



Número: **0000254-67.2024.8.17.2140**

Classe: **Recuperação Judicial**

Órgão julgador: **1ª Vara da Comarca de Água Preta**

Última distribuição : **28/02/2024**

Valor da causa: **R\$ 7.503.456,00**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ANA ROSA LEMOS COSTA (REQUERENTE)	
	FERNANDO PEREIRA NETO DE CASTRO MONTENEGRO (ADVOGADO(A)) GLEBSON FRANKLIN SIQUEIRA BRITO (ADVOGADO(A)) CELIO DE CASTRO MONTENEGRO FILHO (ADVOGADO(A)) MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO (ADVOGADO(A))
FERNANDO ANTONIO LEMOS PEDROSA COSTA (REQUERENTE)	
	FERNANDO PEREIRA NETO DE CASTRO MONTENEGRO (ADVOGADO(A)) GLEBSON FRANKLIN SIQUEIRA BRITO (ADVOGADO(A)) CELIO DE CASTRO MONTENEGRO FILHO (ADVOGADO(A)) MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO (ADVOGADO(A))
MARCIONILO PEDROSA COSTA JUNIOR (AUTOR(A))	
	FERNANDO PEREIRA NETO DE CASTRO MONTENEGRO (ADVOGADO(A)) GLEBSON FRANKLIN SIQUEIRA BRITO (ADVOGADO(A)) CELIO DE CASTRO MONTENEGRO FILHO (ADVOGADO(A)) MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO (ADVOGADO(A))
MARCIONILO PEDROSA COSTA (REQUERENTE)	
	FERNANDO PEREIRA NETO DE CASTRO MONTENEGRO (ADVOGADO(A)) GLEBSON FRANKLIN SIQUEIRA BRITO (ADVOGADO(A)) CELIO DE CASTRO MONTENEGRO FILHO (ADVOGADO(A)) MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO (ADVOGADO(A))
BANCO DO BRASIL (REQUERIDO(A))	
	POLLYANA CIBELE PEREIRA COSTA (ADVOGADO(A)) ROBSON DOMINGUES DA SILVA (ADVOGADO(A))
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (REQUERIDO(A))	

	RICARDO LOPES GODOY (ADVOGADO(A)) HELGA LOPES SANCHEZ (ADVOGADO(A)) JORGE DONIZETI SANCHEZ (ADVOGADO(A)) RAFAEL BARIONI (ADVOGADO(A))
BANCO BRADESCO S/A (REQUERIDO(A))	
	BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
PGE - Procuradoria da Fazenda Estadual (TERCEIRO INTERESSADO)	
PROCURADORIA REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL EM PERNAMBUCO (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE AGUA PRETA (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE BARREIROS (TERCEIRO INTERESSADO)	
LINDOSO E ARAUJO CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	ANA CLAUDIA VASCONCELOS ARAUJO WEINBERG (ADVOGADO(A))
1º Promotor de Justiça de Água Preta (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
206814685	09/06/2025 23:10	Petição (Outras)	Petição (Outras)
206814686	09/06/2025 23:10	1. Laudo Economico Recuperacao Judicial JUNIOR ass	Laudo (Outros)
206814687	09/06/2025 23:10	2. LAUDO ECONOMICO-FINANCEIRO FERNANDO ass	Laudo (Outros)
206814689	09/06/2025 23:10	3. LAUDO ECONOMICO-FINANCEIRO MARCIONILO PEDROSA COSTA E OUTRO ass	Laudo (Outros)
206814690	09/06/2025 23:10	LAUDO AVALIACAO SR MARCIONILO	Laudo de Avaliação
206814691	09/06/2025 23:10	LAUDO AVALIACAO SR FERNANDO	Laudo de Avaliação
206814693	09/06/2025 23:10	LAUDO AVALIACAO SR MARCIONILO JR	Laudo de Avaliação



CASTRO MONTENEGRO

ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA
COMARCA DE ÁGUA PRETA – PERNAMBUCO**

PROCESSO Nº 0000254-67.2024.8.17.2140

FERNANDO ANTÔNIO LEMOS PEDROSA COSTA E OUTROS, já devidamente qualificados nos autos em epígrafe, vem a presença de V. Exa., em atenção a decisão de Id. [187938339](#), com o devido acatamento, expor para ao final requerer o que adiante segue:

Preclaro Julgador, comparece o ilustre Administrador Judicial, através do petitório de Id. [183832157](#), apresentando o seu **RELATÓRIO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, onde realiza a síntese do plano, elencando, ainda, pendencias e esclarecimentos relativos ao plano de recuperação, os quais buscamos sanar através do presente petitório.

Em síntese, elenca as seguintes pendencias a serem sanadas:

- a. a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados (**art. 53, inciso I, da LRF**);
- b. a apresentação dos laudos econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos (**art. 53, inciso III, da LRF**);

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50



CASTRO MONTENEGRO

ADVOCACIA

- c. além da forma de pagamento dos credores, o prazo para o pagamento dos créditos com garantia real, a indicação do índice de correção monetária, a forma de apresentação dos dados bancários, entre outros;
- d. Registra-se a necessidade de apresentação da forma de pagamento dos credores trabalhistas, caso esses venham a existir no curso da demanda;
- e. Esclarecer, de forma transparente, o plano de pagamento, indicando índices de correção, carência e forma de pagamento de forma a possibilitar a apreciação dos credores e posterior deliberação em AGC.

Para manter uma forma didática, trataremos cada ponto acima destacado em subtópicos, destacando que o subitem "b", relativo aos laudos econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos se encontra anexa a esta petição.

a. A DISCRIMINAÇÃO PORMENORIZADA DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM EMPREGADOS

Com relação aos meios empregados na recuperação dos demandantes, o Ilustre Administrador Judicial entendeu que não foram listados os meios de recuperação, ferindo o **art. 53, I da LRF**.

Compulsando o plano de Recuperação, os suplicantes informaram que iriam se valer de todos os meios de recuperação previstos no **art. 50 da lei 11.101/05**, por se tratar de opções postas pelo legislador à disposição dos recuperandos.

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

🌐 www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50



CASTRO MONTENEGRO

ADVOCACIA

Atendendo a orientação do Douto Administrador Judicial, passamos a elencar, de forma pormenorizada, os meios a serem empregados na recuperação, todavia, **sem renunciar a nenhum outro meio legal.**

Conforme se pode depreender do laudo de avaliação de ativos, o patrimônio dos Recuperandos é, em muito, superior ao passivo, possuindo grandes imóveis rurais, produtivos e com cana-de-açúcar plantada, pastos para bovinos, além de safras futuras já negociadas.

Além de imóveis rurais, possuem cabeças de gado leiteiro e de corte com valor considerável.

Desta feita, analisando as opções elencadas na **Lei 11.101/05**, destacamos:

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;

II – cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;

III – alteração do controle societário;

IV – substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;

V – concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar;

VI – aumento de capital social;

VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

VIII – redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;

IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50



CASTRO MONTENEGRO

ADVOCACIA

X – constituição de sociedade de credores;
XI – **venda parcial dos bens;**
XII – **equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;**
XIII – usufruto da empresa;
XIV – administração compartilhada;
XV – emissão de valores mobiliários;
XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.
XVII - conversão de dívida em capital social; (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)
XVIII - venda integral da devedora, desde que garantidas aos credores não submetidos ou não aderentes condições, no mínimo, equivalentes àquelas que teriam na falência, hipótese em que será, para todos os fins, considerada unidade produtiva isolada. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Desta feita, pretendem os Recuperandos, inicialmente, através do plano de recuperação, buscar **prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas.**

Aliado as condições de pagamento, os Recuperandos já vêm adotando medidas de **equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza**, readequando seus custos a atual realidade, buscando investir apenas o básico e imprescindível, bem como, apostando na mecanização de forma a reduzir a mão de obra humana e o tempo de resposta, como no caso do uso de drones para a aplicação de defensivos agrícolas, reduzindo o tempo e custo de controle de pragas.

Alternativamente, buscarão os recuperandos por a arrendamento parte de pastos ou mesmo da cultura de cana-de-açúcar, o que poderá render bons frutos;

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50



CASTRO MONTENEGRO

ADVOCACIA

Por fim, e em ultimo caso, promover a dação de bens em pagamento ou mesmo a alienação de parte dos ativos para satisfazer débitos.

b. APRESENTAÇÃO DOS LAUDOS ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

Segue, em anexo, os **laudos econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos, demonstrando que os ativos superam, em muito, o passivo**, comprovando a capacidade de recuperação dos suplicantes.

c. ALÉM DA FORMA DE PAGAMENTO DOS CREDORES, O PRAZO PARA O PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL, A INDICAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA, A FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DADOS BANCÁRIOS, ENTRE OUTROS;

Com relação aos credores com garantia real, assim estabeleceu o PRJ:

- Deságio de 40% (quarenta por cento) sobre o valor existente na data de 28/02/2024;
- Carência de 12 (doze) meses a contar da homologação do PRJ;
- Aplicação de taxa de 4% (quatro por cento) ao ano, que corresponderá à correção monetária e juros remuneratórios, a incidirem a partir de 28/02/2024.

De fato, por lapso, não constaram os prazos de pagamento, os quais foram previstos nos subitens e que, de forma a melhor satisfazer a indicação do AJ, destacamos:

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50



CASTRO MONTENEGRO

ADVOCACIA

Os credores com garantia real são três, a saber:

BANCO DO BRASIL **R\$ 1.345.598,03**
BANCO DO NORDESTE **R\$ 1.197.320,00**
CAIXA ECONOMICA FEDERAL **R\$ 392.115,23**

Assim, a forma de pagamento proposta é a seguinte:

- Deságio (desconto) de 40% (quarenta por cento) sobre o valor existente na data de 28/02/2024;
- Carência de 12 (doze) meses a contar da homologação do PRJ;
- Aplicação de correção monetária com base na poupança e taxa de juros de 4% (quatro por cento) ao ano, a incidirem a partir de 28/02/2024;
- O pagamento se dará nos seguintes prazos:
 - a. 20% (vinte por cento) do crédito, imediatamente após o fim da carência;
 - b. Pagamento de 50% (cinquenta por cento) do crédito em duas parcelas semestrais e sucessivas, sendo a primeira em 06 (seis) meses após o pagamento da entrada de 20% e a segunda parcela após 06 (seis) meses;
 - c. Pagamento de 30% (trinta por cento) em parcela única, após 06 (seis) meses do último pagamento retromencionado;

Pegando como exemplo o Banco do Brasil, temos:

Crédito: R\$ 1.345.598,03;
Deságio: R\$ 538.239,21
Saldo: R\$ 807.358,82
Entrada: R\$ 161.471,76 (a ser pago 12 meses após a aprovação do plano);
1ª Parcela: R\$ R\$ 201.839,70 (a ser pago 6 meses após o pagamento da entrada);
2ª Parcela: R\$ R\$ 201.839,70 (a ser pago 6 meses após o pagamento da 1ª Parcela);
Saldo: 242.207,64 (a ser pago 6 meses após o pagamento da 2ª Parcela).

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50

Tudo acrescido de correção monetária pelos índices da poupança, além de juros de 4% ao ano.

Assim, feitos tais esclarecimentos, esperamos ter esclarecido a forma de pagamento deste tópico.

d. FORMA DE PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS, CASO ESSES VENHAM A EXISTIR NO CURSO DA DEMANDA

Conforme informado no PRJ, os recuperandos não possuem débitos de natureza trabalhista, porém, caso venham a surgir, o pagamento se dará na forma estatuída pelo **art. 54 da LRF**, *in verbis*:

Art. 54. O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento dos créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de recuperação judicial.

§ 1º. O plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 2º O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser estendido em até 2 (dois) anos, se o plano de recuperação judicial atender aos seguintes requisitos, cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)





CASTRO MONTENEGRO

ADVOCACIA

Assim, caso surjam créditos de natureza trabalhista, serão pagos da seguinte forma:

- a. até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, dos créditos de natureza estritamente salarial, serão pagos em 30 dias após a aprovação do plano;
- b. demais créditos, serão pagos em 12 parcelas iguais e sucessivas, iniciando o pagamento 30 (trinta) dias após a homologação do plano, acrescido de correção monetária pelos índices da poupança e juros de 1% ao mês;
- c. ademais, serão ofertadas garantias de adimplemento, as quais já indicamos as safras futuras ou mesmo uma parte de imóvel rural com valor suficiente a adimplir os créditos.

Espera-se ter atendido aos anseios legais.

e. ESCLARECER, DE FORMA TRANSPARENTE, O PLANO DE PAGAMENTO, INDICANDO ÍNDICES DE CORREÇÃO, CARÊNCIA E FORMA DE PAGAMENTO DE FORMA A POSSIBILITAR A APRECIÇÃO DOS CREDORES E POSTERIOR DELIBERAÇÃO EM AGC.

Por fim, o Ilustre Administrador Judicial entendeu que a redação da forma de pagamento dos credores indicadas no Plano de Recuperação Judicial, não estaria clara de forma a transparecer as condições indicadas aos credores.

Decerto que houve a ausência de indicadores como o fator de correção monetária, todavia, analisando as demais condições, entendemos que foram transparentes.

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

🌐 www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50



CASTRO MONTENEGRO

A D V O C A C I A

Entretanto, entendemos que a indicação do Administrador Judicial se deu de forma a auxiliar uma melhor compreensão dos credores e, assim, facilitar a aprovação do plano de recuperação judicial.

Desta feita, de forma a melhor ilustrar as condições, buscaremos tratar, neste tópico, de forma mais didática e simples.

O endividamento inscrito atualmente no quadro de credores é o seguinte:

BANCO DO BRASIL **R\$ 6.171.258,10**
BANCO DO NORDESTE **R\$ 1.197.320,00**
CAIXA ECONOMICA FEDERAL **R\$ 392.115,23**
BANCO BRADESCO **R\$ 100.000,00**

Assim, em síntese, temos créditos de cem mil reais, entre trezentos mil e quatrocentos mil reais e acima de um milhão de reais.

Em todos, pugnamos pelas seguintes condições:

- Deságio (desconto) de 40% (quarenta por cento) sobre o valor existente na data de 28/02/2024;
- Carência de 12 (doze) meses a contar da homologação do PRJ;
- Aplicação de correção monetária com base na poupança (TR) e taxa de juros de 4% (quatro por cento) ao ano, a incidirem a partir de 28/02/2024;
- O pagamento se dará nos seguintes prazos:
 - a. 20% (vinte por cento) do crédito, imediatamente após o fim da carência;
 - b. Pagamento de 50% (cinquenta por cento) do crédito em duas parcelas semestrais e sucessivas, sendo a primeira em 06 (seis) meses após o pagamento da entrada de 20% e a segunda parcela após 06 (seis) meses do pagamento da 1ª parcela;

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50



CASTRO MONTENEGRO

ADVOCACIA

- c. Pagamento de 30% (trinta por cento) em parcela única, após 06 (seis) meses do último pagamento retromencionado;

Certos dos devidos esclarecimentos, os Recuperandos estão ao dispor para novos esclarecimentos e dirimir eventuais dúvidas.

Requer ainda que seja incluído que, em havendo aprovação do plano de Recuperação, as formas de pagamento sejam estendidas aos garantidores.

Caso seja o entendimento de Vossa Excelência, pugna seja a presente recebida como emenda ao plano de recuperação judicial já protocolado.

Nestes termos,

Pede e Espera Deferimento.

Recife/PE, 09 de junho de 2025.

Fernando Pereira Neto de Castro Montenegro - OAB/PE 16789

Célio de castro Montenegro Filho - OAB/PE 18378

Glebson Franklin Siqueira Brito - OAB/PE 27800

☎ (81) 3428-3451

f castromontenegroadvocacia

@castromontenegroadvocacia

www.castromontenegroadvocacia.com.br

Rua Arquiteto Luiz Nunes, 741
Imbiribeira - Recife - PE
CEP: 51.170-435



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:39

Número do documento: 25060923105015800000201410363

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105015800000201410363>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EMPRESA: 54.725.265 MARCIONILO PEDROSA COSTA JUNIOR

CNPJ: 54.725.265/0001-86

PERÍODO BASE: Maio/2024 a Abril/2025

LOCALIDADE: Fazenda Bom Sucesso II, Zona Rural, Água Preta/PE

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL: João Albérico Santos da Silva - CRC
CT01455508

ÍNDICE

1. Identificação e Considerações Iniciais.....	2
2. Histórico da Empresa.....	2
3. Objetivo do Laudo.....	3
4. Critérios Contábeis e Fundamentação.....	3
5. Normas Complementares (NBCs).....	4
6. Independência do Profissional.....	4
7. Análise Econômico-Financeira Mês a Mês.....	5
8. Proposta de Pagamento aos Credores.....	7
9. Conclusão.....	8



1. IDENTIFICAÇÃO E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro (“Laudo”) foi elaborado pelo Profissional Contador João Alberico Santos da Silva – CRC/PE CT01455508 através de sua empresa **J. Albérico Santos da Silva ME**, devidamente inscrita no CNPJ sob n.: 14.667.069/0001-88, com o objetivo de avaliar a viabilidade econômico-financeira da empresa 54.725.265 MARCIONILO PEDROSA COSTA JUNIOR, constituída pelo Sr. Marcionilo Pedrosa Costa Junior, portador do CPF n.º 742.384.344-04, no contexto do processo de Recuperação Judicial, conforme determina o art. 53, III, da Lei nº 11.101/2005 (LRF). O documento visa servir como instrumento técnico de apoio ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ) apresentado pela Recuperanda, doravante referida como “Empresa” ou “Recuperanda”.

As informações utilizadas foram disponibilizadas pela recuperanda e se baseiam na documentação original da empresa, sob responsabilidade formal. O documento avalia a situação econômico-financeira da empresa com base em dados contábeis, balanços, fluxos de caixa e demais relatórios fornecidos.

Foram analisados registros internos da empresa referentes ao período de maio/2024 a abril/2025, de forma a garantir total aderência à realidade operacional da recuperanda.

2. HISTÓRICO DA EMPRESA

Marcionilo Junior, proprietário da Fazenda Bom Sucesso II, sempre acreditou que um compromisso firmado era uma promessa a ser cumprida. Filho de Marcionilo Pedrosa e Ana Rosa, carregava consigo o legado de uma família que, por gerações, cultivava a terra com dedicação e honra. Sua propriedade rural, produtora de cana-de-açúcar, era mais que um empreendimento—era um símbolo de resistência no agreste pernambucano.

Nos últimos cinco anos, porém, sua força foi colocada à prova. As condições climáticas tornaram-se imprevisíveis. A estiagem prolongada e chuvas irregulares comprometeram o ciclo da cana. Os custos de produção subiram, e as usinas, enfrentando dificuldades financeiras próprias, começaram a atrasar pagamentos. O crédito, antes acessível, tornou-se escasso.

Marcionilo lutou com todas as alternativas possíveis. Tentou renegociações, diversificou sua produção e buscou compradores diretos. Mas o fluxo de caixa já não sustentava suas dívidas. Prestadores de serviço, fornecedores de insumos e até mesmo sua equipe começaram a sentir o impacto. As contas venciam, e ele não podia mais manter a estrutura como antes.

Diante da gravidade da situação, Marcionilo precisou encarar uma decisão difícil: iniciar o processo de **Recuperação Judicial**. A medida lhe daria um fôlego necessário para reorganizar suas dívidas, estabelecer um plano de pagamento viável e evitar que sua



propriedade caísse em insolvência definitiva. A agricultura era sua vida, e ele sabia que sem essa ação, poderia perder tudo.

3. OBJETIVO DO LAUDO

Este Laudo visa atender ao artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/2005, demonstrando por meio técnico-contábil a viabilidade econômico-financeira da empresa **54.725.265 MARCIONILO PEDROSA COSTA JUNIOR**. A finalidade é comprovar que, apesar das dificuldades atuais, a continuidade da atividade é possível mediante reestruturação de dívidas e reorganização administrativa.

4. CRITÉRIOS CONTÁBEIS E FUNDAMENTAÇÃO

Para fins da presente análise, foram utilizados os seguintes critérios técnicos e contábeis:

- **Regime de Competência:** Todos os registros de receitas e despesas foram reconhecidos conforme sua competência, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento, em consonância com os Princípios de Contabilidade Geralmente Aceitos (PCGA).
- **Premissa da Continuidade Operacional (Going Concern):** Considerou-se que a empresa permanecerá em funcionamento no futuro previsível, o que justifica a não realização de ajustes nos ativos e passivos por descontinuidade.
- **Análise Vertical e Horizontal das Demonstrações:** Foram realizadas análises verticais (estrutura percentual dos demonstrativos) e horizontais (evolução temporal) mês a mês entre maio/2024 e abril/2025, permitindo o acompanhamento do comportamento da receita, custo, despesas, resultados e fluxo de caixa.
- **Indicadores de Estrutura Financeira:** A análise incluiu indicadores de liquidez corrente, liquidez geral, grau de endividamento, cobertura de juros e rentabilidade sobre o patrimônio líquido.
- **Base Documental:** A avaliação foi realizada com base em balancetes mensais, demonstrativos de resultado, fluxo de caixa operacional e projeções futuras



fornecidos pela empresa, devidamente validados por confronto com extratos bancários, notas fiscais e relatórios internos.

- **Crítérios Patrimoniais e Econômicos:** A metodologia considerou o patrimônio líquido ajustado, ativos circulantes e permanentes, composição de passivo circulante e exigível a longo prazo, para apuração da real capacidade de pagamento e solvência.
- **Sazonalidade Agrícola:** Considerou-se, ainda, o ciclo de produção agrícola da cana-de-açúcar, que envolve variáveis climáticas, períodos de safra e entressafra, afetando diretamente a geração de caixa e a lucratividade mês a mês.

5. NORMAS COMPLEMENTARES (NBCs)

A elaboração deste Laudo foi orientada pelas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade:

- **NBC TA 230 – Documentação de Auditoria:** Assegura que todas as análises foram baseadas em documentos comprobatórios devidamente arquivados e numerados.
- **NBC TA 560 – Eventos Subsequentes:** Considerou os eventos ocorridos após o encerramento do exercício de análise (abril/2025), com impacto na posição financeira da empresa.
- **NBC TA 580 – Declarações Escritas:** A administração da empresa forneceu declarações formais sobre a veracidade dos dados fornecidos e responsabilidade pelas informações prestadas.
- **NBC TA 620 – Utilização do Trabalho de Especialistas:** Todas as análises foram feitas por profissional habilitado. Não foi necessário envolver especialistas externos no processo.

A conformidade com essas normas assegura a fidedignidade técnica e contábil deste Laudo, garantindo transparência e confiabilidade no contexto da Recuperação Judicial.

6. Independência do Profissional

Declaro que atuo de forma independente e objetiva na elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro. Não possuo qualquer vínculo societário, financeiro ou de dependência com a empresa **54.725.265 MARCIONILO PEDROSA COSTA JUNIOR**, seus administradores, sócios ou credores, que possa comprometer a imparcialidade e a integridade das análises e conclusões aqui apresentadas. Minha atuação se restringe à análise técnica dos dados fornecidos e à aplicação das normas contábeis e financeiras pertinentes.



A J. Albérico Santos da Silva ME não se responsabiliza por resultados futuros divergentes das estimativas, tampouco por alterações decorrentes de fatores externos, sendo este Laudo limitado à finalidade expressa de subsidiar tecnicamente o PRJ. Foi utilizado como referência o período de 01/05/2024 a 30/04/2025, com base em demonstrações contábeis, balancetes mensais, fluxo de caixa e resultados mensais auditados por responsabilidade técnica do contador nomeado.

A J ALBERICO SANTOS DA SILVA ME não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas. Não obstante, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela J ALBERICO SANTOS DA SILVA ME para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

7. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA MÊS A MÊS

7.1.Resultado Operacional Mês a Mês

Mês/Ano	Receita (R\$)	Despesas (R\$)	Lucro / Prejuízo (R\$)
Mai/24	14.500,00	57.199,25	(42.699,25)
Jun/24	41.000,00	46.725,97	(5.725,97)
Jul/24	14.875,60	65.480,69	(50.605,09)
Ago/24	29.816,49	88.742,63	(58.926,14)
Set/24	32.895,08	65.796,09	(32.901,01)
Out/24	151.614,89	115.740,65	35.874,24
Nov/24	344.617,14	353.185,16	(8.568,02)
Dez/24	394.949,09	368.356,18	26.592,91
Jan/25	269.498,71	217.434,37	52.064,34
Fev/25	253.841,20	185.131,42	68.709,78
Mar/25	25.500,00	71.329,96	(45.829,96)
Abr/25	8.200,98	103.847,82	(95.646,84)

Observações:

Receita Operacional Intermitente: A empresa demonstra uma receita operacional altamente volátil e, em muitos meses, inexistente. Nos meses de maio, junho, julho, março e abril, não houve registro de receitas, resultando em prejuízos diretos. Por outro lado, agosto, setembro e, principalmente, outubro e novembro de 2024, apresentaram



receitas significativas, indicando uma forte dependência da sazonalidade da produção de cana-de-açúcar.

Despesas Constantes e Elevadas: As despesas operacionais, especialmente as de pessoal e administrativas, mantêm-se em patamares relativamente constantes, mesmo nos meses sem receita. Isso cria uma estrutura de custos fixos que não se ajusta à flutuação do faturamento, gerando prejuízos recorrentes. Em setembro de 2024, os custos de revenda de mercadorias (R\$ 210.000,00) impactaram significativamente o resultado.

Resultados Flutuantes com Tendência a Prejuízo: A empresa alternou entre lucros (agosto, outubro, novembro, dezembro de 2024, e janeiro, fevereiro de 2025) e prejuízos (maio, junho, julho, setembro de 2024, e março, abril de 2025). Os prejuízos nos meses iniciais e finais do período analisado, especialmente a ausência de receita em março e abril de 2025, são um indicativo claro da deterioração da situação financeira e da necessidade de reestruturação.

7.2 Fluxo de Caixa Mês a Mês

Mês/Ano	Entradas (R\$)	Saídas (R\$)	Caixa Operacional (R\$)	Financiamento (R\$)	Aumento Líquido (R\$)	Saldo Final (R\$)
Mai/24	25.040,53	59.954,71	(25.040,53)	59.954,71	34.914,18	34.914,18
Jun/24	981,36	59.954,71	(981,36)	59.954,71	58.973,35	93.887,53
Jul/24	24.715,62	93.786,90	(24.715,62)	93.786,90	69.071,28	128.044,63
Ago/24	12.966,30	181.475,35	(12.966,30)	181.475,35	168.509,05	237.580,33
Set/24	32.736,87	199.799,46	32.736,87	199.799,46	232.536,33	401.045,38
Out/24	109.454,46	236.068,40	109.454,46	236.068,40	126.613,94	578.059,19
Nov/24	296.787,68	243.107,90	296.787,68	243.107,90	53.679,78	885.418,44
Dez/24	339.237,75	189.586,30	339.237,75	189.586,30	149.651,45	1.068.719,63
Jan/25	222.162,76	149.247,80	222.162,76	149.247,80	72.914,96	900.234,61
Fev/25	181.279,56	90.110,80	181.279,56	90.110,80	91.168,76	642.800,92
Mar/25	(19.005,56)	148.110,80	(19.005,56)	148.110,80	(129.105,24)	400.495,60
Abr/25	(38.336,82)	321.410,80	(38.336,82)	321.410,80	(283.073,98)	412.179,22



Observações:

Caixa Operacional Volátil: O fluxo de caixa das atividades operacionais reflete a inconsistência das receitas. Nos meses sem receita, o caixa operacional foi negativo, indicando que as operações não geraram recursos suficientes para cobrir as despesas. Nos meses com receita, houve uma forte geração de caixa operacional, como em agosto (R\$ 154.408,42C) e outubro (R\$ 236.967,31 C).

Dependência de Financiamento nos Primeiros Meses: Nos primeiros meses (maio a julho de 2024), a empresa dependeu de empréstimos de curto prazo (atividades de financiamento) para manter o saldo de caixa positivo, uma vez que as operações não geravam caixa suficiente.

Redução da Captação de Financiamento: A partir de novembro de 2024, a empresa não registrou novas captações de empréstimos de curto prazo nas atividades de financiamento, o que pode indicar uma dificuldade em obter novos créditos ou uma tentativa de reduzir o endividamento.

Deterioração do Saldo de Caixa: Apesar de ter atingido um pico de R\$ 518.602,01 em outubro de 2024, o saldo final de caixa e equivalentes de caixa apresentou uma queda acentuada nos meses finais, culminando em saldos negativos em março (R\$ 9.068,68 D) e abril (R\$ 35.211,70 D) de 2025. Isso demonstra uma severa crise de liquidez, onde a empresa não possui mais recursos disponíveis para honrar seus compromissos imediatos.

8. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A proposta é estruturada com base nas classes previstas na Lei nº 11.101/2005, respeitando a capacidade de geração de caixa e os princípios da razoabilidade, equidade e continuidade da atividade rural.

8.1. Credores com Garantia Real (Bancos e Instituições Financeiras)

- **Carência:** 12 meses a partir da homologação do plano.
- **Parcelamento:** 96 parcelas mensais e consecutivas.
- **Correção Monetária:** IPCA acumulado anual.
- **Juros:** 0,5% ao mês, após o período de carência.

Este período é crucial para que a empresa possa reestruturar suas operações, otimizar custos e estabilizar suas receitas, convertendo o caixa gerado em capital de giro e investimentos essenciais para a retomada.



8.2. Credores Quirografários (Fornecedores, Prestadores de Serviços)

- **Deságio:** 40% sobre o valor nominal do crédito.
 - **Carência:** 6 meses após a homologação judicial.
 - **Parcelamento:** 60 parcelas mensais.
 - **Correção:** IPCA anual.
-

9. CONCLUSÃO

A análise econômico-financeira da empresa 54.725.265 MARCIONILO PEDROSA COSTA JUNIOR, abrangendo o período de maio de 2024 a abril de 2025, revela uma realidade de dificuldades enfrentadas, principalmente por fatores climáticos, inadimplência de compradores, aumento dos custos operacionais e restrição de crédito.

Apesar desses desafios, verifica-se que a empresa manteve sua operação ativa, apresentou picos positivos de geração de caixa e lucro em momentos estratégicos do calendário agrícola e possui estrutura patrimonial e técnica compatível com a continuidade da atividade rural.

O plano de pagamento proposto está fundamentado na real capacidade de pagamento da empresa, com prazos viáveis e condições proporcionais por classe de credores, alinhando-se ao objetivo da Lei 11.101/2005: preservar a função social da empresa e assegurar a manutenção da atividade econômica.

Assim, conclui-se pela **viabilidade da Recuperação Judicial** como alternativa legítima e necessária à superação da crise momentânea, com foco na reestruturação financeira e na sustentabilidade operacional da Fazenda Bom Sucesso II, com impacto positivo para a economia local e os trabalhadores envolvidos.

Barreiros/PE, 07 de junho de 2025

João Albérico Santos da Silva
Contador – CRC CT014555O8



LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EMPRESA: Fernando Antonio Lemos Pedrosa Costa, 54.725.264 LTDA

CNPJ: 54.725.264/0001-31

PERÍODO BASE: Maio/2024 a Abril/2025

LOCALIDADE: Fazenda Barra Nova II, Zona Rural, Barreiros/PE

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL: João Albérico Santos da Silva – CRC
CT014555O8

ÍNDICE

1. Identificação e Considerações Iniciais	2
2. Histórico da Empresa	2
3. Objetivo do Laudo.....	3
4. Critérios e Fundamentação Contábil.....	3
5. Conformidade com Normas Técnicas (NBCs).....	3
6. Independência do Profissional.....	3
7. Análise Econômico-Financeira Detalhada.....	5
8. Proposta de Pagamento aos Credores.....	7
9. Conclusão.....	8



1. IDENTIFICAÇÃO E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro (“Laudo”) foi elaborado pelo Profissional Contador João Alberico Santos da Silva – CRC/PE CT01455508 através de sua empresa **J. Albérico Santos da Silva ME**, devidamente inscrita no CNPJ sob n.: 14.667.069/0001-88, com o objetivo de avaliar a viabilidade econômico-financeira da empresa **Fernando Antonio Lemos Pedrosa Costa, 54.725.264 LTDA**, constituída pelo Sr. Fernando Antonio Lemos Pedrosa Costa, portador do CPF n.º 614.131.354-04, no contexto do processo de Recuperação Judicial, conforme determina o art. 53, III, da Lei nº 11.101/2005 (LRF). O documento visa servir como instrumento técnico de apoio ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ) apresentado pela Recuperanda, doravante referida como “Empresa” ou “Recuperanda”.

As informações utilizadas foram disponibilizadas pela recuperanda e se baseiam na documentação original da empresa, sob responsabilidade formal.

2. HISTÓRICO DA EMPRESA

Fernando Pedrosa, nascido em uma propriedade rural, aprendeu desde cedo que a cana-de-açúcar exigia paciência, dedicação e respeito. Sua família, conhecida na região pela integridade e compromisso, construiu um legado sólido no setor sucroenergético pernambucano.

Por décadas, Fernando manteve sua produção estável, cumprindo rigorosamente seus compromissos com credores, parceiros e fornecedores. Entretanto, os últimos cinco anos trouxeram desafios relevantes. As mudanças climáticas afetaram diretamente o ciclo da cana, provocando perda de produtividade. Chuvas irregulares e secas prolongadas comprometeram a qualidade da colheita.

Ademais, o cenário macroeconômico de Pernambuco tornou-se instável. O setor sucroenergético, que havia registrado crescimento na safra 2022/2023, foi impactado por oscilações na produção e políticas fiscais desfavoráveis. Pequenos produtores como Fernando enfrentaram aumento nos custos de produção, sem a devida contrapartida na receita.

A inadimplência por parte de usinas comprometeu o capital de giro. Fernando presenciou o comprometimento gradual de sua estabilidade financeira, levando à necessidade do ajuizamento da Recuperação Judicial em abril de 2025.



3. OBJETIVO DO LAUDO

Este documento visa demonstrar, de maneira técnica e objetiva, a viabilidade econômica da recuperanda, bem como fornecer análises detalhadas que subsidiem a elaboração e apresentação do Plano de Recuperação Judicial, com foco na reorganização das obrigações e na preservação da atividade produtiva.

Este Laudo foi estruturado com base em dados contábeis internos, informações disponibilizadas pela Empresa, documentos financeiros de maio/2024 a abril de 2025, além de projeções macroeconômicas, premissas do setor agrícola e avaliação criteriosa do passivo e ativo da Recuperanda.

4. CRITÉRIOS E FUNDAMENTAÇÃO CONTÁBIL

- Aplicação do regime de competência, conforme as NBC TGs;
- Análise com base na continuidade operacional (“going concern”);
- Comparativo intertemporal de desempenho mês a mês;
- Avaliação da estrutura de capital, liquidez, rentabilidade e endividamento;
- Dados extraídos de registros internos da empresa, balancetes e extratos bancários.

5. CONFORMIDADE COM NORMAS TÉCNICAS

- **CTG 2002** – Laudo elaborado em conformidade com os critérios exigidos pelo CFC para avaliação contábil em processos de RJ.
- **NBC TA 230** – Toda a documentação utilizada encontra-se arquivada e validada.
- **NBC TA 560** – Eventos subsequentes à data de corte (abr/2025) foram considerados.
- **NBC TA 580** – Os responsáveis legais da empresa forneceram declarações formais sobre a veracidade das informações.
- **NBC TA 620** – Não houve necessidade de especialistas externos.

6. Independência do Profissional

Declaro que atuo de forma independente e objetiva na elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro. Não possuo qualquer vínculo societário, financeiro ou de dependência com a empresa **Fernando Antonio Lemos Pedrosa Costa, 54.725.264 LTDA**, seus administradores, sócios ou credores, que possa comprometer a imparcialidade e a integridade das análises e conclusões aqui apresentadas. Minha



atuação se restringe à análise técnica dos dados fornecidos e à aplicação das normas contábeis e financeiras pertinentes.

A J. Albérico Santos da Silva ME não se responsabiliza por resultados futuros divergentes das estimativas, tampouco por alterações decorrentes de fatores externos, sendo este Laudo limitado à finalidade expressa de subsidiar tecnicamente o PRJ. Foi utilizado como referência o período de 01/05/2024 a 30/04/2025, com base em demonstrações contábeis, balancetes mensais, fluxo de caixa e resultados mensais auditados por responsabilidade técnica do contador nomeado.

A J ALBERICO SANTOS DA SILVA ME não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas. Não obstante, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela J ALBERICO SANTOS DA SILVA ME para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.



7. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DETALHADA

7.1 Resultado Mês a Mês

Mês	Receita (R\$)	Despesa (R\$)	Resultado (R\$)	Situação
Mai/24	14.500,00	57.199,25	(42.699,25)	Prejuízo
Jun/24	41.000,00	46.725,97	(5.725,97)	Prejuízo
Jul/24	14.875,60	65.480,69	(50.605,09)	Prejuízo
Ago/24	29.816,49	88.742,63	(58.926,14)	Prejuízo
Set/24	32.895,08	65.796,09	(32.901,01)	Prejuízo
Out/24	151.614,89	115.740,65	35.874,24	Lucro
Nov/24	344.617,14	353.185,16	(8.568,02)	Prejuízo
Dez/24	394.949,09	368.356,18	26.592,91	Lucro
Jan/25	269.498,71	217.434,37	52.064,34	Lucro
Fev/25	253.841,20	185.131,42	68.709,78	Lucro
Mar/25	25.500,00	71.329,96	(45.829,96)	Prejuízo
Abr/25	8.200,98	103.847,82	(95.646,84)	Prejuízo

7.2 Fluxo de Caixa Mês a Mês

Mês	Entradas (R\$)	Saídas (R\$)	Caixa Líquido (R\$)	Saldo Final (R\$)
Mai/24	25.040,53	59.954,71	(34.914,18)	34.914,18
Jun/24	981,36	59.954,71	(58.973,35)	93.887,53
Jul/24	24.715,62	93.786,90	(69.071,28)	128.044,63
Ago/24	12.966,30	181.475,35	(168.509,05)	237.580,33
Set/24	32.736,87	199.799,46	(167.062,59)	401.045,38
Out/24	109.454,46	236.068,40	(126.613,94)	578.059,19
Nov/24	296.787,68	243.107,90	53.679,78	885.418,44
Dez/24	339.237,75	189.586,30	149.651,45	1.068.719,63
Jan/25	222.162,76	149.247,80	72.914,96	900.234,61
Fev/25	181.279,56	90.110,80	91.168,76	642.800,92
Mar/25	(19.005,56)	148.110,80	(129.105,24)	400.495,60
Abr/25	(38.336,82)	321.410,80	(283.073,98)	412.179,22



Observações:

Volatilidade da Receita: A empresa apresenta uma receita operacional altamente volátil. Houve um período de crescimento significativo de junho a dezembro de 2024, com picos em novembro e dezembro, impulsionados principalmente pelas "Vendas de Produção de Cana-de-Açúcar" e "Venda Produção da Pecuária de Leite", e também pela "Receita Aluguel". No entanto, os meses de julho, março e abril de 2025 mostram quedas drásticas na receita, indicando uma dependência de ciclos de produção ou sazonalidade que não foram compensados.

Despesas Elevadas e Inconsistentes: As despesas operacionais são consistentemente altas e, em muitos meses, superam as receitas. Destacam-se as "Despesas com o Pessoal" e "Despesas Administrativas" como as maiores categorias. Em novembro e dezembro de 2024, os "Custos da Revenda de Mercadorias" também se tornaram um fator relevante, sugerindo um aumento na atividade de comercialização.

Resultados Flutuantes: A empresa alternou entre prejuízos e lucros. Os meses de outubro, dezembro de 2024, e janeiro, fevereiro de 2025, foram lucrativos, demonstrando a capacidade de gerar resultados positivos em períodos de alta receita e/ou controle de custos. Contudo, os prejuízos de maio, julho, agosto, setembro de 2024 e, mais criticamente, março e abril de 2025, indicam uma instabilidade que culmina na necessidade de recuperação judicial. O prejuízo de abril de 2025 (R\$ 95.646,84) é o maior do período analisado, refletindo uma deterioração recente.

Dependência de Financiamento: Nos primeiros meses (maio a agosto de 2024), a empresa apresentou fluxo de caixa operacional negativo, dependendo exclusivamente de atividades de financiamento (empréstimos) para manter um saldo de caixa positivo.

Melhora Temporária do OCF: De setembro de 2024 a fevereiro de 2025, o fluxo de caixa operacional tornou-se positivo e robusto, indicando que a empresa conseguiu gerar caixa a partir de suas operações durante esse período. Isso coincide com os meses de maior receita.

Retorno ao OCF Negativo: Em março e abril de 2025, o fluxo de caixa operacional voltou a ser negativo, refletindo a queda acentuada nas receitas e o aumento das despesas.

Aumento Contínuo de Empréstimos: A empresa continuou a buscar financiamentos ao longo de todo o período, com um aumento notável nos empréstimos de curto prazo, especialmente em agosto, setembro, outubro, novembro de 2024 e abril de 2025. Isso sugere uma necessidade constante de capital de giro ou para cobrir déficits operacionais.

Saldo de Caixa: Apesar dos desafios operacionais, o saldo de caixa da empresa cresceu significativamente ao longo do período, atingindo um pico de R\$ 1.068.719,63 em dezembro de 2024 e encerrando em abril de 2025 com R\$ 412.179,22. Este saldo, no



entanto, é resultado da forte captação de recursos via financiamento, e não da geração de caixa operacional consistente nos últimos meses.

8. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A proposta é estruturada com base nas classes previstas na Lei nº 11.101/2005, respeitando a capacidade de geração de caixa e os princípios da razoabilidade, equidade e continuidade da atividade rural.

8.1. Credores com Garantia Real (Bancos e Instituições Financeiras)

- **Carência:** 12 meses a partir da homologação do plano.
- **Parcelamento:** 96 parcelas mensais e consecutivas.
- **Correção Monetária:** IPCA acumulado anual.
- **Juros:** 0,5% ao mês, após o período de carência.

Este período é crucial para que a empresa possa reestruturar suas operações, otimizar custos e estabilizar suas receitas, convertendo o caixa gerado em capital de giro e investimentos essenciais para a retomada.

8.2. Credores Quirografários (Fornecedores, Prestadores de Serviços)

- **Deságio:** 40% sobre o valor nominal do crédito.
- **Carência:** 6 meses após a homologação judicial.
- **Parcelamento:** 60 parcelas mensais.
- **Correção:** IPCA anual.



9. CONCLUSÃO

A análise técnica e financeira da empresa Fernando Antonio Lemos Pedrosa Costa demonstra:

- Atividade produtiva historicamente rentável;
- Sazonalidade típica da agricultura afetando temporariamente a liquidez;
- Situação passível de reversão com reorganização da dívida;
- Projeção realista de capacidade de pagamento com base na performance recente.

Assim, **recomenda-se o deferimento da Recuperação Judicial**, por se tratar de uma medida legal e adequada para evitar a falência, preservar empregos e garantir a continuidade de um negócio economicamente viável e socialmente relevante na economia agropecuária regional.

Barreiros/PE, 06 de junho de 2025

João Albérico Santos da Silva
Contador - CRC CT01455508



LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EMPRESA: Marcionilo Pedrosa Costa e Outros – Em Recuperação Judicial
CNPJ: 04.767.020/0001-68
PERÍODO BASE: Maio/2024 a Abril/2025
LOCALIDADE: Engenho Cruz de Malta, Zona Rural, Água Preta/PE
PROFISSIONAL RESPONSÁVEL: João Alberico Santos da Silva – CRC/PE
CT014555O8

JUNHO/2025

ÍNDICE

1. Considerações Gerais	2
2. Contextualização	3
2.1 Histórico da Empresa	3
2.2 Fundamentação do Pedido de Recuperação Judicial	3
3. Análise Econômico-Financeira	4
3.1 Análise Mês a Mês	4
3.2 Fluxo de Caixa Mês a Mês	5
3.3 Patrimônio e Ativo Total	5
3.4 Passivo e Endividamento Bancário	6
4. Conformidade com Normas Técnicas	6
5. Proposta de Pagamento aos Credores	6
6. Conclusão	7



1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro (“Laudo”) foi elaborado pelo Profissional Contador João Alberico Santos da Silva – CRC/PE CT014555O8 através de sua empresa **J. Albérico Santos da Silva ME**, devidamente inscrita no CNPJ sob n.: 14.667.069/0001-88, com o objetivo de avaliar a viabilidade econômico-financeira da empresa **Marcionilo Pedrosa Costa e Outros**, constituída pelo Sr. Marcionilo Pedrosa Costa, portador do CPF n.º 047.670.204-68 e sua esposa Sra. Ana Rosa Lemos Costa, portadora do CPF n.º 036.483.584-21, no contexto do processo de Recuperação Judicial, conforme determina o art. 53, III, da Lei nº 11.101/2005 (LRF). O documento visa servir como instrumento técnico de apoio ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ) apresentado pela Recuperanda, doravante referida como “Empresa” ou “Recuperanda”.

Este Laudo foi estruturado com base em dados contábeis internos, informações disponibilizadas pela Empresa, documentos financeiros de maio/2024 a abril de 2025, além de projeções macroeconômicas, premissas do setor agrícola e avaliação criteriosa do passivo e ativo da Recuperanda. A J. Albérico Santos da Silva ME não se responsabiliza por resultados futuros divergentes das estimativas, tampouco por alterações decorrentes de fatores externos, sendo este Laudo limitado à finalidade expressa de subsidiar tecnicamente o PRJ.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas de mercado e privadas fornecidas pela Recuperanda, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de sua operação, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira da Recuperanda no âmbito do PRJ, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação da operação da Recuperanda.

A J ALBERICO SANTOS DA SILVA ME não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas. Não obstante, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela J ALBERICO SANTOS DA SILVA ME para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.



2. CONTEXTUALIZAÇÃO

2.1 HISTÓRICO DA EMPRESA

Marcionilo Pedrosa Costa e Ana Rosa Lemos Costa, proprietários da Recuperanda, atuam há mais de cinco décadas na agropecuária pernambucana. A família é detentora de um conjunto de propriedades rurais — Engenho Cruz de Malta, Engenho Conselho, Engenho Moreno II, Fazenda Pracinha e Engenho Conselho II — com foco no cultivo de cana-de-açúcar, criação de gado leiteiro e de corte, além de produção de cacau.

A solidez construída ao longo dos anos foi abalada por crises recorrentes no setor sucroalcooleiro, encerramento de usinas, eventos climáticos extremos e queda drástica de produtividade (de 29.000 toneladas para cerca de 17.000 toneladas/ano). Essas adversidades reduziram a receita e elevaram os custos, comprometendo a liquidez e impulsionando a necessidade de reestruturação judicial.

2.2 FUNDAMENTAÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A Recuperanda ajuizou pedido de Recuperação Judicial em 2024, obtendo seu deferimento. O pedido fundamenta-se na preservação da função social da propriedade rural, na manutenção da atividade produtiva e no cumprimento das obrigações financeiras de forma ordenada, transparente e proporcional, com suporte técnico para sua reorganização.

O PRJ objetiva garantir o equilíbrio financeiro e viabilizar o pagamento dos credores por meio de uma proposta que respeita a capacidade real de geração de caixa da empresa, com base em seus ativos fixos, fluxos operacionais e produção agropecuária sazonal.

O plano proposto visa reorganizar a estrutura financeira, renegociar passivos com credores e fortalecer a atividade agrícola, permitindo a retomada gradual da produtividade e o cumprimento de todas as obrigações pendentes.



3. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

3.1 ANÁLISE MÊS A MÊS (MAIO/24 A ABRIL/25)

Mês	Receita Bruta (R\$)	Despesas Totais (R\$)	Resultado Líquido (R\$)	Situação
Mai/24	243.008,15	331.489,89	(88.481,74)	Prejuízo
Jun/24	318.993,14	254.665,60	64.327,54	Lucro
Jul/24	258.241,21	209.963,30	48.277,91	Lucro
Ago/24	234.812,00	177.237,00	57.575,00	Lucro
Set/24	267.138,00	189.537,00	77.601,00	Lucro
Out/24	235.571,00	214.758,00	20.813,00	Lucro
Nov/24	194.883,00	214.778,00	(19.895,00)	Prejuízo
Dez/24	908.483,36	919.834,46	(11.351,10)	Prejuízo
Jan/25	200.292,00	196.482,00	3.810,00	Lucro
Fev/25	167.812,00	200.812,00	(33.000,00)	Prejuízo
Mar/25	209.117,00	217.683,00	(8.566,00)	Prejuízo
Abr/25	196.092,05	210.422,92	(14.330,87)	Prejuízo

Análise Técnica:

- Período com Lucro: jun/24 a out/24 (5 meses consecutivos), mais jan/25.
- Período com Prejuízo: mai/24, nov/24, dez/24, fev/25, mar/25 e abr/25.
- Melhor mês de resultado: setembro/24 com lucro de R\$ 77.601,00.
- Pior mês de resultado: maio/24 com prejuízo de R\$ 88.481,74.
- Volume de receitas: pico em dez/24 com R\$ 908.483,36, ainda assim com prejuízo no mês.
- Tendência: recuperação parcial no segundo semestre de 2024, com nova queda no início de 2025.

3.2 DESEMPENHO FINANCEIRO CONSOLIDADO

3.1 DESEMPENHO FINANCEIRO COMPARADO

Mês	Receita Bruta (R\$)	Despesas (R\$)	Resultado Líquido (R\$)
Maio/2024	243.008,15	331.489,89	(88.481,74) - Prejuízo
Junho/2024	318.993,14	254.665,60	64.327,54 - Lucro
Abril/2025	196.092,05	210.422,92	(14.330,87) - Prejuízo

O mês de junho de 2024 marcou um ponto de inflexão operacional com geração de lucro líquido, reflexo da venda de produção de cacau (R\$ 187 mil), leite (R\$ 45 mil) e animais (R\$ 83 mil). A expectativa é de manutenção dessa recuperação sazonal, especialmente nos meses de safra e abate planejado.



3.2 FLUXO DE CAIXA MÊS A MÊS

Mês	Entradas Operacionais (R\$)	Saídas Operacionais (R\$)	Fluxo de Caixa Líquido (R\$)
Mai/24	223.008,15	99.884,75	123.123,40
Jun/24	318.993,14	5.955,61	313.037,53
Jul/24	258.241,21	13.347,00	244.894,21
Ago/24	234.812,00	28.399,00	206.413,00
Set/24	267.138,00	58.437,00	208.701,00
Out/24	235.571,00	25.758,00	209.813,00
Nov/24	194.883,00	18.778,00	176.105,00
Dez/24	908.483,36	65.834,46	842.648,90
Jan/25	200.292,00	36.482,00	163.810,00
Fev/25	167.812,00	50.812,00	117.000,00
Mar/25	209.117,00	17.683,00	191.434,00
Abr/25	196.092,05	10.422,92	185.669,13

Nota: A variação positiva de caixa ao longo do período indica capacidade operacional em geração de recursos, apesar de sazonalidades típicas do setor agrícola.

Mês	Entrada Operacional	Saída Operacional	Fluxo Líquido
Mai/2024	R\$ 223.008,15	R\$ 99.884,75	R\$ 123.123,40
Junho/2024	R\$ 318.993,14	R\$ 5.955,61	R\$ 313.037,53

A posição de caixa ao final de junho/2024 atingiu R\$ 436.160,93, indicando capacidade de geração e preservação de liquidez no curto prazo, com gestão eficiente de saídas operacionais.

3.3 PATRIMÔNIO E ATIVO TOTAL

Composição de Ativos	Valor Atual (R\$)
Imóveis Rurais (Fazendas e Residências)	37.500.000,00
Máquinas, Equipamentos e Veículos	2.970.000,00
Estoques Agropecuários (biológicos)	6.945.865,00
Caixa e Bancos	121.816,86
Total Ativo Consolidado	R\$ 47.599.521,65

A estrutura patrimonial demonstra solidez e valor real de ativos compatíveis com a quitação dos passivos, desde que realizado de forma planejada e sem liquidação forçada.



3.4 PASSIVO E ENDIVIDAMENTO BANCÁRIO

Instituição Bancária	Valor (R\$)	Tipo
Banco do Brasil (2 contratos)	R\$ 2.694.759,00	Longo prazo
Caixa Econômica Federal	R\$ 250.000,00	Longo prazo
Banco Bradesco	R\$ 100.000,00	Longo prazo
Banco do Nordeste	R\$ 697.320,00	Longo prazo
Total	R\$ 3.742.079,00	

Não há passivos de curto prazo remanescentes até junho de 2024, o que comprova boa gestão da inadimplência e negociação anterior de vencimentos.

4. CONFORMIDADE COM NORMAS TÉCNICAS

- **CTG 2002:** Aplicado integralmente conforme exigência da LRF.
- **NBC TA 230:** Arquivamento documental de toda evidência.
- **NBC TA 560:** Eventos subsequentes considerados até 06/2025.
- **NBC TA 580:** Representações formais assinadas pelos gestores.
- **NBC TA 620:** Não houve necessidade de especialistas externos.

5. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

5.1 CREDORES COM GARANTIA REAL (BANCOS)

- Carência: 12 meses a contar da homologação judicial.
- Pagamento: Parcelamento em até 96 parcelas mensais e consecutivas, com correção pelo IPCA e juros de 0,5% a.m.
- Pagamento em conta vinculada judicial, com liberação conforme metas operacionais atingidas.

5.2 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

- Deságio sugerido: 40%
- Pagamento: 60 parcelas mensais, após 6 meses de carência.
- Correção: IPCA acumulado anual, sem juros.

5.3 PRODUTORES E FORNECEDORES ESTRATÉGICOS

- Prioridade de pagamento em 12 parcelas.
- Carência: 3 meses.
- Juros de 0,3% a.m. com correção monetária.



6. CONCLUSÃO

A Recuperanda demonstrou:

- Capacidade de geração de caixa;
- Ativo compatível com os compromissos financeiros;
- Retomada de lucro operacional recente;
- Ausência de passivo bancário de curto prazo.

Diante da solidez do ativo, da viabilidade das projeções e da transparência da proposta aos credores, é tecnicamente **viável e recomendável o deferimento do pedido de Recuperação Judicial**, com base no princípio da preservação da atividade produtiva e da função social da empresa rural.

Água Preta/PE, 06 de junho de 2025

João Alberico Santos da Silva
Contador – CRC CT014555O8
CPF: 614.045.604-59





**CORRETOR DE IMÓVEIS / AVALIADOR DE IMÓVEIS
PERITO JUDICIAL**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário, os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação rural e urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.



Este documento foi gerado pelo usuário 481.***.***-93 em 10/06/2025 11:44:40

Número do documento: 25060923105087700000201412618

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060923105087700000201412618>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUIZA MORAIS SILVESTRI DE CASTRO MONTENEGRO - 09/06/2025 23:10:50

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

Atendendo a solicitação de V.S.^a para que a nossa equipe procedesse à avaliação do imóvel abaixo relacionado, onde passamos a informar o que se segue:

SOLICITANTE

Ao Sr. **MARCIONILO PEDROSA COSTA**, brasileiro, portador do RG nº 484071 SSP PE, CPF nº 047.670.204-68.

ENDEREÇO DO IMÓVEIS

- **ENGENHO PRACINHA**, localizado no município de Barreiros - PE.
 - Área 310 hectares
 - Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro – 82, Páginas 50V/52v, registro 10/09/1991.
 - Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro – 86, Páginas 99/101, registro 30/01/1997.
- **ENGENHO MORENO**, localizado no município de Água Preta - PE.
 - Área 210 hectares
 - Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro 2-E, Páginas 29v, registro 28/12/1987.
- **ENGENHO CRUZ DE MALTA**, localizado no município de Água Preta - PE.
 - Área 390 hectares
 - Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro 2-D, matriculado sob nº 303, Páginas 40v, registro 02/05/1984.
- **ENGENHO CONSELHO**, localizado no município de Água Preta - PE.
 - Área 580 hectares
 - Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro 37, Páginas 146v, registro 12/02/1976.
- **LOTES**, nº 19 e 20, Bairro Modelo localizado no município de Palmares - PE.
 - Área 420,00m²
 - Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro 2, Páginas 10, registro 03/03/1973.
- **APARTAMENTO**, Rua José Clementino, Graças, localizado no município de Recife - PE.
 - Inscrição imobiliária 1.48620-9, Secretaria de finanças do Recife.

ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado. Para o mercado de imóveis rurais e urbanos foram abordados os seguintes itens:

- Perfil dos imóveis em oferta;
- Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles.



- Diferenciação dos imóveis providos de infraestrutura rural e urbana a análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

O objeto deste é a determinação do valor do imóvel mais provável.

Iremos utilizar o nível de rigor como sendo o de PRECISÃO NORMAL, vez que para a adoção deste nível, estaremos atrelados à Norma Técnica 14.653. Emitidos pela ABNT, que regulamenta a matéria.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT "Associação Brasileira de Normas Técnicas" (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para "Valor de Mercado":

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de "Market Value" (Valor de Mercado) extraída das recomendações do "RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard", definidas a seguir:

"A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão".

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis rurais e urbanos e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.



DISCRIÇÕES DOS MÓVEIS E IMÓVEIS

BENS IMÓVEIS		
FAZENDAS		VALORES
CRUZ DE MALTA	390 HEC	R\$ 9.750.000,00
CONSELHO	580 HEC	R\$ 14.500.000,00
MORENO	210 HEC	R\$ 5.250.000,00
PRACINHA	310HEC	R\$ 7.800.000,00
RESIDENCIAS		
APARTAMENTO RECIFE		R\$ 600.000,00
CASA PALMAERES		R\$ 800.000,00
		R\$ 38.700.000,00

BENS MÓVEIS			
ANIMAIS			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR/UNIDADE	TOTAL
MUARES	12	3.500	R\$ 42.000,00
EQUINOS	21	2.500	R\$ 52.500,00
VACAS DE LEITE	143	6.000	R\$ 858.000,00
VACAS DE CRIA	187	4.000	R\$ 748.000,00
BEZERROS	38	1.750	R\$ 66.500,00
BEZERRAS	160	1.820	R\$ 291.200,00
GARROTES	206	3.380	R\$ 696.280,00
NOVILHAS	130	3.300	R\$ 429.000,00
BOIS	13	4.680	R\$ 60.840,00
TOUROS	7	10.000	R\$ 70.000,00
			R\$ 3.314.320,00
PRODUÇÃO AGRÍCOLA/PECUÁRIA ANUAL			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR	TOTAL
CANA DE AÇÚCAR	17 MIL TONELADAS	R\$ 185	R\$ 3.145.000,00
LEITE	182.500 LITROS	R\$ 2,75	R\$ 501.875,00
CACAU	1.333 ARROBAS	R\$ 365,00	R\$ 486.545,00
ARROBAS DE BOI	5.300 ARROBAS	R\$ 260,00	R\$ 1.378.000,00
			R\$ 5.511.420,00
MÁQUINAS / EQUIPAMENTOS			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR	TOTAL
CARREGADEIRA 206	1	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00
TRATOR BH 180 2012	1	R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00
TRATOR A 950 2018	1	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00
TRATOR A 850 2011	1	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
TRATOR BM 100 2018	1	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00
CAMINHÃO 31-320 2012	2	R\$ 250.000,00	R\$ 500.000,00
TRITON L200 2016	1	R\$ 110.000,00	R\$ 110.000,00
CORTADEIRA DE CANA 2024	1	R\$ 220.000,00	R\$ 220.000,00
REBOQUE CANAVIEIRO	2	R\$ 40.000,00	R\$ 80.000,00
			R\$ 1.770.000,00

DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS BENS

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos nos municípios correspondentes de cada imóvel do avaliando.



Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis.

Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada "TRATAMENTO POR FATORES" onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

RESSALVAS E PRINCÍPIOS

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1 – Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 2 – Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- 3 – O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- 4 – Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 5 – Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, as conclusões da presente avaliação;
- 6 – O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- 7 – Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação.

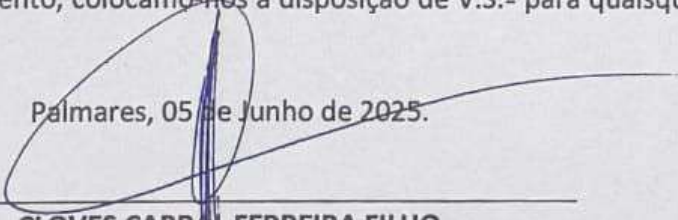
AVALIAÇÃO

Dar-se o valor da avaliação em **R\$ 38.700.000,00** (trinta e oito milhões e setecentos mil reais).

CONCLUSÃO

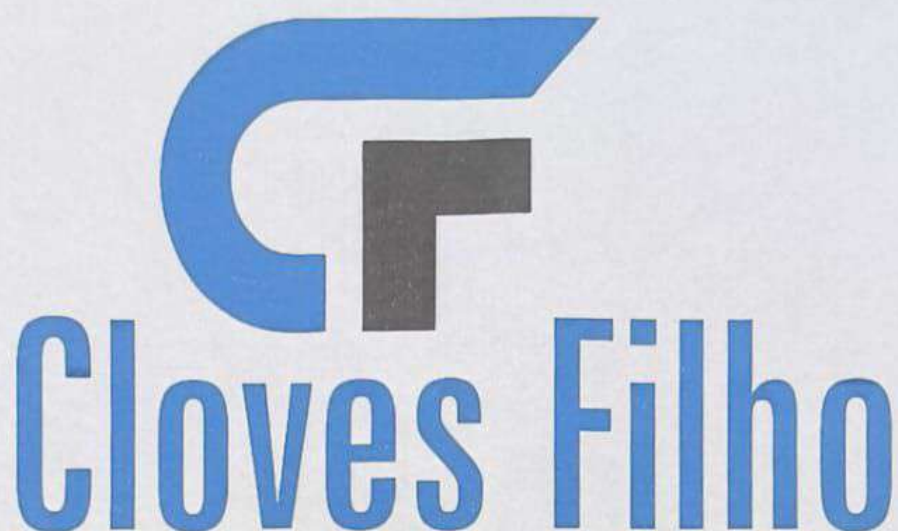
O valor aqui citado foi obtido através do Método Comparativo, tendo em vista a busca do valor de mercado de imóveis, sempre que houver dados semelhantes ao do bem avaliado e pesquisa junto ao mercado imobiliário desta cidade, este laudo é feito com possível variação de mais ou menos de 10% (dez por cento) sendo que se apresenta para o momento, colocamo-nos a disposição de V.S.^a para quaisquer esclarecimentos adicionais solicitados.

Palmares, 05 de Junho de 2025.


CLOVES CABRAL FERREIRA FILHO
CONSELHO NACIONAL DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS – CNAI Nº 25959

AVENIDA CORONEL PEDRO PARANHOS, Nº 369, CENTRO
PALMARES – PE, CEP 55540-000.
FONE: (81)9.8153-1705





**CORRETOR DE IMÓVEIS / AVALIADOR DE IMÓVEIS
PERITO JUDICIAL**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário, os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação rural;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.



Atendendo a solicitação de V.S.^a para que a nossa equipe procedesse à avaliação do imóvel abaixo relacionado, onde passamos a informar o que se segue:

SOLICITANTE

Ao Sr. **FERNANDO ANTONIO LEMOS PEDROSA COSTA**, brasileiro, portador do RG nº 3501936 SSP PE, CPF nº 614.131.354-04.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

- ENGENHO BARRA NOVA III, localizado no município de Barreiros - PE.
- Área 270 hectares
- Cadastrada no INCRA sob nº 232.033.001.171-0
- Código do Imóvel na Receita Federal nº 7.280.122-0
- Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro – 99, Páginas 44/44v, registro 10/06/2008.
- Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro – 78, Páginas 60v/62v, registro 03/07/1990.
- Justo Título: Escritura Pública Registrada Traslado 1º, Livro – 86, Páginas 46v/48v, registro 25/04/1995.

ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado. Para o mercado de imóveis rurais foram abordados os seguintes itens:

- Perfil dos imóveis em oferta;
- Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles.
- Diferenciação dos imóveis providos de infraestrutura rural a análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

O objeto deste é a determinação do valor do imóvel mais provável.

Iremos utilizar o nível de rigor como sendo o de PRECISÃO NORMAL, vez que para a adoção deste nível, estaremos atrelados à Norma Técnica 14.653. Emitidos pela ABNT, que regulamenta a matéria.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”



Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de "Market Value" (Valor de Mercado) extraída das recomendações do "RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard", definidas a seguir:

"A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão".

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis rurais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

DISCRIÇÕES DOS MÓVEIS E IMÓVEIS

BENS IMÓVEIS		
FAZENDA		VALOR
BARRA NOVA	270 HEC	R\$ 6.750.000,00

BENS MÓVEIS			
ANIMAIS			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR/UNIDADE	TOTAL
VACAS DE LEITE	60	R\$ 6.000,00	R\$ 360.000,00
BEZERRAS	57	R\$ 1.820,00	R\$ 103.740,00
GARROTES	48	R\$ 3.380,00	R\$ 162.240,00
TOUROS	3	R\$ 10.000,00	R\$ 30.000,00
BEZERROS	3	R\$ 1.750,00	R\$ 5.250,00
EQUINOS	3	R\$ 2.500,00	R\$ 7.500,00
SUÍNOS	31	R\$ 850,00	R\$ 26.350,00
MUARES	3	R\$ 3.500,00	R\$ 10.500,00
			R\$ 705.580,00
PRODUÇÃO AGRÍCOLA/PECUÁRIA ANUAL			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR/UNIDADE	TOTAL
CANA DE AÇÚCAR	7 MIL TONELADAS	R\$ 185,00	R\$ 1.295.000,00
LEITE	43.600 LITROS	R\$ 2,75	R\$ 119.900,00
ARROBAS DE BOI	300 ARROBAS	R\$ 250,00	R\$ 75.000,00
			R\$ 1.489.900,00
MÁQUINAS / EQUIPAMENTOS			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR/UNIDADE	TOTAL
REBOQUE CANAVIEIRO	2	R\$ 40.000,00	R\$ 80.000,00
			R\$ 80.000,00



DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS BENS

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos no mesmo município do avaliando.

Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis.

Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada "TRATAMENTO POR FATORES" onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

RESSALVAS E PRINCÍPIOS

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1 – Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 2 – Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- 3 – O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- 4 – Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 5 – Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, as conclusões da presente avaliação;
- 6 – O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- 7 – Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação.

AVALIAÇÃO

Dar-se o valor da avaliação em **R\$ 6.750.000,00** (seis milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

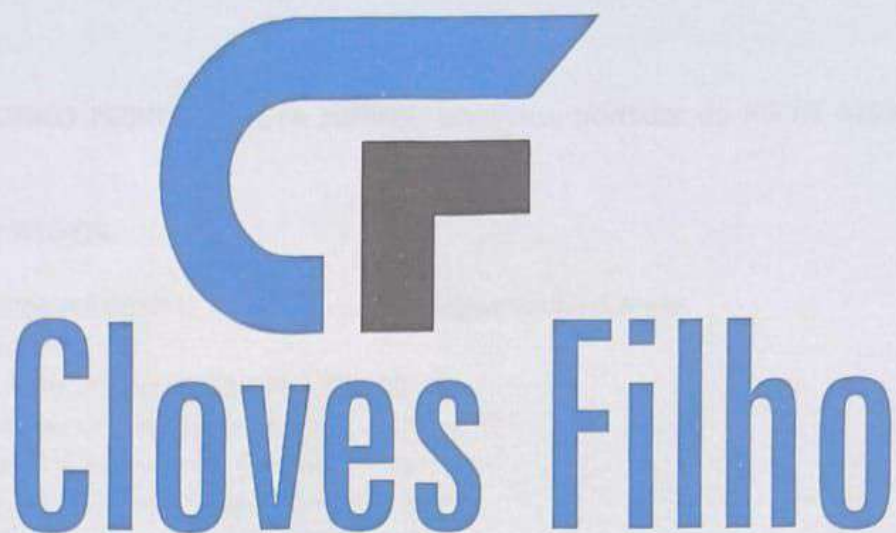
CONCLUSÃO

O valor aqui citado foi obtido através do Método Comparativo, tendo em vista a busca do valor de mercado de imóveis, sempre que houver dados semelhantes ao do bem avaliado e pesquisa junto ao mercado imobiliário desta cidade, este laudo é feito com possível variação de mais ou menos de 10% (dez por cento) sendo que se apresenta para o momento, colocamo-nos a disposição de V.S.^a para quaisquer esclarecimentos adicionais solicitados.

Barreiros, 03 de junho de 2025.

CLOVES CABRAL FERREIRA FILHO
CONSELHO NACIONAL DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS – CNAI Nº 25959

AVENIDA CORONEL PEDRO PARANHOS, Nº 369, CENTRO
PALMARES – PE, CEP 55540-000.
FONE: (81)9.8153-1705



**CORRETOR DE IMÓVEIS / AVALIADOR DE IMÓVEIS
PERITO JUDICIAL**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário, os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação rural;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

Atendendo a solicitação de V.S.^a para que a nossa equipe procedesse à avaliação do imóvel abaixo relacionado, onde passamos a informar o que se segue:



SOLICITANTE

Ao Sr. **MARCIONILO PEDROSA COSTA JUNIOR**, brasileiro, portador do RG nº 3495464 SSP PE, CPF nº 742.384.344-04.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

- ENGENHO BOM SUCESSO II, localizado no município de Água Preta.
- Área 239 hectares
- Cadastrada no INCRA sob nº 960.084.995.282-5
- Código do Imóvel na Receita Federal nº 7.244.130-5
- Limite ao Norte: com as terras do Engenho Presídio
- Limite ao sul: com as terras Engenho Poço Fundo
- Limite ao Leste: com as terras Engenho Jatobá
- Limite ao Oeste: com as terras do Engenho Florente e as Águas do Rio Uma
- Justo Título: Escritura Pública Registrada Livro nº 58, Folhas nº 83v 1º traslado data 29/01/2008

ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado. Para o mercado de imóveis rurais foram abordados os seguintes itens:

- Perfil dos imóveis em oferta;
- Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles.
- Diferenciação dos imóveis providos de infraestrutura rural a análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

O objeto deste é a determinação do valor do imóvel mais provável.

Iremos utilizar o nível de rigor como sendo o de PRECISÃO NORMAL, vez que para a adoção deste nível, estaremos atrelados à Norma Técnica 14.653. Emitidos pela ABNT, que regulamenta a matéria.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT "Associação Brasileira de Normas Técnicas" (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para "Valor de Mercado":

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."



Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir:

“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis rurais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

DISCRIÇÕES DOS MÓVEIS E IMÓVEIS

BENS IMÓVEIS			
FAZENDA			VALOR
BOM SUCESSO		239 HEC	R\$ 5.975.000,00

BENS MÓVEIS			
ANIMAIS			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR/UNIDADE	TOTAL
VACAS	143	R\$ 3.000,00	R\$ 429.000,00
BEZERRAS	21	R\$ 1.820,00	R\$ 38.220,00
GARROTES	43	R\$ 3.000,00	R\$ 129.000,00
TOUROS			R\$ 0,00
BEZERROS	8	R\$ 1.750,00	R\$ 14.000,00
EQUINOS			R\$ 0,00
OVINOS	49	R\$ 400,00	R\$ 19.600,00
MUARES			
PRODUÇÃO AGRÍCOLA/PECUÁRIA ANUAL			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR/UNIDADE	TOTAL
CANA DE AÇÚCAR	3.950,00 TON	R\$ 185,00	R\$ 730.750,00
LEITE			
ARROBAS DE BOI			
MÁQUINAS / EQUIPAMENTOS			
TIPO	QUANTIDADE	VALOR/UNIDADE	TOTAL
CAMIONETE NISSAN	1	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00



DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS BENS

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos no mesmo município do avaliando.

Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis.

Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada “TRATAMENTO POR FATORES” onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

RESSALVAS E PRINCÍPIOS

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1 – Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 2 – Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- 3 – O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- 4 – Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 5 – Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, as conclusões da presente avaliação;
- 6 – O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- 7 – Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação.

AVALIAÇÃO

Dar-se o valor da avaliação em R\$ 5.975.000,00 (cinco milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais).

CONCLUSÃO

O valor aqui citado foi obtido através do Método Comparativo, tendo em vista a busca do valor de mercado de imóveis, sempre que houver dados semelhantes ao do bem avaliado e pesquisa junto ao mercado imobiliário desta cidade, este laudo é feito com possível variação de mais ou menos de 10% (dez por cento) sendo que se apresenta para o momento, colocamo-nos a disposição de V.S.^a para quaisquer esclarecimentos adicionais solicitados.

Água Preta, 25 de Maio de 2025.

CLOVES CABRAL FERREIRA FILHO

CONSELHO NACIONAL DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS – CNAI Nº 25959

AVENIDA CORONEL PEDRO PARANHOS, Nº 369, CENTRO
PALMARES – PE, CEP 55540-000.
FONE: (81)9.8153-1705

