7283, 7284 e 7285 do Registro de Imóveis da Comarca de Itaí-SP, do Cadastro Ambiental Rural, do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, do Imposto Territorial Rural e das Plantas de Georreferenciamento.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - VM

VM - R\$ 11.325.000,00

(onze milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais)

Considerações Preliminares

1 - As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 7282, 7283, 7284 e 7285 do Registro de Imóveis da Comarca de Itai-SP, do Cadastro Ambiental Rural, do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, do Imposto Territorial Rural e das Plantas de Georreferenciamento.

2 - Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a Obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

A partir de 20.11.2023, os imóveis rurais com área entre 25 e 100 hectares serão obrigados a averbar na matrícula a sua descrição georreferenciada certificada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

“O georreferenciamento é um procedimento realizado por meio do levantamento topográfico que mapeia a superfície do imóvel e produz dados de descrição precisos de sua forma, dimensão e localização. O trabalho deve ser realizado por profissional credenciado ao INCRA, que certificará e utilizará as informações produzidas para padronizar, regulamentar e identificar um imóvel rural, após o que referidos dados serão levados a registro na matrícula do imóvel pelo Oficial Registrador Imobiliário.

O procedimento se tornou obrigatório para todos os imóveis rurais desde a publicação do Decreto nº 4.449/2002, alterado Decreto nº 9.311/2018, atualmente em vigor, que regulamentou a Lei nº 10.267/2001 e definiu os prazos para o início da vigência da regularização:

Área	Vigência
<i>Acima de 250 hectares</i>	<i>Vigente</i>
<i>Entre 100 e 250 hectares</i>	<i>Vigente</i>
<i>Entre 25 e 100 hectares</i>	<i>20.11.2023</i>
<i>Igual ou inferior a 25 hectares</i>	<i>20.11.2025</i>

Assim, conforme disposto na Lei nº 10.267/2001, respeitado o calendário acima, é obrigatória a realização do georreferenciado para qualquer ato que importe em alteração no registro dos imóveis rurais, como compra e venda, desmembramento, remembramento, parcelamento, prestação de garantia, ou mesmo em casos de abertura de matrícula.”

Atualmente, estão obrigados a realizar o georreferenciamento os proprietários de domínio direto ou útil de imóveis com área igual ou superior a 100 hectares.

O imóvel avaliando encontra-se no prazo de vigência de regularização, e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos a avaliação do imóvel rural de uso comercial, localizado como Fazenda Ouro Verde - Itai - SP, com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda**.

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhia em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

2.2. VISTORIA

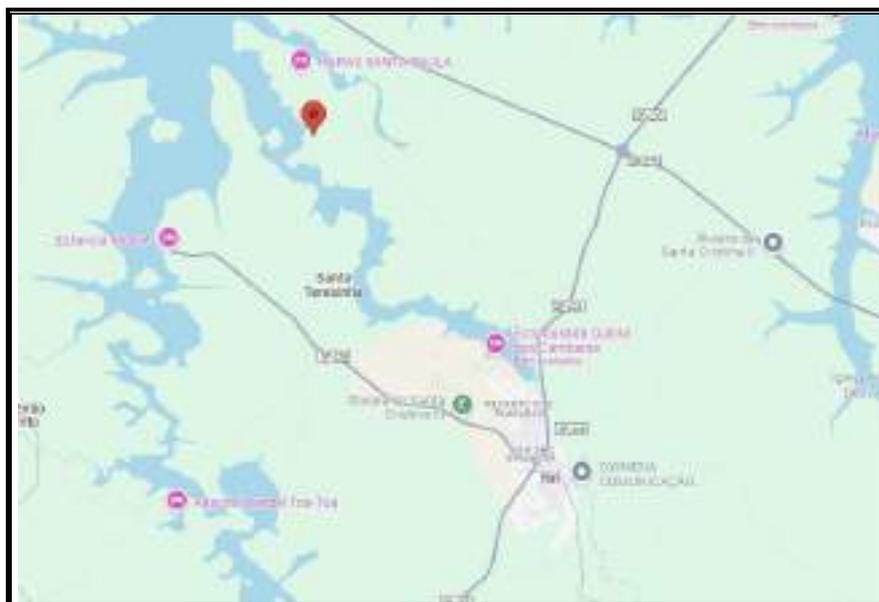
Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a “*constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam*”.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, estado de conservação geral, entre outras.

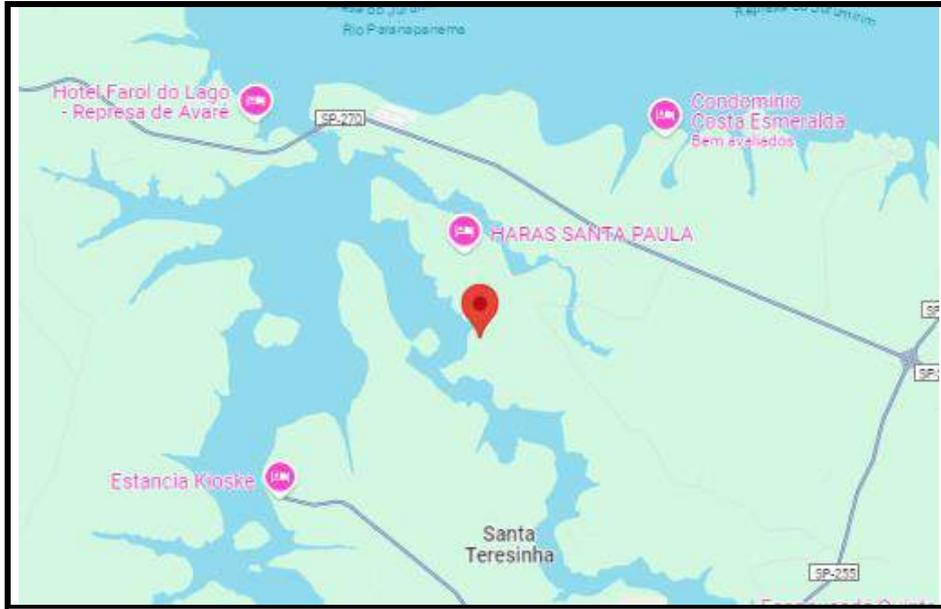
2.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.2.1. Localização

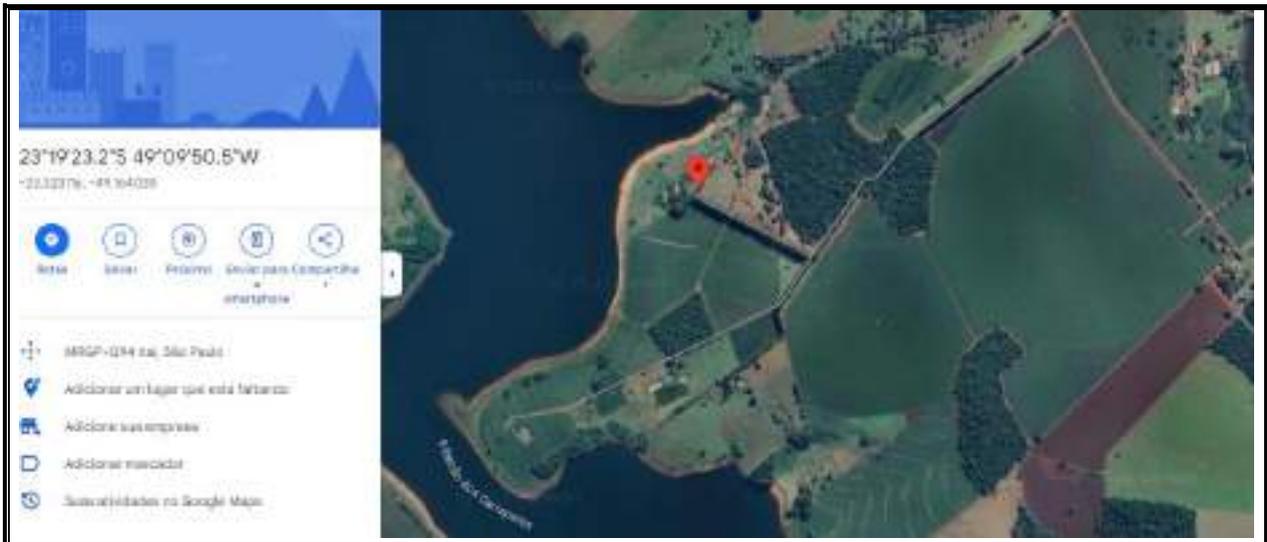
O imóvel em estudo localiza-se na Fazenda Ouro Verde - Itaí - SP.



- Mapa de Localização da Cidade -



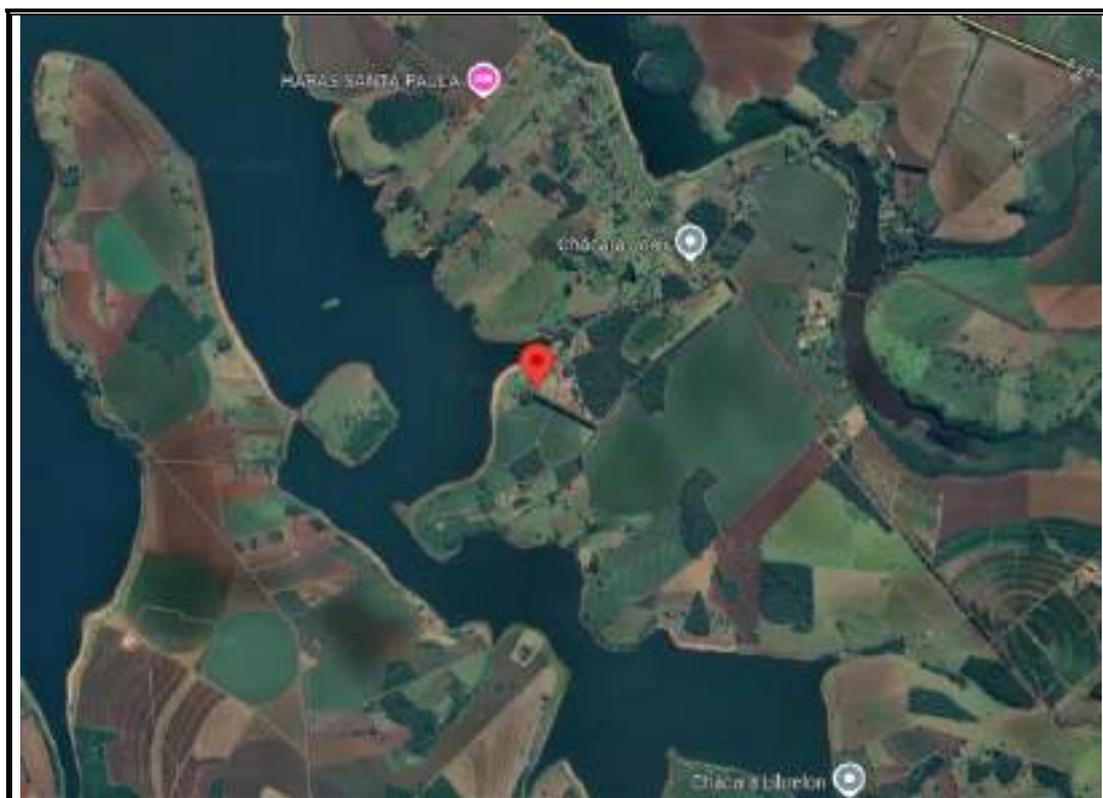
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-23.323102391632297, -49.16411675977399)

2.2.2. Ocupação da Circunvizinhança

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais, fazendas e sítios. A região possui infraestrutura básica, acesso por rodovia e estrada vicinal.



- Circunvizinhança -

2.2.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
	X	Pavimentação	X		Correio
	X	Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
	X	Rede de esgoto			
	X	Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

2.2.4. Características do Logradouro de Situação

A rodovia que dá acesso ao imóvel (Rod. Raposo Tavares - SP-270), tem características de via principal, pavimentada, pista de duplo sentido, mão dupla de direção, topografia e traçado mistos. Apresenta boas condições de tráfego.



- Via de Acesso -

3. PREMISSAS E RESSALVAS

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

3.1. INFORMAÇÕES GERAIS

As áreas de terreno adotadas na presente avaliação foram obtidas de matrícula fornecida pelo preposto do solicitante sendo consideradas todas contíguas conforme abaixo:

Matrículas 7282, 7283, 7284 e 7285 do Registro de Imóveis da Comarca de Itaí-SP, do Cadastro Ambiental Rural, do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, do Imposto Territorial Rural e das Plantas de Georreferenciamento.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna, não sendo executadas medições “In Loco”, para confirmações de áreas.

O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Método Utilizado

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais** da **NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

4.1.1. Definição do Método Utilizado

No presente caso, adotamos o “**Método evolutivo**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “Método da quantificação de custo” e comparativos com edificações de mesmo padrão.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”*

Método Evolutivo *“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”*

Método da Quantificação de Custo *“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR

4.2.1. Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agrônomo adquirido.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geoeconômica e socioeconômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Em se tratando de uma região com características próprias. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas 5 (cinco) amostras, das quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de terreno, é de R\$ 46.141,160/ha válido para terrenos localizados nas regiões rurais de Itai-SP.

Área de Terreno	201,7887 ha
Valor Unitário	R\$ 46.141,160/ha

4.2.2. Definição do Valor Estabelecido

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Ou seja, corresponde à: *“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”*

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Valor de Liquidação Forçada *“Condição relativa à hipótese de uma venda em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Salienta-se que o valor de liquidação Forçada é o valor utilizado como mínimo praticado em leilões.*

O valor de liquidação foi determinado através da aplicação de um deságio sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização.

4.2.3. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$$F = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heidecke - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heidecke, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
b	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
c	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
e	Reparos simples		

Custo Unitário para edificações - *Fonte Sinduscon - SP (Fevereiro/2025)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “I” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e comparativos com edificações de mesmo padrão com quantificação dos custos de reprodução devidamente depreciados.

5. METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor do terreno adotaremos o “Método Comparativo de Dados de Mercado” e definição do Índice Agrônômico.

5.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-3, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

CAPACIDADE DE USO DO SOLO:

Capacidade de uso do solo		
Classe de Uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura.	1,00
II	Terras para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples renda líquida de orizicultura.	0,95
III	Terras para culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas renda líquida de orizicultura.	0,75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda Líquida de agricultura em 1 ano associada às pastagens em 4 anos.	0,55
V	Terras só de pastagens sem problemas de conservação, renda Líquida de pecuária de corte.	0,50
VI	Terras só de pastagens com problemas simples de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária.	0,40
VII	Terras de floresta com problemas complexos de conservação, fertilidade exige práticas complexas, renda líquida de exploração de Silvicultura.	0,30
VIII	Terra de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de provável exploração piscícola.	0,20

VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO:

Situação e Viabilidade de Circulação				
Situação	Circulação			
	Tipo de estrada	Importância da distância	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor
Asfalto	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Vicinal I	Primeira classe não pavimentada	Relativa	Permanente	0,95
Vicinal II	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Vicinal III	Estradas e Servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	0,80
Vicinal IV	Fechos nas Servidões	Distâncias se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Vicinal V	Fechos e intercepções por córregos sem ponte		Problemas sérios mesmo na seca,	0,70

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através da soma do valor do terreno e o custo da construção, aplicando sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de Comercialização, podemos mencionar:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geoeconômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

5.1.1. Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

Segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = % de incerteza

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$.

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}}\right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

VALOR DO TERRENO

AVALIAÇÃO TERRENO	
--------------------------	--

Área	201,7887
Índice Agronômico	0,359

Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	46.141,1600
Valor do Terreno	R\$ 9.310.765,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	8.206.748,86
Superior	10.414.781,82

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Unitário	Área (ha)	Índice Agronômico	Tipo da Informação	Saneados
1	R\$ 38.142,19	798,6000	0,849	Oferta	1
2	R\$ 38.148,26	350,9000	0,884	Oferta	1
3	R\$ 54.696,95	1.350,3600	0,855	Oferta	1
4	R\$ 46.251,99	137,9400	0,912	Oferta	1
5	R\$ 53.466,43	623,6340	0,711	Oferta	1

Elementos saneados 5

Verificação dos dados semelhantes pelo índice agronômicos

Limite Inferior	0,50%	0,421
Limite Superior		1,264

Média Simples dos Dados Semelhantes
Vu. R\$ 46.141,16

Desvio Padrão 7.980,34
t de Student 1,5330

Verificação dos dados discrepantes em relação à média simples

Limite Inferior	-12%	40.670,012
Limite Superior		51.612,314

Media saneada	R\$ 46.141,16
----------------------	----------------------

Hipótese de rejeição -
Aceito a Média Saneada

Valor de Mercado (R\$)	Fator de Comercialização	1,00	R\$ 9.310.765,00
-------------------------------	--------------------------	------	-------------------------

Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	2	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	1	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 *a
<p>*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

Total atingindo 10 Pontos – Laudo enquadrado no Grau I.

Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Valor Calculado: 12% - Laudo Enquadrado em Grau II

5.1.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

No presente trabalho atingimos o **“Grau I”** quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e **“Grau II”** quanto à Precisão do valor do terreno conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região com características de uso fazenda, ocupada por glebas rurais.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de terrenos de menor e maior dimensão em referência ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de terrenos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 137,9400 a 1.350,3600 ha.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em região rural e está inserido no contexto regional.

Conforme exposto pelos profissionais atuantes no mercado imobiliário local, os imóveis são normalmente comercializados na região, com absorção normal na presente data.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

7. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Fevereiro de 2025.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - VM

VM - R\$ 11.325.000,00

(onze milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais)

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 7282, 7283, 7284 e 7285 do Registro de Imóveis da Comarca de Itaipava-SP, do Cadastro Ambiental Rural, do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, do Imposto Territorial Rural e das Plantas de Georreferenciamento.

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

8. ENCERRAMENTO

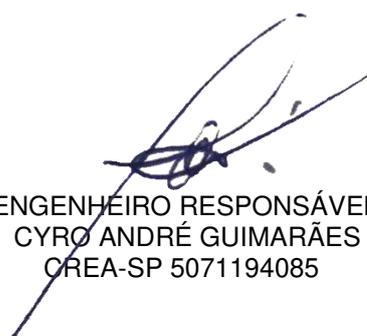
Este Laudo que consta de 28 (vinte e oito) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

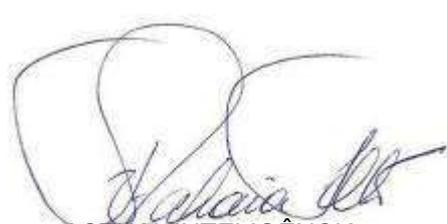
Em anexo:

- I – Pesquisa e Homogeneização de Valores;
- II – Documentação Fotográfica;
- III – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 03 de Abril de 2025.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
CYRO ANDRÉ GUIMARÃES
CREA-SP 5071194085



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780

I - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

IMÓVEL AVALIANDO

Avaliando					
	Município	Itaí		Estado	SP
Descrição	Fazenda Ouro Verde				
	<i>Matrícula 7.283 (Retificação das mats. 3.905 e 3.906) - 2,0335 ha</i> <i>Matrícula 7.284 (Retificação das mats. 3.905 e 3.906) - 72,2130 ha</i> <i>Matrícula 7.285 (Retificação das mats. 3.905 e 3.906) - 118,8699 ha</i> <i>Matrícula 7.282 (Retificação da mat. 2.409) - 8.6723 ha</i>				
	Área total = 201,7887 ha				
Solos/Situação		Área (ha)	Classe	Situação	Fator
V	Vicinal III	167,5526	0,500	0,800	0,400
VIII	Vicinal III	0,4254	0,200	0,800	0,160
VIII	Vicinal III	33,8107	0,200	0,800	0,160
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
	Área (ha)	201,7887		Fator Ponderado	0,359

PESQUISA DE COMPARATIVOS

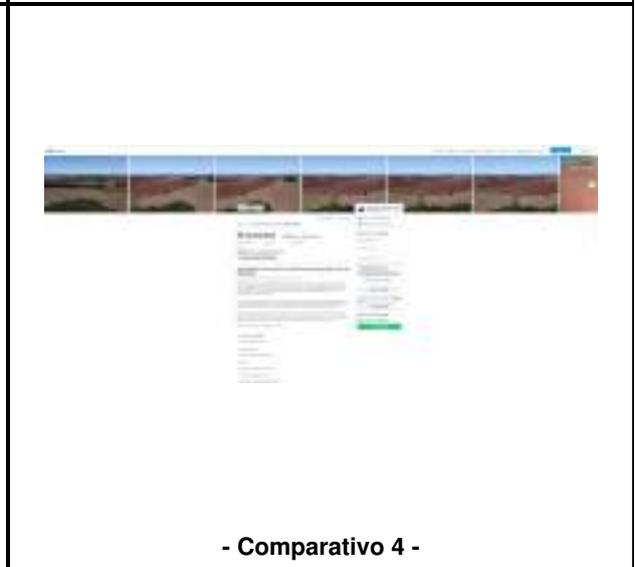
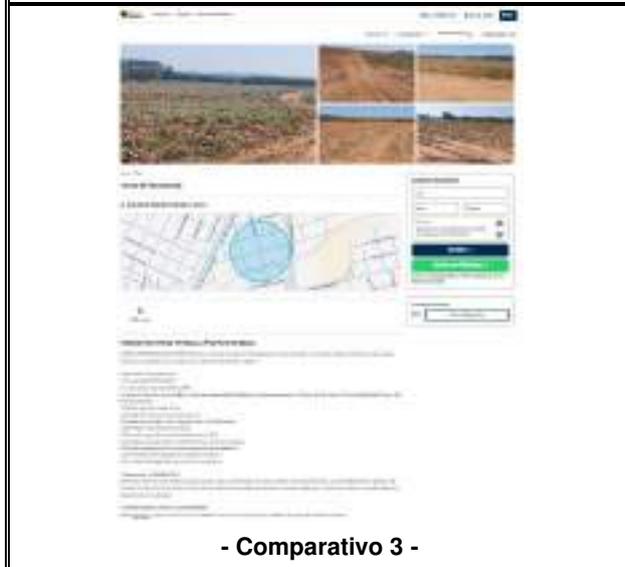
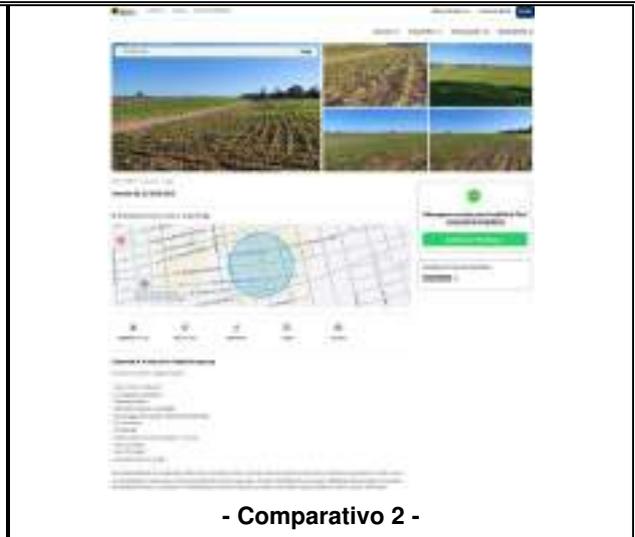
Comparativo	1				
	Município	Avaré		Estado	SP
Descrição	<p>Fazenda A Venda, m² por R\$ - Área Rural de Avaré - Avaré/sp FAZENDA A VENDA NA REGIÃO DE AVARÉ SP</p> <p>Excelente Fazenda, com ótimo aproveitamento na região de Avaré-SP, com total de 330 alqueires, 70 alqueires em app/reserva legal/mato e 260 alqueires em plantio sendo 140 alqueires com soja e 120 alqueires com cana. corta e entrega as terras esse ano. Topografia plana, terra vermelha a mista, rica em água com 5 represas na propriedade, ótima para plantar, tem outorga e projeto para instalar 11 pivôs até 2023,</p> <p>Localização muito boa, entre as Rodovias Castelo Branco (a 9,6 Km/15 minutos) e Marechal Rondon (a 34 Km/37 minutos), acesso pela Rodovia João Mellão Km 233,6 (5 Km da entrada da propriedade) a 11 km da Cooperativa Holambra e 27 Km de Avaré - documentação Ok.</p> <p>Vale a pena conhecer!</p> <p>Quer saber mais, entre em contato conosco estamos a disposição !!</p> <p>Agende uma visita hoje mesmo.</p>				
Fonte	Imobiliária Divino Imóveis - (15) 99627-2090 / (15) 99627-2090 - https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-area-rural-de-avare-avare-sp/2970120720				
Preço a vista	R\$ 80.000.000,00	Transação	2	Oferta	
Solos/Situação	Área (ha)	Classe	Situação	Fator	
I	Vicinal I	629,2000	1,000	0,950	0,950
V	Vicinal I	169,4000	0,500	0,950	0,475
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
	Área (ha)	798,6000		Fator Ponderado	0,849
Benfeitorias					
	Dimensão	Valor Unitário	Fator "K"	Valor	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
			TOTAL	R\$ 0,00	
		Valor Unitário Bruto		R\$ 100.175,31	
		Fator da Oferta		R\$ 72.000.000,00	
		Valor Unitário sem as construções		R\$ 90.157,78	
		Fator classe e Situação		0,4231	
		Fator atualização		1,0000	
		Unitário= Vv x Fator de classe e Situação x F. Atual			
		Valor Unitário			
		R\$ 38.142,19			

Comparativo	2				
	Município	Itapetininga	Estado	SP	
Descrição	<p>Fazenda A Venda Em Itapetininga/sp Fazenda à venda em Itapetininga/SP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área Total 145 Alqueires - 125 Alqueires em plantio - Topografia plana - Solo misto arenoso a vermelha - Boa de água, tem açude e Nascente (Roda Pivô) - 02 Casas boas - 01 Barracão - Ótima logística (Frente da Raposo Tavares) - 3km do Asfalto - 10km da Cidade - Documentação em ordem. <p>Pela impossibilidade de atualizações diárias das informações sobre os imóveis aqui anunciados, poderá haver alterações de preços de acordo com os seus proprietários, assim como os imóveis poderão já ter sido negociados, ficando a imobiliária livre de responsabilidade sobre qualquer informação desatualizada. Porém, no momento da manifestação formal de interesse do cliente, esses dados serão atualizados para a correta informação.</p> <p style="text-align: center;">REF: FA00285</p>				
Fonte	Imobiliária Torri Consultoria Imobiliária - (15) 32399-5598 / (15) 99764-3695 - https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-1-quarto-a-venda-no-centro-itapetininga-sp/2996713265				
Preço a vista	R\$ 37.000.000,00	Transação	2	Oferta	
Solos/Situação	Área (ha)	Classe	Situação	Fator	
I	Vicinal I	302,5000	1,000	0,950	0,950
V	Vicinal I	48,4000	0,500	0,950	0,475
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000	0,000
	Área (ha)	350,9000		Fator Ponderado	0,884
Benfeitorias	Dimensão	Valor Unitário	Conservação	Valor	
Benfeitorias	360,00	R\$ 1.200,00	0,80	R\$ 345.600,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00	
			TOTAL	R\$ 345.600,00	
		Valor Unitário Bruto		R\$ 105.443,15	
		Fator da Oferta		R\$ 33.300.000,00	
		Valor Unitário sem as construções		R\$ 93.913,94	
		Fator classe e Situação		0,4062	
		Fator atualização		1,0000	
	Unitário= Vv x Fator de classe e Situação x F. Atual				
	Valor Unitário				
	R\$ 38.148,26				

Comparativo	3			
Município	Bauru		Estado	SP
Descrição	<p>Fazenda Para Venda Em Bauru, Área Rural de Bauru</p> <p>d ÓTIMA OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO! Temos uma bela fazenda de 558 alqueires à venda, localizada no município de Bauru/SP, para você que quer investir na cana de açúcar e na agricultura. Veja mais informações a seguir:</p> <p>d Área total: 558 alqueires/SP; a Preço por/alq: R\$350.000,00; d Localização: município de Bauru/SP; a Logística: 8 kms do centro de Bauru, 5 km da rodovia Marechal Rondon, próxima do aeroporto, 160 kms de São Carlos, 227 kms de Ribeirão Preto, e 266 kms de Campinas; a Aptidão: pecuária e agricultura; a Altitude: 537 metros a clima inverno seco; a Fazenda boa de água, com 13 represas, mas só 3 estão cheias; a Área 100% mecanizável a bem plana; a Terra mista, vermelha com aproveitamento de 90%; a Fazenda na beira do asfalto a 2.800 metros de frente p/ a rodovia; a Parte da fazenda já está na área de expansão urbana de Bauru; a Arrendamento: 50 toneladas por alqueire a 121 de atr; a Documentação legalizada a pronta para transferência.</p> <p>- Observação: : d OBSERVAÇÃO: O A visita presencial neste imóvel acontecerá após todas as informações possíveis estarem muito bem alinhadas, com pré-agendamento da data e do horário para visita, ficha de cadastro e ficha de visita do(a) interessado(a) preenchidas e assinadas. Máquinas, mobília, ferramentas e utensílios agrícolas vão permanecer na fazenda.</p> <p>- PONTOS FORTES: d TOTAL DO INVESTIMENTO: d R\$1 (Cento e noventa e cinco mil e trezentos mil reais). Aceita-se Oferta por parte do cliente/comprador.</p>			
Fonte	João Batista Fernandes (34) 99961-1164 / (34) 99961-1164 - https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-area-rural-de-bauru-bauru-sp/2992494640			
Preço a vista	R\$ 195.300.000,00	Transação	2	Oferta
Solos/Situação	Área (ha)	Classe	Situação	Fator
I	Vicinal I	1.080,2880	1,000	0,950
V	Vicinal I	270,0720	0,500	0,950
		0,0000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000
	Área (ha)	1.350,3600		Fator Ponderado
				0,855
Benfeitorias	Dimensão	Valor Unitário	Conservação	Valor
Benfeitorias	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
			TOTAL	R\$ 0,00
		Valor Unitário Bruto	R\$ 144.628,10	
		Fator da Oferta	R\$ 175.770.000,00	
		Valor Unitário sem as construções	R\$ 130.165,29	
		Fator classe e Situação	0,4202	
		Fator atualização	1,0000	
	Unitário= Vv x Fator de classe e Situação x F. Atual			
	Valor Unitário			
	R\$ 54.696,95			

Comparativo	4			
	Município	Itaí	Estado	SP
Descrição	<p>Fazenda/Sítio com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 1379400 m² por R\$ 18.000.000 (Código do anunciante: FA00534 Código no Viva Real: 2723533400)</p> <p>Venha conhecer a oportunidade de adquirir uma belíssima fazenda com 1 quarto, 1 banheiro, e uma enorme extensão de 1.379.400,00 m2 de área! Localizada em uma região privilegiada, cercada pela natureza e com uma vista deslumbrante, esta propriedade é o lugar perfeito para quem busca tranquilidade e qualidade de vida.</p> <p>Com uma infraestrutura completa, a fazenda conta com pastos bem cuidados, áreas para plantio, nascentes de água, além de uma casa aconchegante e funcional. Ideal para quem deseja investir em agronegócio, criar animais, ou simplesmente desfrutar de momentos de lazer junto à família.</p> <p>Não perca essa oportunidade única de adquirir um pedaço do paraíso e viver em harmonia com a natureza. Entre em contato conosco e agende uma visita para conhecer de perto todos os detalhes e encantos que esta fazenda tem a oferecer. Venha fazer parte dessa experiência incrível!</p> <p>EXCELENTE FAZENDA A VENDA EM ITAÍ-SP ???</p>			
Fonte	We Home Imóveis - (19) 97401-0390 - https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-area-rural-de-itaí-bairros-itaí-1379400m2-venda-RS18000000-id-2723533400/			
Preço a vista	R\$ 18.000.000,00	Transação	2	Oferta
Solos/Situação	Área (ha)	Classe	Situação	Fator
I	Asfalto	113,7400	1,000	1,000
V	Asfalto	24,2000	0,500	0,500
		0,0000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000
		0,0000	0,000	0,000
	Área (ha)	137,9400	Fator Ponderado	0,912
Benfeitorias	Dimensão	Valor Unitário	Conservação	Valor
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
	0,00	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
			TOTAL	R\$ 0,00
		Valor Unitário Bruto	R\$ 130.491,52	
		Fator da Oferta	R\$ 16.200.000,00	
		Valor Unitário sem as construções	R\$ 117.442,37	
		Fator classe e Situação	0,3938	
		Fator atualização	1,0000	
	Unitário= Vv x Fator de classe e Situação x F. Atual			
	Valor Unitário			
	R\$ 46.251,99			

ANÚNCIOS COMPARATIVOS



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Unitário	Área (ha)	Índice Agrônômico	Tipo da Informação	Saneados
1	R\$ 38.142,19	798,6000	0,849	Oferta	1
2	R\$ 38.148,26	350,9000	0,884	Oferta	1
3	R\$ 54.696,95	1.350,3600	0,855	Oferta	1
4	R\$ 46.251,99	137,9400	0,912	Oferta	1
5	R\$ 53.466,43	623,6340	0,711	Oferta	1

Elementos saneados 5

Verificação dos dados semelhantes pelo índice agrônômicos

Limite Inferior	0,50%	0,421
Limite Superior		1,264

Média Simples dos Dados Semelhantes
Vu. R\$ 46.141,16

Desvio Padrão 7.980,34
t de Student 1,5330

Verificação dos dados discrepantes em relação à média simples

Limite Inferior	-12%	40.670,012
Limite Superior		51.612,314

Média saneada	R\$ 46.141,16
----------------------	----------------------

Hipótese de rejeição

Aceito a Média Saneada

Valor de Mercado (R\$)	Fator de Comercialização	1,00	R\$ 9.310.765,00
-------------------------------	--------------------------	------	-------------------------

VALOR DO TERRENO

AVALIAÇÃO TERRENO	
--------------------------	--

Área	201,7887
Índice Agrônômico	0,359

Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	46.141,1600
Valor do Terreno	R\$ 9.310.765,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	8.206.748,86
Superior	10.414.781,82

MAPEAMENTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



- ▼  Fazenda Ouro Verde - Itaí-SP
- ▶  Ouro Verde - Rincão do Meio - Parcela 1 - 8,6723 ha.kmz
- ▶  Ouro Verde - 3905-2 - 118,8699 ha.kmz
- ▶  Ouro Verde - 3906 - 2,0335 ha.kmz
- ▶  Ouro Verde - 3095-1 - 72,2130 ha.kmz
- ▶  Edificação 1 - Curral - 290,00 m² - 20 anos
- ▶  Edificação 2 - Casas Sede - 320,00 m² - 30 anos
- ▶  Edificação 3 - Casas Sede - Principal - 650,00 m² - 30 anos
- ▶  Edificação 4 - Casa - 120,00 m²
- ▶  Edificação 5 - Cobertura - 33,33 m²
- ▶  Edificação 6 - 154,00 m²
- ▶  Edificação 7 - 164,00 m²
- ▶  Edificação 8 - Galpão - 484,00 m²
- ▶  Edificação 9 - Galpão - 701,00 m²
- ▶  Edificação 10 - Galpão - 361,00 m²
- ▶  Benfeitoria 1 - Piscina e estrutura - 284,00 m²
- ▶  Proposta de Reserva Legal - Convergente com CAR das 2 mats [1:Polygon]
- ▶  Proposta de Reserva Legal - Convergente com CAR das 2 mats [2:Polygon]
- ▶  Proposta de Reserva Legal - Convergente com CAR das 2 mats [3:Polygon]
- ▶  Proposta de Reserva Legal - Convergente com CAR das 2 mats [4:Polygon]

TERRAS, EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS

Cod.	Item	Descrição	Área (m² ou indicado)	R _g N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Repreção Depreciado (R\$)
		Terras	201,7887 ha													9.310.765,00
		Edificações														
CbSMa	1	Edificação 1 - Curral	290,00	2.046,06	0,213	435,81	19,00	20,00	1,00	95%	f	0,050	0,145	63,00	126.385,13	18.268,97
CSM	2	Edificação 2 - Casas Sede	320,00	2.046,06	1,251	2.559,62	65,00	70,00	5,00	93%	f	0,069	0,255	652,19	819.078,74	208.701,26
CSM	3	Edificação 3 - Casas Sede	650,00	2.046,06	1,251	2.559,62	65,00	70,00	5,00	93%	f	0,069	0,255	652,19	1.663.753,69	423.924,44
CSM	4	Edificação 4 - Casa	120,00	2.046,06	1,251	2.559,62	65,00	70,00	5,00	93%	f	0,069	0,255	652,19	307.154,53	78.262,97
CbSMa	5	Edificação 5 - Cobertura	33,33	2.046,06	0,213	435,81	19,00	20,00	1,00	95%	f	0,050	0,145	63,00	14.525,57	2.099,67
CSM	6	Edificação 6	154,00	2.046,06	1,251	2.559,62	65,00	70,00	5,00	93%	f	0,069	0,255	652,19	394.181,64	100.437,48
CSM	7	Edificação 7	164,00	2.046,06	1,251	2.559,62	65,00	70,00	5,00	93%	f	0,069	0,255	652,19	419.777,85	106.959,40
GEMe	8	Edificação 8 - Galpão	484,00	2.046,06	0,609	1.246,05	57,00	60,00	3,00	95%	f	0,050	0,240	298,55	603.088,46	144.500,00
GEMe	9	Edificação 9 - Galpão	701,00	2.046,06	0,609	1.246,05	57,00	60,00	3,00	95%	f	0,050	0,240	298,55	873.481,43	209.286,15
GEMe	10	Edificação 10 - Galpão	361,00	2.046,06	0,609	1.246,05	57,00	60,00	3,00	95%	f	0,050	0,240	298,55	449.824,24	107.777,89
		Total Edificações	3.277,33												5.671.251,29	1.400.218,23
		Benfeitorias														
	1	Pivô 01	43,70	10.000,00	1,000	10.000,00	20,00	50,00	30,00	40%	f	0,481	0,533	5.329,00	437.000,00	232.877,30
	2	Pivô 02	32,00	10.000,00	1,000	10.000,00	20,00	60,00	40,00	33%	f	0,522	0,569	5.693,50	320.000,00	182.192,00
	3	Pivô 03	14,70	10.000,00	1,000	10.000,00	20,00	60,00	40,00	33%	f	0,522	0,569	5.693,50	147.000,00	83.694,45
	4	Piscina e estrutura	284,00	850,00	1,000	850,00	30,00	60,00	30,00	50%	f	0,418	0,476	404,77	241.400,00	114.954,68
		Total Benfeitorias													1.145.400,00	613.718,43
		Total Custos													6.816.651,29	11.324.701,66
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	11.324.701,66

II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- FAZENDA OURO VERDE POR DELIMITAÇÃO DE MATRÍCULAS -



- DELIMITAÇÃO DE GERAL E POR PIVÔS -



- EDIFICAÇÕES MAPEADAS -

III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CNM: 147215.2.0007285-64



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Itai - Estado de São Paulo

CNS: 147215

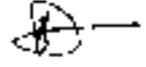
Rosana do Centro Imobiliário
Registradora

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

FOLHA

1

MAZILLAV 7.285
DATA 14 de Janeiro de 2021



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZJ8-ZNR8L-9WTVX-ZA5R4>

IMÓVEL: Área de terras contendo 118.8699 hectares e perímetro de 4.463,58 metros, denominada **"FAZENDA OURO VERDE - ÁREA 02"**, situada neste município e Comarca de Itai-SP, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **ADN-V-2842**, de coordenadas (Longitude: -49°09'04.207", Latitude: -23°19'03.215" e Altitude: 612.89 m), cravado junto à Estrada Municipal Secundária, na confrontação entre Estrada Municipal Secundária, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itai-SP, e Estrada Municipal - IT-31, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itai-SP; deste ponto, segue confrontando com Estrada Municipal - IT-31, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itai-SP, sentido Rodovia Eduardo Saigh - SP-255, com os seguintes azimutes e distâncias: 135°03' e 14,52 m até o ponto **ADN-P-15117**, (Longitude: -49°09'03.846", Latitude: -23°19'03.549" e Altitude: 613.34 m); 151°19' e 42,05 m até o ponto **ADN-P-15118**, (Longitude: -49°09'03.136", Latitude: -23°19'04.748" e Altitude: 614.05 m); 151°15' e 71,58 m até o ponto **ADN-P-15119**, (Longitude: -49°09'01.925", Latitude: -23°19'06.788" e Altitude: 614.39 m); 151°25' e 102,30 m até o ponto **ADN-P-15120**, (Longitude: -49°09'00.203", Latitude: -23°19'09.708" e Altitude: 613.70 m); 151°11' e 51,37 m até o ponto **ADN-P-15121**, (Longitude: -49°08'59.332", Latitude: -23°19'11.171" e Altitude: 613.26 m); 151°27' e 92,29 m até o ponto **ADN-P-15122**, (Longitude: -49°08'57.780", Latitude: -23°19'13.806" e Altitude: 611.20 m); 135°30' e 54,38 m até o ponto **ADN-P-15123**, (Longitude: -49°08'56.439", Latitude: -23°19'15.067" e Altitude: 608.68 m); 135°52' e 80,23 m até o ponto **ADN-P-15124**, (Longitude: -49°08'54.473", Latitude: -23°19'16.939" e Altitude: 604.50 m); 139°33' e 19,89 m até o ponto **ADN-P-15125**, (Longitude: -49°08'54.019", Latitude: -23°19'17.431" e Altitude: 603.41 m); 141°05' e 28,27 m até o ponto **ADN-P-15126**, (Longitude: -49°08'53.394", Latitude: -23°19'18.146" e Altitude: 601.84 m); 142°35' e 39,43 m até o ponto **ADN-P-15127**, (Longitude: -49°08'52.551", Latitude: -23°19'19.164" e Altitude: 599.56 m); 142°52' e 39,21 m até o ponto **ADN-P-15128**, (Longitude: -49°08'51.718", Latitude: -23°19'20.180" e Altitude: 597.56 m); 140°34' e 50,34 m até o ponto **ADN-P-15129**, (Longitude: -49°08'50.593", Latitude: -23°19'21.444" e Altitude: 594.76 m); 140°31' e 30,57 m até o ponto **ADN-P-15130**, (Longitude: -49°08'49.909", Latitude: -23°19'22.211" e Altitude: 593.97 m); 142°00' e 80,73 m até o ponto **ADN-P-15131**, (Longitude: -49°08'48.160", Latitude: -23°19'24.279" e Altitude: 590.56 m); 141°57' e 73,49 m até o ponto **ADN-P-15132**, (Longitude: -49°08'46.566", Latitude: -23°19'26.160" e Altitude: 588.45 m); 143°06' e 16,23 m até o marco **ADN-M-3999**, (Longitude: -49°08'46.223", Latitude: -23°19'26.582" e Altitude: 588.36 m); deste marco, deflete à direita e segue confrontando com Sítio São Sebastião, matrícula nº 3.318 deste Ofício, de propriedade de Loredanne Aparecida Pinto, com os seguintes azimutes e distâncias: 233°06' e 136,34 m até o marco **ADN-M-4000**, (Longitude: -49°08'50.061", Latitude: -23°19'29.342" e Altitude: 597.48 m); 233°09' e 668,98 m até o marco **ADN-M-4001**, (Longitude: -49°09'08.904", Latitude: -23°19'42.280" e Altitude: 639.42 m); 233°16' e 231,81 m até o marco **ADN-M-4002**, (Longitude: -49°09'15.443", Latitude: -23°19'46.786" e Altitude: 647.29 m); 236°07' e 92,57 m até o marco **ADN-M-4003**, (Longitude: -49°09'18.148", Latitude: -23°19'48.463" e Altitude: 642.54 m); deste marco, deflete à direita e segue confrontando com Rincão do Rodeio, matrícula nº 9.195 do R.I de Avaré-SP, de propriedade de Annie Luisa Valluis e Loredanne Aparecida Pinto, com os seguintes azimutes e distâncias: 249°10' e 9,00 m até o marco **ADN-M-4004**, (Longitude: -49°09'18.444", Latitude: -23°19'48.567" e Altitude: 642.01 m); 251°52' e 9,00 m até o marco **ADN-M-4005**, (Longitude: -49°09'18.745", Latitude: -23°19'48.658" e Altitude: 641.34 m); 264°01' e 77,53 m até o marco **ADN-M-3398**, (Longitude: -49°09'21.459", Latitude: -23°19'48.920" e Altitude: 638.97 m); 263°49' e 435,05 m até o marco **ADN-M-3401**, (Longitude: -49°09'36.683", Latitude: -23°19'50.439" e Altitude: 615.92 m); deste marco, deflete à direita e segue confrontando com Rincão do Rodeio, matrícula nº 681 do R.I de Avaré-SP, de usufruto de Solange Clinco, e propriedade de Marcelo Clinco e Osvaldo Clinco Júnior, com os seguintes azimutes e distâncias: 344°13' e 120,34 m até o marco **ADN-M-4006**, (Longitude: -49°09'39.748", Latitude: -23°19'40.419" e Altitude: 616.69 m); 339°26' e 11,90 m até o marco **ADN-M-4007**, (Longitude:

Segue no verso

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRbZNU.

CNM: 147215.2.0007285-64

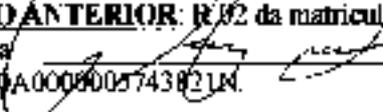
Valide aqui
este documento

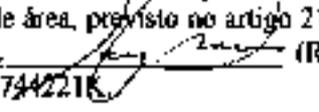
-49°09'39.895", Latitude: -23°19'40.057" e Altitude: 613.92 m); deste marco, segue confrontando com Rincão do Rodeio - Fazenda Pouso Alegre ou Ribeirão do Corrente, matrícula nº 29.790 do R 1 de Avaré-SP, de propriedade de Antonio Osmar Gotardi, Maria Lucia Machado Gotardi, Noemi Isabel Sacramento Gotardi e João Batista Gotardi, com os seguintes azimutes e distâncias: 345°19' e 95,41 m até o marco ADN-M-4008, (Longitude: -49°09'40.746", Latitude: -23°19'37.057" e Altitude: 610.23 m); cravado junto à Estrada Municipal Secundária; deste marco, deflete à direita e segue confrontando com Estrada Municipal Secundária, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itai-SP, sentido Rodovia Raposo Tavares - SP-270, com os seguintes azimutes e distâncias: 71°45' e 14,45 m até o ponto ADN-V-2843, (Longitude: -49°09'40.263", Latitude: -23°19'36.910" e Altitude: 610.53 m); 35°11' e 212,66 m até o ponto ADN-V-2844, (Longitude: -49°09'35.950", Latitude: -23°19'31.261" e Altitude: 600.14 m); 28°18' e 18,70 m até o ponto ADN-V-2845, (Longitude: -49°09'35.638", Latitude: -23°19'30.726" e Altitude: 600.21 m); 34°04' e 252,90 m até o ponto ADN-V-2846, (Longitude: -49°09'30.650", Latitude: -23°19'23.918" e Altitude: 612.05 m); 32°34' e 59,15 m até o ponto ADN-V-2847, (Longitude: -49°09'29.529", Latitude: -23°19'22.298" e Altitude: 613.04 m); 35°30' e 39,19 m até o ponto ADN-V-2848, (Longitude: -49°09'28.728", Latitude: -23°19'21.261" e Altitude: 613.15 m); 40°18' e 23,28 m até o ponto ADN-V-2849, (Longitude: -49°09'28.198", Latitude: -23°19'20.684" e Altitude: 613.09 m); 47°07' e 22,29 m até o ponto ADN-V-2850, (Longitude: -49°09'27.623", Latitude: -23°19'20.191" e Altitude: 613.42 m); 51°44' e 123,55 m até o ponto ADN-V-2851, (Longitude: -49°09'24.209", Latitude: -23°19'17.704" e Altitude: 610.55 m); 52°47' e 47,98 m até o ponto ADN-V-2852, (Longitude: -49°09'22.864", Latitude: -23°19'16.761" e Altitude: 609.81 m); 61°17' e 22,87 m até o ponto ADN-V-2853, (Longitude: -49°09'22.158", Latitude: -23°19'16.404" e Altitude: 608.99 m); 51°32' e 438,15 m até o ponto ADN-V-2854, (Longitude: -49°09'10.082", Latitude: -23°19'07.548" e Altitude: 612.73 m); 51°47' e 40,10 m até o ponto ADN-V-2855, (Longitude: -49°09'08.973", Latitude: -23°19'06.742" e Altitude: 613.32 m); 51°31' e 133,77 m até o ponto ADN-V-2856, (Longitude: -49°09'05.287", Latitude: -23°19'04.037" e Altitude: 613.71 m); 50°30' e 39,77 m até o ponto ADN-V-2842, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEL). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.

CERTIFICAÇÃO DA POLIGONAL: 23c7348b-92b2-4df4-807c-890a6b0126a3.

CADASTRO: 629.103.003.069-5, denominação do imóvel: Fazenda Ouro Verde, área total: 195,1735 ha; classificação fundiária: Média Propriedade Produtiva; data da última atualização: 15/06/2020; indicações para localização do imóvel: Bairro do Cerrado; município sede do imóvel: Itai-SP; módulo rural: 28,8072 ha; nº de módulos rurais: 6,31, módulo fiscal: 20,0000 ha; nº módulos fiscais: 9,7587; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; área registrada: 195,1735 ha; nome do detentor: Jose Alvaro Pimenta Camargo, CPF nº 934.038.878-04; nacionalidade: brasileira. CCIR nº 36239028210 NIRF: 5.787.296-1.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ ALVARO PIMENTA CAMARGO, RG nº 4.712.389-8-SSP/SP, CPF nº 934.038.878-04, economista, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei número 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada no 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, no Lº Auxiliar 03 sob nº 8.374, com ANA CAROLINA ASSUMPTÃO BENHAYON PIMENTA CAMARGO, RG nº 12.941.816-SSP/SP, CPF nº 073.471.188-32, professora, brasileira, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Groenlândia, nº 100, Jardim Paulista.

REGISTRO ANTERIOR: R 02 da matrícula nº 3.905 do Lº 02 deste Ofício, datado de 30/07/2015. A Oficial  (Renata de Castro Duarte) Selo digital: 1472153E10A0000005743821A.

Av.01/7.285 - Protocolo nº 23.129, de 15 de dezembro de 2020. A presente matrícula é aberta nos termos do requerimento dos proprietários datado de 24 de junho de 2020, sendo resultante do procedimento administrativo de retificação de área, previsto no artigo 213, II, da Lei 6.015/73. Itai, 14 de janeiro de 2021. Averbado por  (Renata de Castro Duarte) - Oficial. Selo digital: 1472153310A0000005744221K.

continua na seguinte

CNM: 147215.2.0007285-64



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Itai - Estado de São Paulo

CNS: 147215

Renata de Castro Duarte
Registradora

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2

MATRICULA Nº 7.285
DATA 14 de Janeiro de 2021

Av.02/7.285 - Protocolo nº 23.129, de 15 de Dezembro de 2020. **INSCRIÇÃO CAR** Procedo-se a esta averbação por transporte da averbação nº 03 da matrícula nº 3.905 do Lº 02 deste Ofício, de 14/01/2021, para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural - SICAR-SP sob nº [Rnumerocar] e SICAR/FEDERAL sob nº SP-3521814-149C31693B3AE460CBEE8C17F586588A5, Itai, 14 de janeiro de 2021 Averbado por: *Renata de Castro Duarte* (Renata de Castro Duarte) - Oficiala. Selo digital: 1472153310A0000005744321W

Av.03/7.285 - Protocolo nº 24.677, de 01 de abril de 2022. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens penhorados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.107 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício, Itai, 06 de abril de 2022. Averbado por: *Renata de Castro Duarte* (Renata de Castro Duarte) - Oficiala. Selo digital: 1472153310A0000006289522I.

Av.04/7.285 - Protocolo nº 25.300, de 17 de agosto de 2022. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens penhorados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.187 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício, Itai, 19 de agosto de 2022. Averbado por: *Renata de Castro Duarte* (Renata de Castro Duarte) - Oficiala. Selo digital: 1472153310A0000006462422F.

Av.05/7.285 - Protocolo nº 25.628, de 28 de outubro de 2022. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens penhorados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.215 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício, Itai, 31 de Outubro de 2022. Averbado por: *André Luiz de Castro Duarte* (André Luiz de Castro Duarte) - Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0000006563022I.

Av.06/7.285 - Protocolo nº 26.467, de 29 de junho de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRICULA**. Nos termos do Provimento nº 143/2023 do Conselho Nacional de Justiça, procedo a presente para constar o Código Nacional de Matrícula (CNM): 147215.2.0007285-64, Itai, 03 de julho de 2023. Averbado por: *André Luiz de Castro Duarte* (André Luiz de Castro Duarte) - Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0000006874523F.

Av.07/7.285 - Protocolo nº 26.467, de 29 de junho de 2023. Pelo requerimento datado de 20 de janeiro de 2023 e pela Certidão expedida pelo Oficial de Registro Civil do 3º Subdistrito Vila Madalena, São Paulo, Capital, em 13/02/2023, Matrícula Única nº 113241.01.55.1994.2.00085.071.0014633-44, materializada pelo Oficial de Registro Civil de Itai-SP em 13/02/2023, verifica-se que o nome correto do cônjuge do proprietário é ANA CAROLINA DE ASSUMPCAO BENHAYON PIMENTA CAMARGO e não como constou. Itai, 03 de julho de 2023. Averbado por: *André Luiz de Castro Duarte* - Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0000006874623Z.

R.08/7.285 - Protocolo nº 26.467, de 29 de junho de 2023. Pela Cédula de Crédito Bancário nº 40/02108-4, emitida nesta cidade, em 16 de janeiro de 2023, o proprietário JOSÉ ALVARO PIMENTA CAMARGO, agricultor, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Margarida Galvão, nº 44, Palmeiras do Morumbi, casado com ANA CAROLINA DE ASSUMPCAO BENHAYON PIMENTA CAMARGO, já qualificados, **DEU EM HIPOTECA** o imóvel desta matrícula ao **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília, Capital Federal, no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B (por sua agência de Itai-SP, CNPJ

Segue no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZJ8-ZNR8L-9WTVX-ZA5R4>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRbZNU.



Valide aqui este documento

CNM: 147215.2.0007285-64

REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Itai - Estado de São Paulo
CNS: 147215

Renata de Castro Duarte
Registradora

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA 3

MATRICULA N.º 7.285
DATA 10 de Dezembro de 2024

[Handwritten Signature]

noventa e seis reais e quarenta e sete centavos). Itai, 10 de dezembro de 2.024. Averbado por: (André Luiz de Castro Duarte) – Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A6000007690924R.

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula 7285, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrada do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data. A Comarca de Itai foi desmembrada da Comarca de Avaré e instalada em 26/11/2009.	Emolumentos 44,20	
	Estado 12,56	
	Sec. Fazenda 8,60	
	Registro Civil 2,33	
	Trib. Justiça 3,03	
	Ministério Público 2,12	
	Imposto Municipal 0,88	
	TOTAL 73,72	
	[ASSINATURA DIGITAL]	
	Mayara Alexia da Silva Jesus Auxiliar	

Nº Pedido/Nº Prenotação: 31986
Itai, 27 de janeiro de 2025



SELO DIGITAL

1472153C30E0000004447825E

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Segue no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZJ8-ZNR8L-9WTVX-ZA5R4>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRb7NU.

CNM: 147215,2,0007281-70



Valide aqui este documento

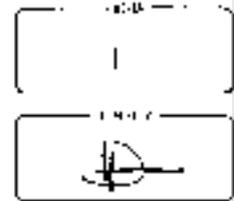
REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Itai - Estado de São Paulo
 CNM 147215

Renata de Castro Duarte
 Registradora

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 7.283
 DATA: 14 de Janeiro de 2021



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HEQUB-M9L59-5VK6C-ETQ28>

IMÓVEL: Área de terras contendo 2,0335 hectares e perímetro de 650,19 metros, designada **GLEBA 04**, situada neste município e Comarca de Itai-SP, na **"FAZENDA OURO VERDE - GLEBA 4"**, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **ADN-M-4010**, de coordenadas (Longitude: -49°08'40.833", Latitude: -23°19'19.285" e Altitude: 565.21 m), cravado junto ao Reservatório de Jurumirim, na confrontação entre Fazenda Ouro Verde, matrícula nº 25.726 do R.L. de Avaré-SP, de propriedade de Renato Angelo Ferro e Heloisa Morganti Ferro, e Reservatório de Jurumirim, área sob concessão da CTG Brasil Rio Paranapanema S.A.; deste marco, segue confrontando com Reservatório de Jurumirim, área sob concessão da CTG Brasil Rio Paranapanema S.A., com os seguintes azimutes e distâncias: 166°48' e 48,03 m até o vértice **ADN-P-15133**, (Longitude: -49°08'40.447", Latitude: -23°19'20.805" e Altitude: 565.21 m); 150°24' e 44,37 m até o vértice **ADN-M-4011**, (Longitude: -49°08'39.676", Latitude: -23°19'22.059" e Altitude: 565.21 m), deste marco, deflete à direita e segue confrontando com Sítio São Sebastião, matrícula nº 3.318 deste Ofício, de propriedade de Loredanne Aparecida Pinto, com o seguinte azimute e distância: 233°12' e 221,76 m até o vértice **ADN-M-4012**, (Longitude: -49°08'45.926", Latitude: -23°19'26.376" e Altitude: 587.82 m); cravado junto à Estrada Municipal - IT-31; deste marco, deflete à direita e segue confrontando com Estrada Municipal - IT-31, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itai-SP, sentido Bairros, com o seguinte azimute e distância: 321°55' e 87,54 m até o vértice **ADN-M-4013**, (Longitude: -49°08'47.826", Latitude: -23°19'24.136" e Altitude: 589,52 m); deste marco, deflete à direita e segue confrontando com Fazenda Ouro Verde, matrícula nº 25.726 do R.L. de Avaré-SP, de propriedade de Renato Angelo Ferro e Heloisa Morganti Ferro, com o seguinte azimute e distância: 53°05' e 248,50 m até o vértice **ADN-M-4010**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGRF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.

CERTIFICAÇÃO DA POLIGONAL: d5176h3e-0393-4fb7-a2be-91bche66f4f5.

CADASTRO: 629.103.003.069-5; denominação do imóvel: Fazenda Ouro Verde; área total: 195,1735 ha; classificação fundiária: Média Propriedade Produtiva; data da última atualização: 15/06/2020; indicações para localização do imóvel: Bairro do Cerrado; município sede do imóvel: Itai-SP; módulo rural: 28,8072 ha; nº de módulos rurais: 6,31; módulo fiscal: 20,0000 ha; nº módulos fiscais: 9,7587; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; área registrada: 195,1735 ha; nome do detentor: Jose Alvaro Pimenta Camargo; CPF nº 934.038.878-04, nacionalidade: brasileira. CCIR nº 36239028210. NIRF: 5.787.296-1.

PROPRIETÁRIO: **JOSÉ ALVARO PIMENTA CAMARGO**, RG nº 4.712.389-8-SSP/SP, CPF nº 934.038.878-04, economista, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei número 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada no 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, no Lº Auxiliar 03 sob nº 8.374, com **ANA CAROLINA ASSUMPCÃO BENHAYON PIMENTA CAMARGO**, RG nº 12.941.816-SSP/SP, CPF nº 073.471.188-32, professora, brasileira, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Groenlândia, nº 100, Jardim Perilista.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 da matrícula nº 3.906 do Lº 02 deste Ofício, datado de 30/07/2015. A Oficial/ *Renata de Castro Duarte* (Renata de Castro Duarte) Selo digital. 1472153E10A0000005748621R.

Av.017.283 - Protocolo nº 23.129, de 15 de Dezembro de 2020. **INSCRIÇÃO CAR** Procede-se a esta averbação por transporte da averbação nº 03 da matrícula nº 3.906 do Lº 02 deste Ofício, de 14/01/2021, para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural - SICAR-SP sob nº [Rnumerocar] e SICAR/FEDERAL sob nº

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRb7NU.

CNM: 147215.2.0007283-70

Valide aqui este documento continuação

SP-3521804-149C5E93B3AB460CBEE8C17F586588A5. Itai, 14 de janeiro de 2021. Averbado por: Renata de Castro Duarte (Renata de Castro Duarte) - Oficiala. Selo digital: 1472153E10A0000005743921L.

Av.02/7.283 - Protocolo nº 28.575, de 28 de novembro de 2024. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**. Nos termos do Provimento nº 143/2023 do Conselho Nacional de Justiça, procedo a presente para constar o Código Nacional de Matrícula (CNM): 147215.2.0007283-70. Itai, 10 de dezembro de 2024. Averbado por: André Luiz de Castro Duarte (André Luiz de Castro Duarte) - Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153E10A0000007690424F.

Av.03/7.283 - Protocolo nº 28.575, de 28 de novembro de 2024. **DISTRIBUIÇÃO**. Pelo requerimento de 28 de novembro de 2024 e pelo Mandado de 27 de setembro de 2024, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Itai-SP, verifica-se que no dia 06/06/2024, foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, Compra e Venda (Processo nº 1001097-68/2024/8.26.0263), movida por **SHARK TRATORES E PEÇAS LTDA**, CNPJ nº 47.390.307/0014-24, em face do proprietário **JOSÉ ALVARO PIMENTA CAMARGO**, já qualificado, cujo valor da causa é de R\$ 889.396,47 (oitocentos e oitenta e nove mil trezentos e noventa e seis reais e quarenta e sete centavos). Itai, 10 de dezembro de 2024. Averbado por: André Luiz de Castro Duarte (André Luiz de Castro Duarte) - Escrevente Substituto. Selo digital: 147215310A0000007690524Z.

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula 7283, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registral do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior a presente data. A Comarca de Itai foi desmembrada da Comarca de Avaré e instalada em 28/11/2009.	Emolumentos 44,20	
	Estado 12,56	
	Sec. Fazenda 8,60	
	Registro Civil 2,33	
	Trib. Justiça 3,03	
	Ministerio Público 2,12	
	Imposto Municipal 0,88	
	TOTAL 73,72	
	Nº Pedido/Nº Prenotação: 31986	(ASSINATURA DIGITAL)
	Itai, 27 de janeiro de 2025	Mayara Alexia da Silva Jesus Auxiliar



SELO DIGITAL

1472153C3DE0000004447925C

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HEQUB-M9L59-5VK6C-ETQ28>



Valide aqui
este documento

CNM: 147215.2.0007284-67

REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Itai - Estado de São Paulo
CNS: 147215

Renato de Castro Diniz
Registralista

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

MATRICULA Nº 7.284
DATA 14 de Janeiro de 2021

IMÓVEL: Área de terras contendo 72,2130 hectares e perímetro de 4.702,71 metros, denominada **"FAZENDA OURO VERDE - ÁREA 01"**, situada neste município e Comarca de Itai-SP, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco ADN-M-3972, de coordenadas (Longitude: -49°09'07.235", Latitude: -23°18'59.506" e Altitude: 608,24 m), cravado junto à Estrada Municipal - IT-31, na confrontação entre Área de Posse: Ribeirão Corrente ou Pousa Alegre, matrícula nº 6.035 do R1, de Avaré-SP, de posse de Martin Eduardo Rettore, Clarice Schmidt Rettore e Ivan Rysovas, e Estrada Municipal - IT-31, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itai-SP; deste marco, segue confrontando com Estrada Municipal IT-31, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itai-SP, sentido Rodovia Eduardo Saigh - SP-255, com os seguintes azimutes e distâncias: 143°44' e 9,27 m até o ponto ADN-P-15089, (Longitude: -49°09'07.042", Latitude: -23°18'59.749" e Altitude: 608,42 m); 144°31' e 43,82 m até o ponto ADN-P-15090, (Longitude: -49°09'06.147", Latitude: -23°19'00.909" e Altitude: 610,49 m); 144°32' e 73,23 m até o ponto ADN-P-15091, (Longitude: -49°09'04.652", Latitude: -23°19'02.848" e Altitude: 612,70 m); 126°56' e 11,06 m até o ponto ADN-V-2827, (Longitude: -49°09'04.341", Latitude: -23°19'03.064" e Altitude: 612,89 m), cravado junto à Estrada Municipal Secundária; deste ponto, deixa a Estrada Municipal IT-31, deslota à direita e segue confrontando com Estrada Municipal Secundária, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itai-SP, sentido Bairros, com os seguintes azimutes e distâncias: 230°31' e 39,72 m até o ponto ADN-V-2828, (Longitude: -49°09'05.420", Latitude: -23°19'03.885" e Altitude: 613,71 m); 231°31' e 133,71 m até o ponto ADN-V-2829, (Longitude: -49°09'09.104", Latitude: -23°19'06.589" e Altitude: 613,32 m); 231°47' e 40,10 m até o ponto ADN-V-2830, (Longitude: -49°09'10.213", Latitude: -23°19'07.395" e Altitude: 612,73 m); 231°32' e 437,64 m até o ponto ADN-V-2831, (Longitude: -49°09'22.275", Latitude: -23°19'16.241" e Altitude: 608,99 m); 241°17' e 22,81 m até o ponto ADN-V-2832, (Longitude: -49°09'22.979", Latitude: -23°19'16.597" e Altitude: 609,81 m); 232°48' e 48,51 m até o ponto ADN-V-2833, (Longitude: -49°09'24.339", Latitude: -23°19'17.550" e Altitude: 610,55 m); 231°43' e 123,82 m até o ponto ADN-V-2834, (Longitude: -49°09'27.760", Latitude: -23°19'20.043" e Altitude: 613,42 m); 227°10' e 22,90 m até o ponto ADN-V-2835, (Longitude: -49°09'28.351", Latitude: -23°19'20.549" e Altitude: 613,09 m); 220°19' e 23,89 m até o ponto ADN-V-2836, (Longitude: -49°09'28.895", Latitude: -23°19'21.141" e Altitude: 613,15 m); 215°31' e 39,61 m até o ponto ADN-V-2837, (Longitude: -49°09'29.703", Latitude: -23°19'22.189" e Altitude: 613,04 m); 212°35' e 59,19 m até o ponto ADN-V-2838, (Longitude: -49°09'30.827", Latitude: -23°19'23.810" e Altitude: 612,05 m); 214°04' e 253,14 m até o ponto ADN-V-2839, (Longitude: -49°09'35.819", Latitude: -23°19'30.625" e Altitude: 600,21 m); 208°19' e 18,63 m até o ponto ADN-V-2840, (Longitude: -49°09'36.130", Latitude: -23°19'31.158" e Altitude: 600,14 m); 215°11' e 212,32 m até o ponto ADN-V-2841, (Longitude: -49°09'40.436", Latitude: -23°19'36.798" e Altitude: 610,53 m); 260°09' e 11,88 m até o ponto ADN-P-15092, (Longitude: -49°09'40.848", Latitude: -23°19'36.864" e Altitude: 610,58 m); 242°56' e 92,26 m até o ponto ADN-P-15093, (Longitude: -49°09'43.740", Latitude: -23°19'38.228" e Altitude: 605,77 m); 242°54' e 126,56 m até o ponto ADN-P-15094, (Longitude: -49°09'47.706", Latitude: -23°19'40.101" e Altitude: 597,69 m); 243°50' e 185,10 m até o ponto ADN-P-15095, (Longitude: -49°09'53.554", Latitude: -23°19'42.753" e Altitude: 584,54 m); 243°47' e 49,81 m até o ponto ADN-P-15096, (Longitude: -49°09'55.127", Latitude: -23°19'43.468" e Altitude: 581,86 m); 243°41' e 113,24 m até o ponto ADN-P-15097, (Longitude: -49°09'58.700", Latitude: -23°19'45.099" e Altitude: 578,34 m); deste ponto, deixa a Estrada Municipal Secundária, deslota à direita e segue confrontando com Gleba 06 - Fazenda Ouro Verde, matrícula nº 52.470 do R1 de Avaré-SP, de propriedade de Renato Angelo Ferro e Heloisa Morganti Ferro, com o seguinte azimute e distância: 326°56' e 135,46 m até o ponto ADN-P-15098, (Longitude: -49°10'01.301", Latitude: -23°19'41.409" e Altitude: 565,21 m), cravado junto ao Reservatório de Jurumirim; deste ponto, deslota à direita e segue confrontando com Reservatório de Jurumirim, área sob concessão da CTG Brasil_Rio Paranapanema S.A., com os seguintes azimutes e distâncias: 40°41' e 14,12 m até o

Seg. e 20 Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RTMN4-VUQ9V-5L7L8-3ZQLR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

C NM: 147215.2.0007284-67

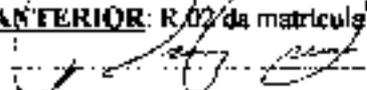
Valide aqui
este documento

ponto **ADN-P-15099**, (Longitude -49°10'00.977", Latitude -23°19'41.061" e Altitude: 565.21 m), 25°15' e 63,72 m até o ponto **ADN-P-15100**, (Longitude -49°10'00.020", Latitude -23°19'39.188" e Altitude: 565.21 m); 14°10' e 59,15 m até o ponto **ADN-P-15101**, (Longitude -49°09'59.510", Latitude -23°19'37.324" e Altitude: 565.21 m); 10°25' e 62,47 m até o ponto **ADN-P-15102**, (Longitude -49°09'59.112", Latitude -23°19'35.327" e Altitude: 565.21 m); 08°31' e 66,33 m até o ponto **ADN-P-15103**, (Longitude -49°09'58.766", Latitude -23°19'33.195" e Altitude: 565.21 m); 01°18' e 61,86 m até o ponto **ADN-P-15104**, (Longitude -49°09'58.716", Latitude -23°19'31.185" e Altitude: 565.21 m); 357°28' e 52,72 m até o ponto **ADN-P-15105**, (Longitude -49°09'58.798", Latitude -23°19'29.473" e Altitude: 565.21 m); 358°22' e 64,33 m até o ponto **ADN-P-15106**, (Longitude -49°09'58.862", Latitude -23°19'27.383" e Altitude: 565.21 m); 07°44' e 60,39 m até o ponto **ADN-P-15107**, (Longitude -49°09'58.576", Latitude -23°19'25.438" e Altitude: 565.21 m); 13°29' e 59,29 m até o ponto **ADN-P-15108**, (Longitude -49°09'58.089", Latitude -23°19'23.564" e Altitude: 565.21 m); 25°26' e 62,58 m até o ponto **ADN-P-15109**, (Longitude -49°09'57.143", Latitude -23°19'21.727" e Altitude: 565.21 m); 47°03' e 64,27 m até o ponto **ADN-P-15110**, (Longitude -49°09'55.487", Latitude -23°19'20.304" e Altitude: 565.21 m); 69°52' e 62,40 m até o ponto **ADN-P-15111**, (Longitude -49°09'53.425", Latitude -23°19'19.606" e Altitude: 565.21 m); 64°52' e 61,36 m até o ponto **ADN-P-15112**, (Longitude -49°09'51.470", Latitude -23°19'18.759" e Altitude: 565.21 m); 64°05' e 59,70 m até o ponto **ADN-P-15113**, (Longitude -49°09'49.580", Latitude -23°19'17.911" e Altitude: 565.21 m); 54°11' e 60,85 m até o ponto **ADN-P-15114**, (Longitude -49°09'47.843", Latitude -23°19'16.754" e Altitude: 565.21 m); 53°32' e 61,82 m até o ponto **ADN-P-15115**, (Longitude -49°09'46.093", Latitude -23°19'15.560" e Altitude: 565.21 m); 57°38' e 54,56 m até o ponto **ADN-P-15116**, (Longitude -49°09'44.471", Latitude -23°19'14.611" e Altitude: 565.21 m); 11°46' e 62,38 m até o marco **ADN-M-3976**, (Longitude: -49°09'44.023", Latitude: -23°19'12.626" e Altitude: 565.20 m); deste marco, deixa o Reservatório de Jurumirim, deflete à direita e segue confrontando com Área de Posse, Ribeirão Corrente ou Pouso Alegre, matrícula nº 6.035 do R.L. de Avaré-SP, de posse de Martin Eduardo Rettore, Clarice Schmidt Rettore e Ivan Rysovas, com o seguinte azimuth e distância: 62°57' e 418,30 m até o marco **ADN-M-3975**, (Longitude: -49°09'30.910", Latitude: -23°19'06.446" e Altitude: 589,14 m); deste marco, deflete à direita e segue com a mesma confrontação anterior, com os seguintes azimutes e distâncias: 102°38' e 32,21 m até o marco **ADN-M-3974**, (Longitude: -49°09'29.804", Latitude: -23°19'06.675" e Altitude: 591,00 m); deste marco, deflete à esquerda e segue com a mesma confrontação anterior, com o seguinte azimuth e distância: 102°32' e 423,41 m até o marco **ADN-M-3973**, (Longitude: -49°09'15.258", Latitude: -23°19'09.663" e Altitude: 608,46 m); 36°06' e 386,81 m até o marco **ADN-M-3972**, marco inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.

CERTIFICAÇÃO DA POLIGONAL: 38197e3a-55e4-48b2-bdbf-dc2f13b845fb.

CADASTRO: 629.103.203.069-5; denominação do imóvel: Fazenda Ouro Verde; área total: 195,1733 ha; classificação fundiária: Média Propriedade Produtiva; data da última atualização: 15/06/2020, indicações para localização do imóvel: Bairro do Cerrado; município sede do imóvel: Itaí-SP, módulo rural: 28,8072 ha, nº de módulos rurais: 6,31; módulo fiscal: 20,0000 ha; nº módulos fiscais: 9,7587; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; área registrada: 195,1733 ha, nome do detentor: Jose Alvaro Pimenta Camargo; CPF nº 934.038.878-04; nacionalidade: brasileira. CCIR nº 36239028210 NIRF: 5.787.296-1.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ ALVARO PIMENTA CAMARGO, RG nº 4.712.389-8-SSP/SP, CPF nº 934.038.878-04, economista, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei número 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenuptial registrada no 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, no Lº Auxiliar 03 sob nº 8.374, com **ANA CAROLINA ASSUMPCÃO BENHAYON PIMENTA CAMARGO**, RG nº 12.941.816-SSP/SP, CPF nº 073.471.188-32, professoras, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Groenlândia, nº 100, Jardim Paulista.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 da matrícula nº 3.905 do Lº 02 deste Ofício, datado de 30/07/2015. A Oficial  (Renata de Castro Duarte). Selo digital:

CONTINUA NA PÁGINA

2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RTMN4-VUQ9V-5L7L8-3ZQLR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital



Valide aqui este documento

CNM: 147215.2.0007284-67

REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Itai - Estado de São Paulo

CNS: 147215

Renata de Castro Duarte
Registradora

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2

MATRICULA N.º 7.284
DATA 14 de Janeiro de 2021

1472153E10A0000005743721P

Av.01/7.284 Protocolo nº 23.129, de 15 de dezembro de 2020. A presente matrícula é aberta nos termos do requerimento dos proprietários datado de 24 de junho de 2020, sendo resultante do procedimento administrativo de retificação de área, previsto no artigo 213, II, da Lei 6.015/73 Itai, 14 de janeiro de 2021. Averbado por: *[Signature]* (Renata de Castro Duarte) Oficiala. Selo digital: 147215310A00000057440210.

Av.02/7.284 Protocolo nº 23.129, de 15 de dezembro de 2020. **INSCRIÇÃO CAR.** Procede-se a esta averbação por transporte da averbação nº 03 da matrícula nº 3.905 do Lº 02 deste Ofício, de 14/01/2021, para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural SICAR-SP sob nº [Rnumerocar] e SICAR/FEDERAL sob nº SP-3521804-149CSE293B3AE460CBFF8C17F586588A5 Itai, 14 de janeiro de 2021. Averbado por: *[Signature]* (Renata de Castro Duarte) - Oficiala. Selo digital: 1472153E10A00000057441210.

R.03/7.284 Protocolo nº 23.774, de 15 de julho de 2021. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/01845-8, emitida nesta cidade, em 13 de julho de 2021, registrada neste Ofício no Livro Auxiliar 03 sob nº 3.010, o proprietário **JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO** casado com **ANA CAROLINA DE ASSUMPCAO BENHAYON PIMENTA CAMARGO**, já qualificados, **DEU EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** o imóvel desta matrícula ao **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Brasília, Capital Federal, (por sua agência de Itai-SP, CNPJ nº 00-000.000/2702-29), para garantia da dívida no valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), com vencimento em 25/07/2022, sendo os juros à taxa efetiva de 7,5% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Itai, 03 de agosto de 2021. Registrado por: *[Signature]* (Renata de Castro Duarte) - Oficiala. Selo digital: 1472153210A0000005923721P.

Av.04/7.284 Protocolo nº 24.163, de 25 de outubro de 2021. Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 213, inciso I, "a", da Lei 6.015/73, para constar a numeração do SICAR 35218040283393, emitida na averbação 02. Itai, 27 de outubro de 2021. Averbado por: *[Signature]* (Renata de Castro Duarte) - Oficiala. Selo digital: 1472153E10A0000006024621Z.

R.05/7.284 - Protocolo nº 24.163, de 25 de outubro de 2021. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/01886-3, emitida nesta cidade, em 15 de outubro de 2021, registrada neste Ofício no Livro Auxiliar 03 sob nº 3.056, o proprietário **JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO**, agricultor, casado com **ANA CAROLINA DE ASSUMPCAO BENHAYON PIMENTA CAMARGO**, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Margarida Galvão, nº 44, Pinheiros do Morumbi, já qualificados. **DEU EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** o imóvel desta matrícula ao **BANCO DO BRASIL S/A**, qualificado no R.03, para garantia da dívida no valor de R\$ 350.942,50 (trezentos e cinquenta mil novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), com vencimento em 28/01/2023, sendo os juros à taxa efetiva de 10% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Itai, 27 de outubro de 2021. Registrado por: *[Signature]* (Renata de Castro Duarte) - Oficiala. Selo digital: 1472153210A0000006024521P.

Av.06/7.284 - Protocolo nº 24.677, de 01 de abril de 2022. **PENHOR RURAL.** Nos termos do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RTMN4-VUQ9V-5L7L8-3ZQLR>

Documento gerado oficialmente pelo

ridigital Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRb7NU.

CNM: 147215.2.0007284-67

Valide aqui
este documento

Av.07/7.284 Protocolo nº 25.958, de 01 de fevereiro de 2023. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens apenhadados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.107 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício. Itai, 06 de abril de 2022. Averbado por: _____ (Renata de Castro Duarte) Oficiala. Selo digital: 1472153310A0000006269422K.

Av.07/7.284 Protocolo nº 25.958, de 01 de fevereiro de 2023. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bem apenhadado localizado no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.259 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício. Itai, 08 de fevereiro de 2023. Averbado por: _____ (André Luiz de Castro Duarte) Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0000006697623U.

Av.08/7.284 Protocolo nº 25.959, de 01 de fevereiro de 2023. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens apenhadados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.260 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício. Itai, 08 de fevereiro de 2023. Averbado por: _____ (André Luiz de Castro Duarte) - Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A000000669792?O.

Av.09/7.284 Protocolo nº 26.344, de 25 de maio de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**. Nos termos do Provimento nº 148/2023 do Conselho Nacional de Justiça, procedo a presente para constar o Código Nacional de Matrícula (CNM): 147215.2.0007284-67. Itai, 01 de junho de 2023. Averbado por: _____ (André Luiz de Castro Duarte) Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0000006833823I.

Av.10/7.284 - Protocolo nº 26.344, de 25 de maio de 2023. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens apenhadados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.295 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício. Itai, 01 de junho de 2023. Averbado por: _____ (André Luiz de Castro Duarte) Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A00000068337236.

Av.11/7.284 Protocolo nº 26.345, de 25 de maio de 2023. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens apenhadados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.296 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício. Itai, 01 de junho de 2023. Averbado por: _____ (André Luiz de Castro Duarte) Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0000006834123H.

Av.12/7.284 - Protocolo nº 26.538, de 20 de julho de 2023. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens apenhadados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.310 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício. Itai, 27 de julho de 2023. Averbado por: _____ (André Luiz de Castro Duarte) Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0000006902323K.

Av.13/7.284 Protocolo nº 26.711, de 24 de agosto de 2023. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens apenhadados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.323 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício. Itai, 01 de setembro de 2023. Averbado por: _____ (André Luiz de Castro Duarte) Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A00000069851235.

Av.14/7.284 Protocolo nº 26.720, de 25 de agosto de 2023. **PENHOR RURAL**. Nos termos do artigo 167, inciso II, item 34, da Lei Federal 6.015/73, procedo a presente para constar a existência de bens apenhadados localizados no imóvel desta matrícula, conforme registro nº 3.324 do Lº Auxiliar 03 deste Ofício. Itai, 01 de setembro de 2023. Averbado por: _____ (André Luiz de Castro Duarte) Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0000006985623V.

Av.15/7.284 - Protocolo nº 28.575, de 28 de novembro de 2024. **DISTRIBUIÇÃO**. Pelo requerimento de 28 de novembro de 2024 e pelo Mandado de 27 de setembro de 2024, expedido





Valide aqui este documento

CNM: 147215.2.0007284-67

REGISTRO DE IMÓVEIS

Município e Comarca de Itai - Estado de São Paulo

CNS: 147215

Renata de Castro Duarte
Registradora

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA
3

MATRÍCULA N.º **7.284**
DATA **10 de Dezembro de 2024**

ASSINATURA

pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Itai-SP, verifica-se que no dia 06/06/2024, foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, Compra e Venda (Processo nº 1001097-68.2024.8.26.0263), movida por **SHARK TRATORES E PEÇAS LTDA**, CNPJ nº 47.390.307/0014/24, em face do proprietário **JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO**, já qualificado, cujo valor da causa é de R\$ 889.396,47 (oitocentos e oitenta e nove mil trezentos e noventa e seis reais e quarenta e sete centavos). Itai, 10 de dezembro de 2.024. Averbado por: (André Luiz de Castro Duarte) – Escrevente Substituto. Selo digital: 1472153310A0900007690724V.

CERTIDÃO	CUSTAS																
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula 7284 , extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registral do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data. A Comarca de Itai foi desmembrada da Comarca de Avaré e instalada em 26/11/2009.	<table> <tr> <td>Emolumentos</td> <td>44,20</td> </tr> <tr> <td>Estado</td> <td>12,56</td> </tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td> <td>8,60</td> </tr> <tr> <td>Registro Civil</td> <td>2,33</td> </tr> <tr> <td>Trib. Justiça</td> <td>3,03</td> </tr> <tr> <td>Ministério Público</td> <td>2,12</td> </tr> <tr> <td>Imposto Municipal</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>73,72</td> </tr> </table>	Emolumentos	44,20	Estado	12,56	Sec. Fazenda	8,60	Registro Civil	2,33	Trib. Justiça	3,03	Ministério Público	2,12	Imposto Municipal	0,88	TOTAL	73,72
Emolumentos	44,20																
Estado	12,56																
Sec. Fazenda	8,60																
Registro Civil	2,33																
Trib. Justiça	3,03																
Ministério Público	2,12																
Imposto Municipal	0,88																
TOTAL	73,72																
Nº Pedido/Nº Prenotação: 31966 Itai, 27 de janeiro de 2025	<p>[ASSINATURA DIGITAL]</p> <p>Mayara Alexia da Silva Jesus Auxiliar</p>																



SELO DIGITAL

1472153C30E000004447725G

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RTMN4-VUQ9V-5L7L8-3ZQLR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRb7ZNU.

REGISTRO DE IMÓVEISMunicípio e Comarca de Itai - Estado de São Paulo
CNS: 147215*Renata de Castro Duarte*
Registradora**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

FICHA

01

RUBRICA

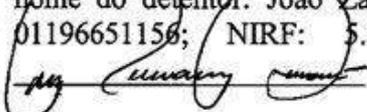
MATRÍCULA N.º 3.906
DATA: 30 de julho de 2.015

IMÓVEL: Área de terras, contendo 2,00 hectares, designada **GLEBA 04**, situada neste município e Comarca de Itai-SP, na **FAZENDA OURO VERDE**; dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia no MP situado na confrontação desta gleba com propriedade de Brasília Marques Garcia e a cerca existente e linha de desapropriação da CESP - Represa de Jurumirim, cota 570, segue confrontando com esta e pela linha de desapropriação, cota 570, percorre a distância de 90,00 metros, até chegar ao ponto e marco divisor desta gleba com a de nº 03; deflete à esquerda, segue confrontando com a gleba 03, de propriedade de Renato Angelo Ferro, percorrendo rumo SW 68°00' - 238,00 metros, até chegar ao ponto e marco divisor desta gleba com a Estrada Municipal IT-31, deflete à esquerda e segue confrontando e margeando a Estrada Municipal IT-31, por cerca de arame existente, percorre rumo SE 13°03' - 88,00 metros, até chegar junto a cerca de arame e ponto divisor com propriedade de Brasília Marques Garcia; deflete à esquerda e segue por cerca de arame confrontando com propriedade de Brasília Marques Garcia, percorre rumo NE 68°00' - 217,00 metros, até chegar ao MP; ponto este que serviu de início a estas medidas e confrontações.

CADASTRO: 629.103.003.069-5; denominação do imóvel: Fazenda Ouro Verde; localização do imóvel: Bairro do Cerrado; município sede do imóvel: Itai-SP; forma de detenção: proprietário ou posseiro individual; módulo rural: 17,4 ha; nº módulos rurais: 13,11; módulo fiscal: 20,0 ha; nº de módulos fiscais: 11,44; fração mínima de parcelamento: 2,0 ha; classificação do imóvel: média propriedade; área total: 228,7 ha; área registrada: 228,7 ha; área de posse: não há; nome do detentor: Renato Angelo Ferro; nacionalidade: brasileiro; CPF do detentor: nº 657.700.900; código da pessoa: 004630572. NIRF: 5.787.296-1.

PROPRIETÁRIOS: **JOÃO ZANETICH**, RG nº 14.168.299-SSP/SP, CPF nº 041.013.498-86, empresário, e sua esposa **ANGÉLICA CARVALHO ZANETICH**, RG nº 11.456.351-SSP/SP, CPF nº 114.380.308-60, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, no Lº Auxiliar 03 sob nº 2.094, residentes e domiciliados neste município, na Fazenda Ouro Verde.

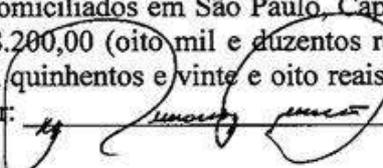
REGISTROS ANTERIORES: R.01 datado de 02/10/1998 e R.04 datado de 01/06/2005, ambos da matrícula nº 52.488 do Lº 02 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré-SP.
A Oficiala,  (Renata de Castro Duarte).

Av.01/3.906 - Protocolo nº 15.364, de 21 de julho de 2.015. Pela Escritura de 25 de junho de 2.015, lavrada pelo Tabelião de Notas local, no Livro 157, às folhas 143/146, e pelo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural expedido pelo INCRA para o exercício de 2014, verifica-se que o imóvel desta matrícula está atualmente cadastrado no referido órgão com os seguintes dados: código do imóvel rural: 629.103.003.069-5; denominação do imóvel: Fazenda Ouro Verde; área total: 195,100 ha; classificação fundiária: média propriedade improdutiva; data da última atualização: 22/11/2005; indicações para localização do imóvel: Bairro do Cerrado; município sede do imóvel: Itai-SP; módulo rural: 30,9191 ha; nº de módulos rurais: 6,31; módulo fiscal: não há; nº módulos fiscais: 9,7500; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; área registrada: 195,1000 ha; nome do detentor: João Zanetich; CPF nº 041.013.498-86; nacionalidade: brasileira; CCIR: nº 01196651156; NIRF: 5.787.296-1. Itai, 30 de julho de 2.015. Averbado por:  (Renata de Castro Duarte) - Oficiala.

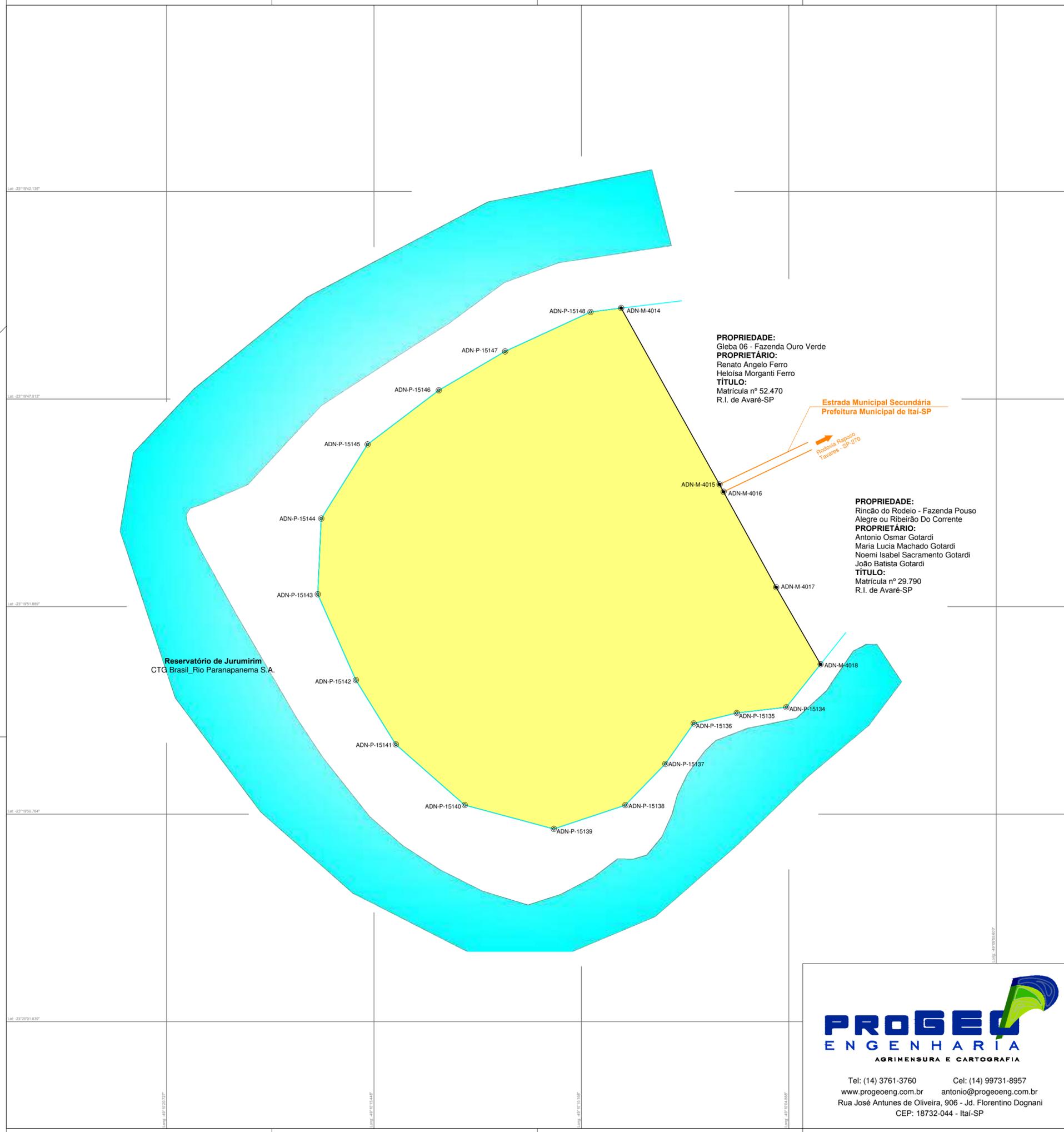
R.02/3.906 - Protocolo nº 15.364, de 21 de julho de 2.015. Pela Escritura mencionada na Av.01, os proprietários **JOÃO ZANETICH** e sua esposa **ANGELICA CARVALHO ZANETICH**, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Camberra, nº 235, apartamento 161, Vila Formosa, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a **JOSÉ ALVARO PIMENTA CAMARGO**, RG nº 4.712.389-8-SSP/SP, CPF nº 934.038.878-04, economista, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme

Segue no Verso

continuação

Escritura de Pacto Antenupcial registrada no 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, no Lº Auxiliar 03 sob nº 8.374, com ANA CAROLINA ASSUMPCÃO BENHAYON PIMENTA CAMARGO, RG nº 12.941.816-SSP/SP, CPF nº 073.471.188-32, professora, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Groenlândia, nº 100, Jardim Paulista, pelo valor de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais), o qual tem o atual valor fiscal de R\$ 16.528,92 (dezesesseis mil quinhentos e vinte e oito reais e noventa e dois centavos). Itai, 30 de julho de 2.015. Registrado por:  (Renata de Castro Duarte) – Oficiala.

continua na ficha n.º



PROPRIEDADE:
Gleba 06 - Fazenda Ouro Verde
PROPRIETÁRIO:
Renato Angelo Ferro
Heloísa Morganti Ferro
TÍTULO:
Matrícula nº 52.470
R.I. de Avaré-SP

Estrada Municipal Secundária
Prefeitura Municipal de Itai-SP

Rodovia Raposo Tavares - SP-270

PROPRIEDADE:
Rincão do Rodeio - Fazenda Pousa Alegre ou Ribeirão Do Corrente
PROPRIETÁRIO:
Antonio Osmar Gotardi
Maria Lucia Machado Gotardi
Noemi Isabel Sacramento Gotardi
João Batista Gotardi
TÍTULO:
Matrícula nº 29.790
R.I. de Avaré-SP

Reservatório de Jurumirim
CTG Brasil_Rio Paranapanema S.A.

Lat: -23°19'42.138"

Lat: -23°19'47.013"

Lat: -23°19'51.889"

Lat: -23°19'56.754"

Lat: -23°20'01.639"

Long: -48°30'20.327"

Long: -48°30'15.448"

Long: -48°30'10.589"

Long: -48°30'05.610"

Long: -48°30'00.631"

PROGEO
ENGENHARIA
AGRIMENSURA E CARTOGRAFIA

Tel: (14) 3761-3760 Cel: (14) 99731-8957
www.progeoeng.com.br antonio@progeoeng.com.br
Rua José Antunes de Oliveira, 906 - Jd. Florentino Dognani
CEP: 18732-044 - Itai-SP

INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS

- > SISTEMA GEODÉSICO: SIRGAS 2000;
- > SISTEMA DE COORDENADAS: LAT./LONG - não projetado
- > Área obtida pelas coordenadas cartesianas locais;
- > Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant);
- > Perímetro e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- VÉRTICES TIPO MARCO
- VÉRTICES TIPO PONTO
- ÁREA DA MATRÍCULA
- ESTRADA MUNICIPAL SECUNDÁRIA
- REPRESA DE JURUMIRIM - COTA 570

VISUALIZAÇÃO ORBITAL



Fonte: Google Earth

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

Retificação Administrativa das Matrículas nº 2.409

Folha:
Única

PROPRIEDADE: Rincão do Meio
PROPRIETÁRIOS: José Alvaro Pimenta Camargo e Ana Carolina Assumpção Benhayon Pimenta Camargo
MUNICÍPIO: Itai-SP **COMARCA:** Itai-SP
CARTÓRIO: Itai-SP / Cód. 14.721-8
MATRÍCULA: 7.282 **CÓDIGO INCRA:** 629.103.000.779-0
ÁREA (SGL): 8,6723 ha
DATA: 24/06/2020 **ESCALA:** 1 : 2.000

Quadro de Assinaturas:
Prop.:

José Alvaro Pimenta Camargo
RG: 4.712.389-8-SSP/SP
CPF: 934.038.878-04

Ana Carolina Assumpção Benhayon Pimenta Camargo
RG: 12.941.816-SSP/SP
CPF: 073.471.188-32

Quadro de Assinaturas:

Resp. Téc.:

Antonio José de Oliveira
Eng. Agrimensor - CREA: 064102596-2
Credenciado INCRA - Código ADN
A.R.T.: 28027230200683683



Consulta Cadastral

Cadastro de Contribuintes de ICMS - Cadesp

Início Consultas Atos de Ofício Configuração Sincronismo Isenções Energia Procurações Eletrônicas Encerramento

Imprimir

Voltar

IE: 366.082.416.118
CNPJ: 08.330.705/0002-60
Nome Empresarial: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO

Situação: Ativo
Data da Inscrição no Estado: 01/07/2008
Regime Estadual:
Regime RFB:

Empresa - Geral

Nome Empresarial: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO
Natureza Jurídica: Produtor Rural (Pessoa Física)
Data início da Atividade: 04/10/2006
CNPJ da Matriz: 08.330.705/0001-89

Porte:
Capital Social:
Regime Estadual:

Data início do regime:

Regime Especial de IE Única:

Regime Especial de IE Única por Município: Não

Produtor Rural

Nome do Produtor Rural: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO

CPF do Produtor Rural: 934.038.878-04

Participantes

CPF/CNPJ	Nome	Qualificação	Participação no Cap. Social	Data de Entrada
934.038.878-04	JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO	Produtor Rural		27/09/2006
Endereço do Participante				
Logradouro: RUA MARGARIDA GALVAO				
Nº: 44				
CEP: 05.683-030				
Município: SAO PAULO				
Complemento:				
Bairro: PAINEIRAS DO MORUMBI				
UF: SP				
Contato do Participante				
Telefone: (00)0000-0000				
e-mail: MJMALVEZI@UOL.COM.BR				
Fax: (11)3887-5427				

Estabelecimento - Geral

Nome Fantasia:
CNPJ: 08.330.705/0002-60
IE: 366.082.416.118
NIRE:

Data da Inscrição no Estado: 01/07/2008
Data Início da IE: 01/07/2008

Situação Cadastral: Ativo
Ocorrência Fiscal: Ativa

Data Início da Situação: 01/07/2008

Tipo de Unidade: Unidade produtiva

Formas de Atuação: Estabelecimento Fixo

Tributário

Substituto Tributário: Não
CPR: -
CPR-ST:

Desde: 01/07/2008
Data Início da CPR: -

CNAE Principal: 01.51-2/01 - Criação de bovinos para corte
CNAE Secundários: 01.11-3/02 - Cultivo de milho
01.11-3/03 - Cultivo de trigo
01.15-6/00 - Cultivo de soja
01.19-9/05 - Cultivo de feijão
01.34-2/00 - Cultivo de café

Data Início do CNAE Prin.: 01/07/2008
Data Início do CNAE Sec.: 01/07/2008

DRT: DRT-07 - BAURU

Posto Fiscal: PF-10 - BAURU

Contabilista

CRC: 1SP170137/O-8 **CPF/CNPJ:** 026.899.698-90
Nome: ROSELI PEREIRA DE MORAES MELO
Data Início do Contabilista no Estabelecimento: 28/02/2023
Situação Cadastral: ATIVO

Endereço e Contato Preferenciais do Contabilista

Tipo: Comercial
Logradouro: R XV DE NOVEMBRO
Nº: 866 **Complemento:**
CEP: 18.730-000 **Bairro:** CENTRO
Município: ITAI **UF:** SP
Telefone: (14)3761-1101 **Fax:**
e-mail: escritorio.contabilex@hotmail.com

Endereço e Contato Não-Preferenciais do Contabilista

Tipo: Residencial
Logradouro: RUA ARISTIDES PIRES
Nº: 964 **Complemento:**
CEP: 18.730-000 **Bairro:** CENTRO
Município: ITAI **UF:** SP
Telefone: (14)3761-2281 **Fax:**
e-mail: escritorio.contabilex@hotmail.com

Endereço do Estabelecimento

Logradouro: FAZENDA OURO VERDE
Nº: S/N **Complemento:**
CEP: 18.730-000 **Bairro:** CERRADO
Município: ITAI **UF:** SP
Referência: ESTRADA MUNICIPAL ITAI AO BAIRRO DO CERRADO
Data de Início do Endereço: 01/07/2008

Contato do Estabelecimento

Telefone 1: (14)3761-1101 **Telefone 2:**
Fax: **e-mail:** contabilex.itai@itelefonica.com.br

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA XV DE NOVEMBRO
Nº: 866 **Complemento:**
CEP: 18.730-000 **Bairro:** CENTRO
Município: ITAI **UF:** SP
Referência:

Produtor Rural

NIRF: 57872961
IE Anterior do Produtor:
Vínculo Produtor-Imóvel: Proprietário **Data de Validade do Contrato:** Indeterminada
Nome do Imóvel (Cafir): FAZENDA OURO VERDE **Área do Imóvel (Cafir):** 195,1 hectares

Proprietário do Imóvel

Nome: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO **CPF/CNPJ:** 934.038.878-04

Endereço do Proprietário

Logradouro: RUA MARGARIDA
Nº: 44 **Complemento:**
CEP: 05.683-030 **Bairro:** MORUMBI
Município: SAO PAULO **UF:** SP

Contato do Proprietário

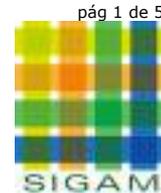
Telefone: (11)3887-9741 **Fax:** 0000-0000
e-mail:



Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35218040283393



pág 1 de 5

Data Emissão: 06/12/2019 12:07:34
 Número do Protocolo: **335964**
 Número SiCAR-SP: **35218040283393**
 Número SiCAR-Federal: **SP-3521804-149C5E93B3AE460CBEE8C17F586588A5**
 Data da Inscrição: 04/05/2016
 Situação do CAR: **Inscrito**
 Data da Situação do CAR: 04/05/2016
 Situação da Adequação Ambiental: **Em Cadastramento**

Nome do Imóvel: Fazenda Ouro Verde
 Tipo de Domínio: PROPRIEDADE
 Número do CIR: 6291030030695
 Área Total (Calculada): 197,8198 ha
 Módulos Fiscais: 9,89
 Atividade Principal: Criação Animal
 Endereço do imóvel: Estrada Municipal IT - 31, , Bairro do Serrado, ITAÍ
 Tipo de Imóvel: RURAL

A situação do Cadastro pode ser consultada em tempo real por qualquer cidadão através da Consulta Pública disponível no SIGAM. Para mais informações, consulte www.ambiente.sp.gov.br/sicar, na página sobre acesso à informação.

PROPRIETÁRIOS ou POSSEIROS

CPF / CNPJ	Nome	Telefone	E-mail	Qualificação
CPF: 93403887804	José Álvaro Pimenta Camargo	S/ Telefone		

DECLARAÇÕES

Declaração
Desenvolve atividade agrossilvopastoril

MATRÍCULAS

Matrícula	Livro	Comarca	Cartório
3905	2	Itaí	1
3906	2	Itaí	1



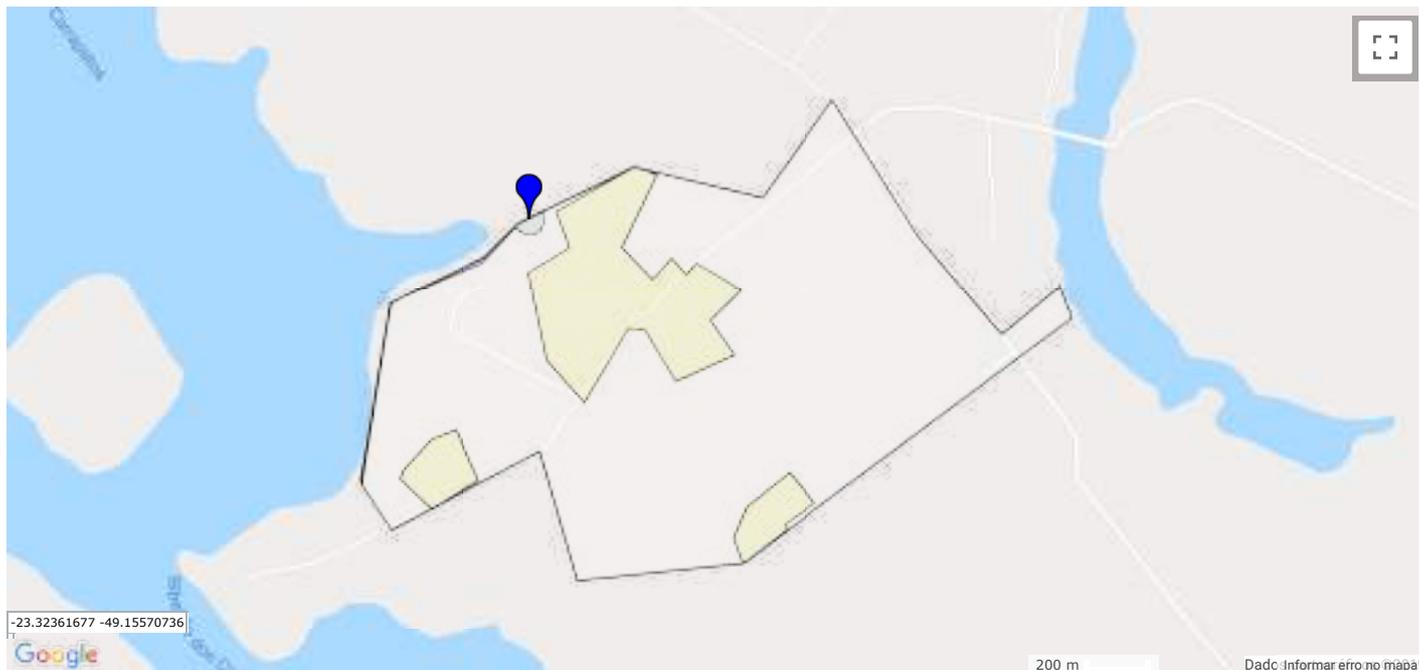
Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35218040283393



MAPA



LEGENDA

- Propriedade
- Reserva Legal
- Nascentes
- Corpos d'agua
- APPs

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 18:00, sob o número WE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRb7ZNU.



Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35218040283393



ÁREAS

Tipo	Número de Itens	Área Calculada
Propriedade	1	197,8198 ha
Servidão Administrativa	0	0,0000 ha
Área Total da Propriedade	0	197,8198 ha
Rios com mais de 3 metros de largura média	0	0,0000 ha
Rios com até 3 metros de largura média	0	0,0000 ha
Nascentes e Veredas	1	0,0000 ha
Lago e Lagoa Natural	0	0,0000 ha
Outros corpos d'água	3	0,4284 ha
Outras APPs	0	0,0000 ha
Área Total de APP	0	0,4254 ha
Vegetação Nativa	0	0,0000 ha
Reserva Legal	3	33,8107 ha
Declividade entre 25° e 45°	0	0,0000 ha
Uso consolidado	0	0,0000 ha
Reserva Legal de Compensação	0	0,0000 ha
Servidão Ambiental	0	0,0000 ha

ADEQUAÇÃO AMBIENTAL DO IMÓVEL

Não foi informado se será feita adesão ou não ao Programa de Regularização Ambiental

Área do Imóvel em 22/07/2008: 0,0000

Módulos fiscais em 2008: 0,0000

As áreas podem diferir ligeiramente do constante em matrícula ou outros tipos de documento, assim como do georreferenciamento realizado dentro dos padrões do INCRA. Essas pequenas diferenças não são necessariamente erros no cadastro e podem, inclusive, ser ocasionadas pelas diferenças normalmente encontradas com o uso de diferentes sistemas de projeção cartográfica.

RESERVA LEGAL

Reserva Legal Exigida (ha) : 39,564 ha

Déficit : 5,7533

RESERVA LEGAL NO IMÓVEL

Tipo de Área	Área (ha)	% Área do Imóvel	Área Sobreposta App (ha)
Proposta	33,8107	17,09%	0,0000

TOTAL DE ÁREAS (ha) : 33,8107



Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente

CAR - Cadastro Ambiental Rural



ADEQUAÇÃO AMBIENTAL



LEGENDA

Propriedade

Áreas da Adequação Ambiental

Tipo	Número de Itens	Área Calculada
Propriedade	1	197,8198 ha
Propriedade em 2008	0	0 ha
Intervenção de baixo impacto em APP	0	0 ha
Ocupações regularmente implantadas em APP	0	0 ha
Compromisso com órgão ambiental	0	0 ha
Compromisso com órgão externo	0	0 ha
Compromisso anterior - Decisão Judicial	0	0 ha
Proposta de Revisão de Compromisso	0	0 ha
Reserva Legal a recompor	0	0 ha
APP de recomposição obrigatória	0	0 ha
Área Comum de recomposição obrigatória	0	0 ha
Áreas a Recompor	0	0 ha

Declarações

Declaro, sob as penas da lei, que todas as informações prestadas são verdadeiras e estou ciente de que o órgão ambiental competente pode solicitar complementações e/ou realizar vistorias a qualquer tempo e que, caso constatadas incoerências que gerem passivos ambientais no meu imóvel, comprometo-me a regularizá-los

Comprometo-me a utilizar, nas áreas declaradas como de uso consolidado em Áreas de Uso Restrito, quando existentes, técnicas de conservação do solo e da água e boas práticas agrônômicas que mitiguem eventuais impactos negativos no ecossistema, observando a Lei estadual nº 6.171, de 4 de julho de 1988, e as diretrizes estabelecidas pelo órgão competente, assim como a respeitar as áreas protegidas e preservar a vegetação nativa existente no imóvel rural, quando existentes, cumprindo o disposto na Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012; na lei federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; no Decreto federal nº 6.660, de 21 de novembro de 2008; e na Lei estadual nº 13.550, de 02 de junho de 2009

ATIVOS AMBIENTAIS

Total de ativos ambientais (ha) : 0

Vegetação nativa fora de Reserva Legal e APP (ha) : 0 (ha)



Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente

CAR - Cadastro Ambiental Rural



ÁREAS NO IMÓVEL VINCULADAS A OUTROS CADASTROS:

Reserva Legal de Compensação

Área lançadas (ha) : 0,0000

Área disponível (ha) : 0,0000

Área vinculada (ha) : 0

Servidão Ambiental

Área lançadas (ha) : 0,0000

Área disponível (ha) : 0,0000

Área vinculada (ha) : 0,0000

INFORMAÇÕES GERAIS

1º Este documento garante o cumprimento do disposto no §2º do art. 14 e § 3º do art. 29, da Lei nº 12.651, de 2012 e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78 - A da referida Lei;

2º O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural - CAR e que está sujeito a validação pelo órgão competente;

3º As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;

4º Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou de domínio, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos à pena prevista no art. 299 do Código Penal (Decreto-Lei no 2.848, de 7 de dezembro de 1940) e no art. 69-A da Lei no 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;

5º Esta inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendências ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;

6º Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;

7º A inscrição do imóvel rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;

8º O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contínua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

9º Será cancelada, total ou parcialmente, eventual compensação da Reserva Legal realizada por meio de alienação ao poder público, se, no prazo de 10 anos, a contar do registro da aludida alienação na matrícula do imóvel, ocorrer evicção ou qualquer outro fato que afete a transferência da área ao poder público, com destaque para os casos em que a alienação tiver sido efetuada por quem não era o legítimo titular do domínio da área.

10º

Cancelada total ou parcialmente eventual compensação de Reserva Legal efetuada por meio de alienação de área inserida em Unidade de Conservação ao poder público, o(s) proprietário(s) ou possuidor(es) do imóvel rural deverá (ão) regularizar o déficit de Reserva Legal do imóvel no prazo estabelecido pelo órgão competente.

SIGAM - Sistema Integrado de Gestão Ambiental - SIMA - Emitido em 06/12/2019 12:07



**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2024**

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 629.103.003.069-5		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Ouro Verde				
ÁREA TOTAL (ha) 195,1735		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Média Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 15/06/2020		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Do Cerrado				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ITAÍ		
MÓDULO RURAL (ha) 28,8072	Nº MÓDULOS RURAIS 6,31	MÓDULO FISCAL (ha) 20,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 9,7587	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,0000		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/ITAÍ		DATA REGISTRO 21/07/2015	CNS OU OFÍCIO 147215	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 3905	REGISTRO R-02	LIVRO OU FICHA 2
SP/ITAÍ		21/07/2015	147215	3906	R-02	2
						ÁREA (ha) 193,1735
						2,0000

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
195,1735	0,0000	0,0000	

DADOS DO DECLARANTE

NOME Jose Alvaro Pimenta Camargo		CPF/CNPJ 934.038.878-04
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 934.038.878-04	NOME Jose Alvaro Pimenta Camargo	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseiro Individual	DETERNAÇÃO (%) 100,00
----------------------------	-------------------------------------	---	--------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 67960998242	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 16/12/2024	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
0,00	26,96	26,96	5,39	1,35	*** QUITADO ***

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/65.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACÓRDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 16:00, sob o número WIE3625700030268. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UngRb7N1.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 16:00, sob o número WFE3625706690268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000006-64.2025.8.26.0373 e código UNGRbZNU.

DECLARAÇÃO DE ATIVIDADE DISPENSADA OU ISENTA DE LICENCIAMENTO	Nº 93030695
	Data 24/01/2024

IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

Nome JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO		
CNPJ N/A		Cadastro CETESB 3661010332
Logradouro Área Rural	Nº	Complemento 000
Bairro Área Rural de Itai	CEP 18.739-899	Município Itai

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Condições do empreendimento declaradas pelo solicitante:

Atividade(s) que consta(rão) no cartão do CNPJ:
Soja; cultivo de,
feijão carioca; cultivo de,
milho; cultivo de.

Não está localizado em Área de Proteção de Mananciais - APM e nem em Área de Proteção e Recuperação de Mananciais – APRM das bacias hidrográficas de interesse regional criadas por lei estadual específica.

A implantação do empreendimento não implicará supressão de vegetação nativa ou intervenção em área de preservação permanente.

DECLARAÇÃO

O interessado prestou a seguinte declaração:

1. Não haverá intervenção em área de preservação permanente ou supressão de vegetação nativa ou corte de árvores nativas isoladas, que não estão previstas na Deliberação Consema Normativa 01/2019, de 30/04/2019.

RESULTADO

A CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei 13.542 de 8 de maio de 2009, e demais normas pertinentes, e com base nas informações prestadas pelo interessado, declara que a atividade desenvolvida pelo empreendimento não está sujeita ao licenciamento ambiental no âmbito desta Companhia.

A presente declaração foi concedida com base nas informações declaradas pelo interessado e não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer outra natureza exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal.

O presente documento refere-se especificamente à atividade e ao endereço supra citado.

EMITENTE

Local: São Paulo
Esta autorização de número 93030695 foi certificada por assinatura digital. Para verificação de sua autenticidade consultar o sítio da CETESB na internet, no endereço: autenticidade.cetesb.sp.gov.br

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.762.506-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: GLEBA 6 DA FAZENDA OURO VERDE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: GLEBA 6 DA FAZENDA OURO VERDE

Área Total do Imóvel: 2,9 ha

Código do Imóvel no Incra: 950165.217190-9

Tipo Logradouro: Rodovia

Logradouro: RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 286 400MTS ESQUERDA

Distrito: BAIRRO SERRADO

UF: SP

Município: Itaí

CEP: 18739-500

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO

CPF: 934.038.878-04

Data de Nascimento: 03/04/1958

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: MARGARIDA GALVAO

Número: 44

Complemento:

Bairro: PAINEIRAS DO MORUMBI

UF: SP

Município: São Paulo

CEP: 05683-030

DDD/Telefone: (11) 3887-9741

CPF do Cônjuge: 073.471.188-32

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.762.506-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: GLEBA 6 DA FAZENDA OURO VERDE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	2,9
02. Área de Preservação Permanente	0,3
03. Área de Reserva Legal	0,6
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	2,0
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	2,0
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	0,0
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	2,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	2,0
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/lbama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.762.506-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: GLEBA 6 DA FAZENDA OURO VERDE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 234.840,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 0,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 58.549,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 176.291,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 121.570,27
06. Alíquota (%)	0,03
07. Imposto Calculado	R\$ 36,47
08. Imposto Devido	R\$ 36,47

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 36,47

IDENTIFICAÇÃO CIB: 5.787.296-1

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA OURO VERDE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA OURO VERDE

Área Total do Imóvel: 195,1 ha

Código do Imóvel no Incra: 629103.003069-5

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: MUNICIPAL IT - 31

Distrito: BAIRRO DO SERRADO

UF: SP

Município: Itaí

CEP: 18737-500

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO

CPF: 934.038.878-04

Data de Nascimento: 03/04/1958

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: MARGARIDA GALVAO

Número: 44

Complemento:

Bairro: PAINEIRAS DO MORUMBI

UF: SP

Município: São Paulo

CEP: 05683-030

DDD/Telefone: (11) 3887-9741

CPF do Cônjuge: 073.471.188-32

IDENTIFICAÇÃO CIB: 5.787.296-1

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA OURO VERDE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	195,1
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	39,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	156,1
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	156,1
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	12,0
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,7
15. Área de Pastagem	135,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	147,7
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	94,7
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/lbama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	8,4
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	8,4

IDENTIFICAÇÃO CIB: 5.787.296-1

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA OURO VERDE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 4.889.178,37
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 118.291,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 3.611.908,80
04. Valor da Terra Nua	R\$ 1.158.978,57

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 927.298,75
06. Alíquota (%)	0,07
07. Imposto Calculado	R\$ 649,10
08. Imposto Devido	R\$ 649,10

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 649,10

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.235.288-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO POUSO ALEGRE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: SÍTIO POUSO ALEGRE

Área Total do Imóvel: 8,5 ha

Código do Imóvel no Incra:

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: MUNICIPAL IT 31

Distrito: BAIRRO CERRADO

UF: SP

Município: Itaí

CEP: 18737-500

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: JOSE ALVARO PIMENTA CAMARGO

CPF: 934.038.878-04

Data de Nascimento: 03/04/1958

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: MARGARIDA GALVAO

Número: 44

Complemento:

Bairro: PAINEIRAS DO MORUMBI

UF: SP

Município: São Paulo

CEP: 05683-030

DDD/Telefone: (11) 3887-9741

CPF do Cônjuge: 073.471.188-32

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.235.288-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO POUSO ALEGRE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	8,5
02. Área de Preservação Permanente	2,0
03. Área de Reserva Legal	1,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	5,5
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	5,5
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	0,0
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	5,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	5,0
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	90,9
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/lbama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,5
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,5

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.235.288-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO POUSO ALEGRE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 593.834,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 134.000,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 50.791,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 409.043,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 264.650,82
06. Alíquota (%)	0,03
07. Imposto Calculado	R\$ 79,39
08. Imposto Devido	R\$ 79,39

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 79,39