



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO ADMINISTRATIVO - PAULIPREV

Aos 08 dias do mês de setembro de 2025, às 18 horas e 07 minutos, reuniram-se de forma virtual os membros do Conselho Administrativo nomeados através do Decretos nº 8.894 de 12 de maio de 2025, Edson Tomaz, Sandra Casassa, Fabiano Drudi, Fabio Ceconelo, Vaniza Ghidotti, Idu Albino Ribeiro, Erick Santos Paiva, Ligian Kalvon e Claudia Bearzotti, além do Diretor Presidente do Instituto Pauliprev, Marcos André Breda, do Diretor Financeiro Douglas Municelli e do membro do Comitê de Investimentos Adelson Chaves para deliberar sobre a pauta publicada na secretaria do Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos de Paulínia – PauliPrev, conforme regimento interno do Conselho.

É importante esclarecer, que a íntegra das reuniões deste Conselho Administrativo encontra-se disponível em meio eletrônico, no canal do PauliPrev (<https://www.youtube.com/c/pauliprev/featured>) e no site do Instituto, <https://pauliprev.sp.gov.br/>, aos quais todos podem ter acesso. Sendo assim, a presente ata é destinada à ratificação e a transcrição de maneira sucinta, dessas gravações. Todos os atos ocorridos nas reuniões, encontram-se registrados nas referidas mídias, as quais deverão ser consultadas para a visão da totalidade dos acontecimentos.

- 1) Deliberação sobre a aprovação da ata da reunião ordinária do Conselho Administrativo, realizada no dia 11/08/2025;
- 2) Ratificação da prorrogação contratual de locação de software de gestão de investimentos - Sistema Quantum, com vencimento do termo atual em 29/10/2025, em conformidade com os documentos encaminhados previamente;
- 3) Ratificação da prorrogação contratual de locação de software de gestão de controle de folha de ponto eletrônico, com encerramento do termo atual em 05/09/2025, em conformidade com os documentos encaminhados previamente;
- 4) Ratificação sobre a aprovação da expressão do voto proferido em Assembleia Geral de Cotistas, a respeito de proposta de aquisição de crédito detido contra massa falida vinculada a fundo ilíquido, conforme a Ata de Reunião Extraordinária nº 10/2025 do Comitê de Investimentos, enviada, discutida e deliberada previamente;
- 5) Deliberação quanto a aprovação da apresentação e do Relatório de Governança Corporativa 2024, em conformidade com o apresentado na reunião ordinária realizada em 11/08/2025;
- 6) Assuntos diversos.

A Presidente do Conselho Administrativo, Sandra, deu início a reunião desejando boas-vindas a todos e lê os itens da pauta.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

Item 01. Deliberação sobre a aprovação da ata da reunião ordinária do Conselho Administrativo, realizada no dia 11/08/2025 – Cláudia solicita que conste na ata o nome dos fundos quando deliberarem em reunião; cita o item 04 da presente reunião, diz que os relatórios demoram a serem publicados no site, exemplifica que estão votando o relatório nº 10 e no site está o nº 06 e as pessoas que assistem não sabem de que fundo os conselheiros estão falando. Sandra coloca em deliberação e conselheiros aprovam por unanimidade.

Item 02. Ratificação da prorrogação contratual de locação de software de gestão de investimentos - Sistema Quantum, com vencimento do termo atual em 29/10/2025, em conformidade com os documentos encaminhados previamente – Sandra explana que estamos no segundo aditamento; o valor global será de R\$ 11.251,32 e está abaixo da média de preços praticados no mercado. Coloca o item em deliberação e conselheiros aprovam por unanimidade.

Item 03. Ratificação da prorrogação contratual de locação de software de gestão de controle de folha de ponto eletrônico, com encerramento do termo atual em 05/09/2025, em conformidade com os documentos encaminhados previamente – Sandra diz que estamos no terceiro aditamento contratual; o valor global será R\$ 1.671,00 e também segue abaixo da média praticada no mercado. Item é colocado em deliberação conselheiros aprovam por unanimidade.

Item 04. Ratificação sobre a aprovação da expressão do voto proferido em Assembleia Geral de Cotistas, a respeito de proposta de aquisição de crédito detido contra massa falida vinculada a fundo ilíquido, conforme a Ata de Reunião Extraordinária nº 10/2025 do Comitê de Investimentos, enviada, discutida e deliberada previamente – Sandra dá boas vindas ao membros do Comitê de Investimentos; diz que conselheiros realizaram a deliberação do voto que seria proferido em Assembleia por meio do grupo que possuem no WhatsApp, mas, para o registro, solicita a explanação pelo Douglas para conhecimento de quem assiste. Douglas apresenta a Ata de Reunião Extraordinária nº 10/2025 do Comitê de Investimentos, atualiza conselheiros de que já houve a aprovação da proposta pelos três fundos, sendo eles: Fundo Piatã, Fundo Incentivo I e Fundo Incentivo II, tendo, o Instituto, participação de 16,67% no Fundo Piatã, 75% no Fundo Incentivo I e 8,33% no fundo Incentivo II. Diz que a proposta de acordo era o recebimento de R\$ 6.900.000,00, sendo R\$ 1.000.000,00 a título de honorários advocatícios aos escritórios de advocacia dos 3 fundos, restando o valor líquido de R\$ 5.900.000,00, além do Instituto ser listado como credor na massa falida Grupal no valor de R\$ 4.100.000,00 como crédito quirografário e encerramento das disputas judiciais entre Fundos e Massa Falida. Cita as estimativas realizadas pelo Comitê nos cenários possíveis com ganho ou perda das ações judiciais e com o aceite e o não aceite do acordo proposto. A análise do Comitê de Investimentos considerou ser vantajosa a aprovação do acordo diante do risco de perda das ações judiciais em grau elevado, além do afastamento da possibilidade da condenação em honorários de sucumbência e a garantia de recebimento do valor de liquidação forçada da fazenda, além do reconhecimento como credor na massa falida, ressaltando, ainda, que o valor esperado da aceitação do acordo supera, de forma consistente, o valor esperado da sua rejeição. Fábio diz que Eliete Maria pergunta, no chat da transmissão, quantos reais seriam reavidos desses fundos. Douglas diz que o valor a receber do acordo será de 75% ao Fundo Incentivo I, 8,33% ao Fundo Incentivo II e 16,67 % ao Fundo Piatã. Além disso, Douglas adicionou que existe expectativa de



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

recuperação do Incentivo II, para o Instituto, entre R\$ 15 a 20 milhões, conforme acordo entre credores e cotistas com presença e análise do TCE/SP.

Item 05. Deliberação quanto a aprovação da apresentação e do Relatório de Governança Corporativa 2024, em conformidade com o apresentado na reunião ordinária realizada em 11/08/2025 – Sandra coloca o item em deliberação e conselheiros aprovam por unanimidade.

Item 06. Assuntos diversos – Cláudia diz que verificou no site que as atas estão sendo publicadas sem os documentos anexos; reforça a necessidade de as atas serem subidas ao site com os anexos. Aproveita e solicita que os documentos que são enviados para a análise dos conselheiros e que serão aprovados em reunião sejam enviados com um pouco mais de antecedência. Sandra explica os pormenores e diz acreditar que seja possível o envio dos documentos com um pouco mais de antecedência. André diz que a fala da Cláudia é pertinente; a organização para a publicação da pauta é competência do conselho e ele só consegue enviar os documentos para a análise dos conselheiros após a publicação da pauta. Acrescenta que a questão do “delay”, para a publicação das atas no site, acontece por conta da realização das assinaturas dos conselheiros nas atas físicas na sede do Instituto. Diz que verificará para que as publicações das atas sejam completas no site, ou seja, com os respectivos anexos. Ainda, com relação a identificação do que os conselheiros votaram hoje, vai na pauta de hoje; o Douglas esclareceu, indicou e nomeou os fundos na reunião de hoje; na reunião passada os assuntos eram outros; para a ata desta reunião, que conselheiros aprovarão na próxima reunião ordinária, estarão os nomes dos três fundos e todos os anexos que a compõem. Complementa que, tão logo tenham o numerário dos valores que possam ser recuperados nos fundos apresentados pelo Douglas, trarão aos conselhos; acrescenta ser recuperação de valores, considerados perdidos e de investimentos realizados antes do ano 2016 em outras gestões. Sandra esclarece e registra que, embora as reuniões online aconteçam de forma mais rápida, os conselheiros têm o trabalho estendido entre uma reunião e outra resolvendo, discutindo e votando os assuntos durante todo o mês pelo grupo do WhatsApp.

A Presidente do Conselho agradeceu a participação de todos e encerrou a reunião.

Término às 18:46h.

Paulínia, 08 de setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br IDU ALBINO RIBEIRO
Data: 26/11/2025 14:59:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente
gov.br EDSON TOMAZ
Data: 26/11/2025 09:05:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Idu Albino Ribeiro
Conselheiro Administrativo

Edson Tomaz
Conselheiro Administrativo



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

Documento assinado digitalmente
gov.br SANDRA ARIADNE CASASSA
Data: 29/11/2025 13:46:02-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Sandra Ariadne Casassa
Presidente Conselho Administrativo

Documento assinado digitalmente
gov.br FABIANO DOMINGOS DRUDI
Data: 04/12/2025 15:03:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabiano Domingos Drudi
Conselheiro Administrativo

Documento assinado digitalmente
gov.br FABIO CECONELO
Data: 25/11/2025 21:19:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabio Cecconelo
Conselheiro Administrativo

Documento assinado digitalmente
gov.br ERICK SANTOS PAIVA
Data: 26/11/2025 08:58:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Erick Santos Paiva
Conselheiro Administrativo

Documento assinado digitalmente
gov.br VANIZA GHIDOTTI
Data: 27/11/2025 07:56:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Vaniza Ghidotti
Conselheira Administrativa

Documento assinado digitalmente
gov.br LIGIAN REGINA KALVON
Data: 27/11/2025 08:09:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ligian Regina Kalvon
Conselheira Administrativa

Documento assinado digitalmente
gov.br CLAUDIA BEARZOTTI POMPEU
Data: 26/11/2025 11:04:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cláudia Bearzotti Pompeu
Conselheira Administrativa

TERMO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, QUE, ENTRE SI, FAZEM O PAULIPREV – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA E A PARAMITA TECNOLOGIA CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.

CONTRATO N°: 06/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO N°: 24/2024

INEXIGIBILIDADE N°: 03/2024

DATA: 25/10/2024

VALOR GLOBAL: R\$ 10.680,00

PRAZO: 12 (DOZE) MESES

Pelo presente termo de contrato de prestação de serviços, de um lado o **PAULIPREV – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA**, inscrito no CNPJ/MF nº 04.882.772/0001-55, com sede na Avenida dos Pioneiros, 86 – Santa Terezinha – Paulínia, Estado de São Paulo, representado neste ato por seu Diretor-Presidente, **MARCOS ANDRÉ BREDA**, infra-assinado, portador do RG nº 20.119.635-9 e do CPF/MF nº 138.031.708-85, doravante chamado simplesmente **CONTRATANTE**, e do outro lado **PARAMITA TECNOLOGIA CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.931.931/0001-52, com sede na Praia do Flamengo nº 66, bloco B, salas 1620, 1709, 1720, 1603 e 1604, Flamengo, cidade do Rio de Janeiro, neste ato representado por **MAXIM WENGERT**, portador do RG nº 10191359-8 e do CPF/MF nº 069.484.747-05 e **GYORGY VARGA**, portador do RG nº 05827748-4 e do CPF/MF nº 771.191.007-00, infra-assinados, doravante designado simplesmente **CONTRATADA**, têm entre si, justo e avençado, o presente contrato de licença de uso do software identificado pelo nome **QUANTUM AXIS ONLINE**, que pode ser acessado remotamente, via internet, pelo website www.quantumaxis.com.br, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste contrato a licença de uso do software identificado pelo nome **QUANTUM AXIS ONLINE**, que pode ser acessado remotamente, via internet, pelo website www.quantumaxis.com.br, conforme especificações técnicas no Termo de Referência.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1 O termo de referência;

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

1.2.2 A proposta do contratado;

1.2.3 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

1.3 Em caso de divergência entre o contrato e os demais documentos que compõem o respectivo processo de contratação, prevalecem as condições do contrato e seus anexos.

Parágrafo Primeiro – A presente contratação será regida pela Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS
([art. 92, IV, VII e XVIII](#))

2.1 O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos, observação e recebimento do objeto constam no termo de referência.

CLÁUSULA TERCEIRA – CESSÃO E SUBCONTRATAÇÃO

3.1 Não é permitida a cessão do presente contrato, parcial ou total, tampouco a subcontratação do objeto, sob pena de rescisão e aplicação das sanções legalmente previstas.

CLÁUSULA QUARTA – PREÇO ([art. 92, V](#))

4.1 O valor mensal será de R\$ 890,00 (oitocentos e noventa reais), perfazendo o valor total de R\$ R\$ 10.680,00 (dez mil e seiscentos e oitenta reais) para o período de 12 meses.

4.2 No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA QUINTA - PAGAMENTO ([art. 92, V e VI](#))

5.1 O prazo para pagamento ao **CONTRATADO** e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no termo de referência.

5.2 Os pagamentos efetuados após o referido prazo, serão acrescidos de multa e juros moratórios, a razão de 2% (dois por cento) e 1% (um por cento), respectivamente ao mês.

6 CLÁUSULA SEXTA – VIGÊNCIA E REAJUSTE ([art. 92, V](#))

6.1 – O prazo de vigência desta contratação é de 12 (doze) meses, a contar de 17/09/2024, prorrogável por até 10 anos, se ambas as partes concordarem por meio de manifestação escrita, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

6.2 – A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a **CONTRATADA**.

6.3 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irreeajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em **17/09/2024**.

6.4 - Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

6.5 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

6.6 - No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o **CONTRATANTE** pagará ao **CONTRATADO** a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

6.7 - Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

6.8 - Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

6.9 - Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7 CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE [\(art. 92, X, XI e XIV\)](#)

7.1 São obrigações do **CONTRATANTE**:

7.2 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo **CONTRATADO**, de acordo com o contrato e seus anexos;

7.3 Notificar o **CONTRATADO** por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, certificando-se de que as soluções por ele propostas sejam as mais adequadas;

7.4 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo **CONTRATADO**;

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

- 7.5 Comunicar a empresa para emissão de Nota Fiscal em relação à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133/2021;
- 7.6 Efetuar o pagamento ao **CONTRATADO** do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente contrato e no Documento de Formalização de Demanda;
- 7.7 Aplicar ao **CONTRATADO** as sanções previstas na lei e neste contrato;
- 7.8 Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;
- 7.9 Comunicar o **CONTRATADO** na hipótese de posterior alteração do projeto pelo **CONTRATANTE**, no caso [do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133/2021](#);
- 7.10 A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo **CONTRATADO** com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do **CONTRATADO**, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- 7.11 Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo **CONTRATADO** no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO ([art. 92, XIV, XVI e XVII](#))

- 8.1 O **CONTRATADO** deve cumprir todas as obrigações constantes deste contrato, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
- 8.2 Atender às determinações regulares emitidas pelo gestor e fiscal do contrato ou autoridade superior ([art. 137, II](#)) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 8.3 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, limitando-se ao valor anual do contrato, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo **CONTRATANTE**, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos o valor correspondente aos danos sofridos;

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

- 8.4 Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do **CONTRATANTE** ou gestor do contrato, nos termos do [artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021](#);
- 8.5 Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, o **CONTRATADO** deverá entregar ao setor responsável pela gestão do contrato, até o dia 30 (trinta) do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- 8.6 Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao **CONTRATANTE**;
- 8.7 Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo **CONTRATANTE** ou por seus prepostos, bem como aos documentos relativos à execução do objeto;
- 8.8 Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos;
- 8.9 Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;
- 8.10 Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 8.11 Cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do artigo 7º da Constituição Federal.
- 8.12 Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116 da Lei 14.133/2021);

CLÁUSULA NONA – PRAZO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

9.1 A Contratante, no prazo de 05 (cinco) dias da homologação da licitação, convocará a **CONTRATADA** para assinar o contrato, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas na cláusula 11ª, alínea “d”, deste contrato.

I - O prazo de que trata o item anterior poderá ser prorrogado uma vez, pelo mesmo período, desde que seja feito de forma motivada e durante o transcurso do respectivo prazo;

II - Se, dentro do prazo, o convocado não assinar o contrato, a Administração convocará os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a assinatura do contrato, em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, ou então revogará a licitação;

III - A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o presente contrato no prazo de 05 (cinco) dias da homologação da licitação, sujeitará o mesmo a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO ([art. 92, XII](#))

10.1 Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS ([art. 92, XIV](#))

11.1 Comete infração administrativa, nos termos da [Lei nº 14.133/2021](#) o **CONTRATADO** que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

11.2 Serão aplicadas ao **CONTRATADO** que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o **CONTRATADO** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021](#));
- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021](#));

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021](#)).

iv) **Multa:**

1. moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o [inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133/2021](#).

2. compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

11.3 A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação do dano causado ao **CONTRATANTE**, limitando-se ao valor anual do contrato ([art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021](#))

11.4 Todas as sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa ([art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021](#)).

11.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação ([art. 157, da Lei nº 14.133/2021](#)).

11.5 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo **CONTRATANTE** ao **CONTRATADO**, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente ([art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021](#)).

11.6 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.7 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao **CONTRATADO**, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do [art. 158 da Lei nº 14.133/2021](#), para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.8 Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021](#)):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o **CONTRATANTE**;

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.9 Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133/2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846/2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

11.10 A personalidade jurídica do **CONTRATADO** poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o **CONTRATADO**, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160, da Lei nº 14.133/2021](#)).

11.11 O **CONTRATANTE** deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis);

11.12 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do [art. 163 da Lei nº 14.133/2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL ([art. 92, XIX](#))

12.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

12.2 O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o **CONTRATANTE**, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, mediante aviso prévio de 60 dias à **CONTRATADA**.

12.3 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/2021](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.3.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.

12.3.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

- 12.3.2.1 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 12.4 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
- 12.4.1.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 12.4.1.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 12.4.1.3 Indenizações e multas.
- 12.5 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133/2021).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

- 13.1 As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- 13.2 Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- 13.3 É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.
- 13.4 A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo **CONTRATADO**.
- 13.5 Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do **CONTRATADO** eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.
- 13.6 É dever do **CONTRATADO** orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

- 13.7 O **CONTRATADO** deverá exigir de sub operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.
- 13.8 O **CONTRATANTE** poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o **CONTRATADO** atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.
- 13.9 O **CONTRATADO** deverá prestar, no prazo fixado pelo **CONTRATANTE**, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.
- 13.10 Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (Art. 37 - LGPD), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.
- 13.10.1 Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.
- 13.11 O **CONTRATADO** está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA ([art. 92, VIII](#))

- 14.1 As despesas decorrentes deste processo serão por conta da seguinte dotação orçamentária exercício 2024:
- 03.05.04.122.0018.4024.339040 - Serviços de tecnologia da informação e comunicação - pessoa jurídica
- 14.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS ([art. 92, III](#))

- 15.1 O contrato será regido pelo disposto na Lei nº 14.133/2021, e alterações, sem prejuízo das demais legislações pertinentes.
- 15.2 Os casos omissos serão decididos pelo **CONTRATANTE**, segundo as disposições contidas na [Lei nº 14.133/2021](#), e demais normas federais aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

- 16.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos [arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021](#).
- 16.2 O **CONTRATADO** é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 16.3 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133/2021).
- 16.4 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133/2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

- 17.1 Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133/2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133/2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527/2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724/2012](#).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PROPRIEDADE INTELECTUAL E DAS LIMITAÇÕES AO DIREITO DE USO

18.1. Todas e quaisquer informações contidas no software, assim como banco de dados, rotinas, códigos de programas de computador, algoritmos, protocolos, apresentações e manuais, por se tratarem de obras intelectuais, são protegidos pela Lei n.º 9.610/1998, constituindo-se propriedade exclusiva da **CONTRATADA** ou de terceiros.

18.2. A **CONTRATANTE** não poderá invocar qualquer direito de retenção, retransmissão ou alteração sobre a forma ou conteúdo de banco de dados, rotinas, códigos de programas de computador, algoritmos, protocolos, apresentações e manuais, salvo se houver autorização da **CONTRATADA** para tanto.

18.3. Havendo interesse da **CONTRATANTE** em disponibilizar a terceiros os resultados das análises produzidas a partir das informações contidas no software, os resultados deverão conter avisos indicando a fonte da informação nos seguintes moldes: “Fonte: Quantum Axis”.

18.4. À **CONTRATANTE** será vedado:

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

a) ceder, sublicenciar, vender, dar em locação ou em garantia, doar, alienar sob qualquer forma ou transferir, total ou parcialmente, sob quaisquer modalidades, gratuita ou onerosamente, provisória ou permanentemente o programa de computador objeto desta **CONTRATO**, bem como seus manuais ou outras informações contidas no mesmo;

b) modificar as características do programa de computador licenciado, ampliá-lo ou alterá-lo de qualquer forma sem expressa anuência da **CONTRATADA**, ficando desde já estabelecido que qualquer modificação somente poderá ser executada por pessoa apontada pela **CONTRATADA** para tanto;

c) usar o software ou o programa de computador nele contido para fins diferentes daqueles para os quais foi licenciado, especialmente para a prestação de serviços a terceiros.

18.5. A cópia do programa não autorizada constitui crime, nos termos das Leis nº 9.609/1998 e nº 9.610/1998.

18.6. Caso a **CONTRATANTE** utilize o software em quantidade de acessos superior à ajustada estará caracterizado o descumprimento de obrigação contratual, ensejando a rescisão da presente **CONTRATO**, além de cobrança da multa no valor de 12 (doze) vezes o valor mensal do **CONTRATO**.

18.7. No caso de desobediência ao comando constante do item 1.4 desta cláusula, poderá a **CONTRATADA** aplicar a multa estabelecida no art. 103 da Lei 9.610/1998.

18.8. A **CONTRATANTE** obriga-se a nunca revelar a terceiros quaisquer informações acerca dos padrões de utilização do software, incluindo sua senha de acesso.

18.9. Se o presente **CONTRATO** permitir usar/exportar/extrair dados da **CONTRATADA**, a **CONTRATANTE** garante que o Usuário exporte/extraia dados (doravante, "Dados Exportados"), os Dados Exportados como suporte ao seu fluxo de trabalho, desde que todas as seguintes condições sejam atendidas:

a) Não é recomendado que os Dados Exportados sejam utilizados para tomar decisões de negócios e/ou não devem ser fornecidos a ninguém que não seja usuário e que atue como ou cujas funções sejam equivalentes funcionais a um consultor financeiro ou gestor de investimentos, visto que, uma vez exportados, os dados perdem vínculo com qualquer atualização que ocorra nas informações disponibilizadas pelo software;

b) A quantidade de Dados Exportados é restrita a um volume razoável;

c) Nenhum dos Dados Exportados nem qualquer conteúdo derivado deles ou em conjunto com eles podem ser usados para criar, manter, aprimorar ou verificar erros em qualquer banco de dados ou aplicativo;

d) Nenhum dos Dados Exportados nem qualquer conteúdo derivado deles ou em conjunto com eles podem ser usados em qualquer servidor de intranet, aplicativo ou unidade compartilhada acessada por qualquer pessoa que não seja o usuário.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS GARANTIAS E RESPONSABILIDADES

19.1. A **CONTRATANTE** declara e reconhece que as informações contidas ou disponibilizadas através do SOFTWARE – QUANTUM AXIS ONLINE não oferecem qualquer garantia de manutenção ou rentabilidade futura do capital investido, nem a satisfação de quaisquer expectativas da **CONTRATANTE** quanto ao retorno esperado de seus investimentos, que serão sempre realizados por sua própria conta e risco.

19.2. A **CONTRATANTE** declara e reconhece que as informações disponibilizadas têm como objetivo único funcionar como um subsídio para que possa orientar e avaliar os seus investimentos, observadas as restrições inerentes a um software desta natureza.

19.3. A **CONTRATANTE** declara e reconhece que não é a **CONTRATADA** que produz todas as informações disponibilizadas, de modo que a **CONTRATADA** somente poderá ser responsabilizada pelas omissões, incorreções ou impontualidades cujo resultado independa ou não seja decorrente das informações recebidas de terceiros.

19.4. Na hipótese de ocorrer alguma omissão, incorreção ou impontualidade cujo resultado independa ou não seja decorrente das informações recebidas de terceiros, a **CONTRATADA** compromete-se a indenizar a **CONTRATANTE** com base na restituição imediata do montante equivalente ao valor mensal devido nos últimos 12 (doze) meses de vigência do **CONTRATO**, caso tal omissão, incorreção ou impontualidade gerem danos comprovados passíveis de indenização.

19.5. Os websites de terceiros ou links eventualmente mencionados ou disponibilizados não estão sob o controle da **CONTRATADA** e não constituem ou implicam garantia de qualquer natureza, em especial, de veracidade de materiais e informações nele contidos.

19.6. A **CONTRATADA** não recomenda, oferece ou solicita investimento, resgate, compra ou venda de cotas de qualquer fundo ou de outro instrumento financeiro.

19.7. A **CONTRATANTE** entende que fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento.

19.8. A **CONTRATADA** garante o funcionamento do software, desde que de acordo com suas especificações, pelo período de vigência do **CONTRATO**, declarando-se a **CONTRATANTE** ciente de que a ocorrência de bugs no software objeto da presente **CONTRATO** e que sejam ainda desconhecidos por parte da **CONTRATADA** é considerada normal e previsível em razão da própria natureza e funcionamento de qualquer programa de computador.

19.9. O funcionamento imperfeito do equipamento ou máquinas da **CONTRATANTE** em razão de falha no acesso à internet, problemas relacionados a protocolos de comunicação ou ao ambiente operacional da **CONTRATANTE** ou a quaisquer outros produtos ou softwares não fornecidos pela **CONTRATADA** não poderá ser imputado à **CONTRATADA**, que não se responsabilizará por tais ocorrências. A **CONTRATADA** também não se responsabilizará por falhas decorrentes do mau uso do equipamento por parte da **CONTRATANTE** ou mesmo da linha de transmissão.

19.10. Na hipótese de ocorrência de danos diretos e indiretos ocasionados por erro no funcionamento de uso do software decorrente de ação ou omissão da **CONTRATADA**, esta se obriga a indenizar a **CONTRATANTE** no montante equivalente ao valor mensal do **CONTRATO** multiplicado pelos meses em que perdurar a impossibilidade de uso do software.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA RESCISÃO

20.1. Considerando que nem todas as informações acessadas através do software ora licenciado são produzidas pela **CONTRATADA**, mas algumas são coletadas ou recebidas de terceiros, na hipótese de alguma dessas fontes deixar de fornecer à **CONTRATADA** alguma informação, a **CONTRATADA**, a seu exclusivo critério, poderá rescindir o **CONTRATO** unilateralmente, sem que seja devida qualquer indenização à **CONTRATANTE**, por se tratar de evento de força maior.

20.2. Em razão da licença de uso do software objeto do presente **CONTRATO**, a **CONTRATANTE** terá acesso a diversas informações proprietárias da **CONTRATADA** ou de terceiros, tais como, dados, rotinas, códigos de programas de computador, algoritmos, protocolos, apresentações e manuais. Por essa razão, ao término do **CONTRATO**, momento em que cessará a licença de uso do software, a **CONTRATANTE** deverá devolver à **CONTRATADA** ou destruir, a critério da **CONTRATANTE**, todas as informações proprietárias da **CONTRATADA** ou de terceiros que estiverem em seu poder, em até 5 (cinco) dias após o último dia de vigência do **CONTRATO**, devendo enviar e-mail para a **CONTRATADA** (contratos@quantumfinance.com.br) confirmando as providências adotadas para o cumprimento desta cláusula.

20.2.1. Caso a **CONTRATANTE** tenha que manter uma cópia das informações por determinações legais ou regulamentares, essa cópia deve ser mantida em formato de arquivo sigiloso, devidamente protegido de acessos indevidos e sendo terminantemente proibido o uso das informações após o término do **CONTRATO**. Caso as informações sejam utilizadas após o

término do **CONTRATO**, a **CONTRATANTE** deverá pagar à **CONTRATADA** o valor mensal da licença aplicada pela **CONTRATADA** no momento do uso indevido multiplicado pelo número de meses do término do **CONTRATO** até o momento em que cessar o uso indevido, sem prejuízo de responder por outros danos que a **CONTRATADA** possa amargar em razão dessa violação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE E DA CONFIDENCIALIDADE

21.1. A **CONTRATANTE** receberá conta(s) e senha(s) privativa(s) associada(s) a esta(s) conta(s), que consistem em sua identificação para uso do software. A(s) senha(s) recebida(s) é(são) privativa(s) e sigilosa(s) e não pode(m) ser informada(s) a terceiros, senão mediante autorização por escrito da **CONTRATADA**.

21.2. É responsabilidade exclusiva da **CONTRATANTE** manter sigilo de sua(s) senha(s). Para tanto, a **CONTRATADA** implementou mecanismos que permitem à **CONTRATANTE** receber, alterar e manter sua senha, sem quebra do sigilo. A **CONTRATADA** não será responsabilizada pelos casos em que houver descuido ou negligência por parte da **CONTRATANTE** na manutenção do sigilo da(s) senha(s) de acesso.

21.3. A(s) conta(s) da **CONTRATANTE** e a(s) senha(s) privativa(s) é(são) pessoal(is) e intransferível(is), não podendo ser objeto de qualquer tipo de comercialização. A **CONTRATANTE** assume integralmente a responsabilidade pela utilização de sua(s) conta(s) e senha(s) privativa(s), por si e por terceiros, responsabilizando-se, inclusive, pelos encargos econômicos e financeiros daí resultantes.

21.4. Em caso de violação da(s) conta(s) da **CONTRATANTE** e da(s) senha(s) privativa(s), a **CONTRATADA** poderá rescindir imediatamente a presente **CONTRATO**, sem que seja devida qualquer indenização ou ressarcimento por parte da **CONTRATADA** e/ou de seus sócios.

21.5. A utilização da(s) conta(s) e senha(s) privativa(s) pela **CONTRATANTE** implica em sua expressa concordância com a totalidade das cláusulas e disposições contidas no presente **CONTRATO** e dá plena vigência às condições pactuadas.

21.6. O cadastramento para a utilização do software importará na inclusão das informações da **CONTRATANTE** no diretório eletrônico www.quantumaxis.com.br. O cadastro permitirá o uso do programa pela internet. A **CONTRATANTE** proverá meios para que o cadastro da **CONTRATADA** esteja sempre correto e atualizado.

21.7. A **CONTRATADA** poderá vir a liberar informações cadastrais sempre que a lei ou autoridade legal assim exigir. A **CONTRATADA** poderá, ainda, liberar informações cadastrais a terceiros sempre que a **CONTRATANTE** solicitar.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO ([art. 92, §1º](#))

22.1 Fica eleito o Foro de Paulínia-SP, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme [art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/2021](#).

Paulínia, 25 de outubro de 2024

MARCOS ANDRÉ BRENDA
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
CONTRATANTE

MAXIM WENGERT
PARAMITA TECNOLOGIA CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.
CONTRATADA

GYORGY VARGA

PARAMITA TECNOLOGIA CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.

CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

CONTRATANTE: PARAMITA TECNOLOGIA CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.

CONTRATADO: PAULIPREV – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA.

CONTRATO Nº: 06/2024

OBJETO: Contrato de licença de uso do software identificado pelo nome **QUANTUM AXIS ONLINE**, que pode ser acessado remotamente, via internet, pelo website www.quantumaxis.com.br

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) O ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) Poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) Além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://doe.tce.sp.gov.br/>), em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709/1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) As informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2024, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) É de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

2 Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Paulínia, 25 de outubro de 2024

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Marco André Breda

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 138.031.708-85

Assinatura: _____

**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGACÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA
DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITACÃO:**

Nome: Marco André Breda

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 138.031.708-85

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: Marco André Breda

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 138.031.708-85

Assinatura: _____

Pela contratada:

Nome: Maxim Wengert

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

Cargo: Sócio Proprietário

CPF: 069.484.747-05

Assinatura: _____

Nome: Gyorgy Varga

Cargo: Sócio Proprietário

CPF: 771.191.007-00

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: Marco André Breda

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 138.031.708-85

Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: Adelson Chaves dos Santos

Cargo: Analista Previdenciário

CPF: 006.995.599-95

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Tipo de ato sob sua responsabilidade: _____

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: _____

Assinatura: _____

(*) - O Termo de Ciência e de Notificação deve identificar as pessoas físicas que tenham

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e de Notificação, será ele objeto de notificação específica.

CÓDIGO DE ÉTICA PAULIPREV – TERMO DE CIÊNCIA E ADESÃO

Pelo presente TERMO, eu, abaixo identificado, atesto o recebimento de cópia física e/ou digital do **Código de Ética Pauliprev - 2ª Edição**, o qual também está disponível no seguinte endereço eletrônico:

https://pauliprev.sp.gov.br/wp-content/uploads/2023/11/Codigo-de-Etica_2a-edicao.pdf

Dessa forma, atesto total conhecimento de seu conteúdo e manifesto a adesão aos princípios e valores nele difundidos.

Declaro, ainda, estar ciente da necessidade de adotar práticas e condutas empresariais que respeitem seu conteúdo, bem como das vedações e responsabilidades inerentes à condição de contratado Pauliprev.

Paulínia, 25 de outubro de 2024.

Empresa: PARAMITA TECNOLOGIA CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.

Representante Legal:

Nome: Maxim Wengert

CPF: 069.484.747-05

Assinatura: _____

Nome: Gyorgy Varga

CPF: 771.191.007-00

Assinatura: _____



Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos de Paulínia – PAULIPREV

PLANILHA CONSOLIDADA DE PESQUISA DE MERCADO

Produto / Serviço:

Licença de uso do software identificado pelo nome QUANTUM AXIS ONLINE, para gestão de carteiras conforme termo de referência.

Processo Administrativo:

24/2024


EMPRESA PARAMITA	VALOR GLOBAL
PAULIPREV	R\$ 11.251,32
RPPS IPOJUCAPREV	R\$ 16.800,00
RPPS GOIANIAPREV	R\$ 17.580,00
RPPS JACAREÍ	R\$ 9.048,00

<https://pncp.gov.br/app/contratos/22236946000194/2024/10>

<https://pncp.gov.br/app/contratos/08948407000157/2024/8>

<https://pncp.gov.br/app/contratos/96484134000102/2024/62>

MÉDIA DE PREÇOS	R\$ 13.669,83
-----------------	---------------

Documento assinado digitalmente
 RAFAEL BRANDÃO DE ABREU
Data: 30/07/2025 12:25:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RAFAEL BRANDÃO DE ABREU
AGENTE PREVIDENCIÁRIO

2º TERMO ADITIVO DO CONTRATO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ENTRE SI FAZEM O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA E A PARAMITA TECNOLOGIA CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA

CONTRATO Nº: 06/2024
DATA DO CONTRATO: 29/10/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 03/2024
ADITAMENTO Nº: 2º TERMO
VIGÊNCIA: 29/10/2025 a 29/10/2026

Pelo presente termo aditivo, de um lado o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA – PAULÍNIA PREVI**, Autarquia Municipal com sede na Avenida dos Pioneiros, n.º 86, Santa Terezinha, no Município de Paulínia, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 04.882.772/0001-55, neste ato representada por seu Diretor Presidente **MARCOS ANDRÉ BREDÁ**, portador do **RG nº 20119635 SSP/SP** e **CPF nº 138.031.708-85** e de outro lado, a empresa **PARAMITA TECNOLOGIA CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº **07.931.931/0001-52**, com sede na Praia do Flamengo nº 66, bloco B, salas 1620, 1709, 1720, 1603 e 1604, Flamengo, cidade do Rio de Janeiro, neste ato por seu representante legal, **MAXIM WENGERT**, portador do RG nº 10191359-8 e do CPF/MF nº 069.484.747-05 e **GYORGY VARGA**, portador do RG nº 05827748-4 e do CPF/MF nº 771.191.007-00, têm entre si justo e contratado o aditamento ao contrato firmado em 29 de outubro de 2024.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Fica prorrogado por mais 12 (doze) meses o prazo previsto na Cláusula Sexta do contrato original, passando a avença a vigorar no período de 29 de outubro de 2025 a 29 de outubro de 2026.

CLÁUSULA SEGUNDA - Fica o valor global do contrato reajustado para R\$ 11.251,32 (um mil, seiscentos e setenta e um reais e vinte e quatro centavos), conforme variação anual de 5,35% do IPCA/IBGE mencionada na cláusula X do contrato original.

Parágrafo único - O valor de que trata esta cláusula será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, equivalentes a R\$ 937,61 (novecentos e trinta e sete reais e sessenta e um centavos).

CLÁUSULA TERCEIRA – As despesas decorrentes da execução deste aditivo onerarão a dotação própria do orçamento vigente, codificada sob a rubrica nº 03.24.01.09.122.0121.2002.3.3.90.40.16.

CLÁUSULA QUARTA - Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições previstas no contrato original firmado no dia 29 de outubro de 2024, que não colidam com as cláusulas deste aditamento.

E, por estarem assim justos e acertados, assinam o presente termo em 02 (duas) vias de igual teor e para o mesmo fim.

Paulínia, 29 de outubro de 2026.

MARCOS ANDRÉ BREDÁ
Diretor Presidente do PAULIPREV
(CONTRATANTE)

DEISE VIEIRA DO AMARAL
REPDATA – COMÉRCIO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EIRELI
(CONTRATADA)

CONTRATO PÚBLICO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, LICENCIAMENTO, FORNECIMENTO E PERMISSÃO DE USO DO SISTEMA PONTO SECULLUM WEB - PRO

CONTRATO: 05/2022

Pelo presente instrumento pactuam, de um lado, REPDATA - COMERCIO E ASSISTENCIA TECNICA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 22.646.055/0001-06, com sede na R AVELINO GINJO 827 JARDIM MARISA SAO PAULO-SP CEP 05.108-050, doravante simplesmente denominada CONTRATADA, e, de outro lado, INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS PUBLICOS DO MUNICIPIO DE PAULINIA - PAULINIA PREVI, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 04.882.772/0001-55, com sede na AV DOS PIONEIROS 86 SANTA TEREZINHA PAULINIA-SP CEP 13.140-798, doravante simplesmente denominado CONTRATANTE, declaram, na melhor forma de direito, ter justo e acordado este **Contrato Público De Prestação De Serviço, Licenciamento, Fornecimento E Permissão De Uso Do Sistema**, conforme cláusulas seguintes.

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

As seguintes palavras e expressões, quando não definidas em outras partes deste Contrato terão, no singular ou no plural, o significado atribuído a elas nesta cláusula, exceto se o contexto for incompatível com qualquer significado aqui indicado.

- SaaS (Software as a Service): Forma de distribuição e comercialização de *software*. No modelo “SaaS” o fornecedor do *software* se responsabiliza por toda a estrutura necessária para a disponibilização do sistema (servidores, conectividade, cuidados com segurança da informação) e o cliente utiliza o *software* via internet, pagando um valor pelo serviço oferecido.
- Correção: toda e qualquer alteração na programação do sistema decorrente do mau funcionamento de suas funções.
- Informações Confidenciais: Todas aquelas informações recebidas pelas Partes, por seus empregados, prepostos ou agentes, sejam de caráter técnico ou não, inclusive sobre seus clientes, incluindo, mas não se limitando, a oportunidades de negócios, projetos, custos, preços, fornecedores e funcionários, acesso a sistemas, projeções e informações financeiras ou contábeis não publicadas na mídia, recursos humanos, pesquisa, desenvolvimento, *know-how*, marcas, patentes, descobertas, ideias, conceitos, técnicas, especificações, cópias e outras informações técnicas, financeiras, contábeis ou comerciais as quais, por qualquer meio (oral, escrito, mecânico, eletrônico ou magnético) e de forma direta ou indireta, venham a ter acesso, conhecimento ou que venham a lhe ser confiadas quando da prestação de serviço, bem como pelo período de 5 (cinco) anos após sua conclusão, devendo as PARTES mantê-las em absoluta confidencialidade e não transferi-las a terceiros, sob qualquer forma, bem como não fazer qualquer uso comercial, sem o consentimento prévio e por escrito da outra parte.

CLÁUSULA II – DO OBJETO

O objeto do presente contrato é o estabelecimento dos termos e condições que regerão a prestação de serviço de acesso ao sistema **PONTO SECULLUM WEB - PRO**, contemplando o licenciamento do *software*, permissão de uso e manutenção, conforme especificado na Lista de Funcionalidades que passa a fazer parte do presente contrato como “**Anexo I - Proposta 1136/2022**”.

CLÁUSULA III – LICENÇA E USO DO SOFTWARE

A cessão de direito de uso será concedida à CONTRATANTE de forma não exclusiva, em todo o período de vigência do presente contrato, sem direito de acesso ao código fonte.

A CONTRATANTE não poderá: (a) alienar, alterar, alugar, ceder, emprestar, modificar, reproduzir ou vender as Plataformas; (b) permitir o acesso às Plataformas para uso diverso daquele a que se destina; e (d) utilizar as Plataformas para desenvolver outro *software* nele baseado ou que com ele concorra.

Os direitos sobre o sistema, marcas, logotipos, componentes, novas atualizações ou variantes, todas as demais informações e dados correlatos, bem como suas revisões, melhoramentos, customizações ou trabalhos dele derivados, incluindo, mas não limitados a direitos autorais, intelectuais, patentes, segredos comerciais ou de negócios são de propriedade exclusiva da CONTRATADA.

CLÁUSULA IV – DA SOLICITAÇÃO DE ALTERAÇÕES

Caso a CONTRATANTE tenha interesse, poderá solicitar à CONTRATADA a realização de alterações no *software* com o objetivo de atender determinada demanda de informação.

Qualquer alteração não prevista no Anexo I **Proposta comercial** terá sua execução condicionada à aprovação do orçamento de alteração de sistemas, bem como o aceite dos prazos de entrega acordados.

Estas implementações customizadas não possuem descritivo no manual do produto, ficando a CONTRATADA livre de exigências neste sentido.

Para o efetivo desenvolvimento das alterações, deverá a CONTRATANTE manifestar sua aprovação de forma expressa, através de e-mail ou documento impresso e assinado.

CLÁUSULA V – DA MANUTENÇÃO DO SISTEMA

A CONTRATADA se compromete a manter 98% (noventa e oito por cento) de disponibilidade do sistema durante o período contratual, não considerando na contabilização deste índice os seguintes eventos:

1. Falha na conexão (“link”) fornecida pela empresa de telecomunicações encarregada da prestação do serviço;
2. Falhas de utilização ou sobrecarga do servidor causada por utilização não otimizada por parte da CONTRATANTE;

3. Falhas na infraestrutura da CONTRATANTE incluindo, mas não limitando, a equipamentos físicos, atualizações de *software* de navegação, antivírus e outros que possam causar incompatibilidade com a estrutura disponibilizada pela CONTRATADA;
4. Falhas causadas por mal funcionamento de outro *software*, do servidor, do sistema operacional e, se aplicável, do fornecedor terceirizado do serviço de hospedagem;
5. As interrupções necessárias para correções, ajustes técnicos ou manutenção, as quais serão avisadas previamente sempre que possível e preferencialmente realizadas das 18:00 as 8:00;
6. As intervenções emergenciais decorrentes da necessidade de preservar a segurança do servidor, destinadas a evitar ou fazer cessar a atuação de *hackers* ou destinadas a realizar correções de segurança, ficando a CONTRATADA autorizada a desconectar o servidor da internet, se necessário; e
7. Suspensão da prestação dos serviços contratados por determinação de autoridades competentes, força maior ou por descumprimento de qualquer cláusula do presente contrato.

CLÁUSULA VI – DO PREÇO

Para a disponibilização do *software* e prestação de serviços ora contratados a CONTRATANTE pagará uma ANUIDADE de R\$ 1.457,64 (um mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) em 12 parcelas iguais, sucessivas e mensais de R\$ 121,47 (cento e vinte e um reais e quarenta e sete centavos). O pagamento será efetuado em rede bancária mediante quitação de boleto bancário ou outro meio de cobrança indicado pela contratada com a respectiva nota fiscal do período utilizado. A contratante será devidamente avisada. O valor foi pautado de acordo com a quantidade de funcionários ativos, conforme tabela abaixo:

Suporte telefônico ilimitado e acesso remoto

Descrição	Unidade	Valor
ADMINISTRADOR: beneficio@pauliprev.sp.gov.br Secullum Ponto Pró Até 30 funcionários	Serviço	R\$ 121,47

MENSAL R\$ 121,47

PARÁGRAFO ÚNICO - As faturas pagas com atraso serão acrescidas de multa moratória de 3% (três por cento) e juros moratórios por dia, de acordo com o mercado financeiro e legislação vigente. Após 3 (três) dias úteis de atraso a **CONTRATADA** tomará as medidas cabíveis para o recebimento do montante devido.

CLÁUSULA VII – DA CONFIDENCIALIDADE

As partes acordam que as informações constantes do sistema, utilizados pela **CONTRATANTE** estão cobertas pela cláusula de sigilo e confidencialidade, não podendo a **CONTRATADA**, ressalvados os casos de ordem e/ou pedido e/ou determinação judicial de qualquer espécie e/ou de ordem e/ou pedido e/ou determinação de autoridades públicas a fim de esclarecer fatos e/ou circunstâncias e/ou instruir investigação, inquérito e/ou denúncia em curso, revelar as informações a terceiros.

CLÁUSULA VIII – DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

É de responsabilidade da CONTRATADA: (a) disponibilizar infraestrutura compatível com a quantidade de usuários descrita na Proposta Comercial; (b) disponibilizar licenças do sistema; (c) manter atualizado o sistema durante a vigência do contrato, aplicando as eventuais correções; (d) monitorar a infraestrutura do sistema atuando de forma preventiva.

CLÁUSULA IX – DAS RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE

É de responsabilidade da CONTRATANTE: (a) a instalação, configuração e manutenção dos equipamentos necessários à correta utilização do sistema (navegadores, estações de trabalho, equipamentos de rede, cabos, internet, etc.), conforme características e procedimentos recomendados pela CONTRATADA; (b) atualizações de *software* e *hardware* compatíveis com os requisitos de atualizações disponibilizadas pela CONTRATADA; (c) a correta utilização do aplicativo e pela veracidade das informações nele inseridas pela CONTRATANTE ou seus prepostos.

CLÁUSULA X – DA VIGÊNCIA E DA RESCISÃO

O presente contrato vigorará pelo prazo de 12 meses (doze meses), contados da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos do art. 57 inciso II da Lei 8.666 de 1993.

Todas as vezes que o prazo de vigência do contrato ultrapassar o período de 1 (um) ano, os preços poderão ser reajustados, considerando-se a variação do IPCA/IBGE (Índice nacional de preços ao consumidor amplo).

Adotam CONTRATANTE e CONTRATADA, como motivos de rescisão da avença ora estatuída, o que expressamente determinam os artigos 77 a 81 da mencionada Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA XI – DA PROTEÇÃO DE DADOS

CONTRATADA e CONTRATANTE estão de acordo com política e termo de uso do sistema, e comprometem-se com a segurança e integridade de dados pessoais e sensíveis conforme LGPD

CLÁUSULA XII – DAS DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

Todas e quaisquer alterações que venham a ocorrer nas relações entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE, deverão imediatamente ser formalizadas por instrumentos aditivos a este Contrato, ao qual farão parte integrante.

Os casos omissos a este Contrato deverão ser negociados entre as partes.

CLÁUSULA XIII – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de **Paulínia - SP**, com prevalência sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo:

Paulínia, 05 de setembro de 2022

REPDATA - COMERCIO E ASSISTENCIA TECNICA EIRELI.
CNPJ nº 22.646.055/0001-06

INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS PUBLICOS DO MUNICIPIO DE
PAULINIA - PAULINIA PREVI.
CNPJ nº 04.882.772/0001-55



Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos de Paulínia – PAULIPREV

PLANILHA CONSOLIDADA DE PESQUISA DE MERCADO

Produto / Serviço: SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE PONTO ELETRÔNICO COM SUPORTE TÉCNICO

Processo Administrativo: 34/2022

EMPRESA	VALOR GLOBAL
REPDATA	R\$ 1.671,24
PREFEITURA DE IBITURUNA-MG	R\$ 8.074,54
CÂMARA DE SANTA BÁRBARA-MG	R\$ 1.788,00
CÂMARA MUNICIPAL DE GUARANTÃ DO NORTE-MT	R\$ 3.860,00

<https://pncp.gov.br/app/contratos/18244418000100/>

<https://pncp.gov.br/app/contratos/23946247000109/2025/18>

<https://pncp.gov.br/app/contratos/24672909000154/2025/11>

MÉDIA DE PREÇOS	R\$ 3.848,45
-----------------	--------------



Documento assinado digitalmente
RAFAEL BRANDÃO DE ABREU
Data: 28/07/2025 15:38:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RAFAEL BRANDÃO DE ABREU
AGENTE PREVIDENCIÁRIO

3º TERMO ADITIVO DO CONTRATO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ENTRE SI FAZEM O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA E A EMPRESA REPDATA -COMÉRCIO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EIRELI

CONTRATO N° : 05/2022
DATA DO CONTRATO : 05/09/2022
DISPENSA DE LICITAÇÃO: 33/2022
ADITAMENTO N° : 3º TERMO
VIGÊNCIA : 05/09/2025 a 05/09/2026

Pelo presente termo aditivo, de um lado o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA – PAULÍNIA PREVI**, Autarquia Municipal com sede na Avenida dos Pioneiros, n.º 86, Santa Terezinha, no Município de Paulínia, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 04.882.772/0001-55, neste ato representada por seu Diretor Presidente **MARCOS ANDRÉ BREDÁ**, portador do **RG n° 20119635 SSP/SP** e **CPF n° 138.031.708-85** e de outro lado, a empresa **REPDATA – COMÉRCIO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EIRELI**, inscrita no CNPJ-MF sob o n° **22.646.055/0001-06**, com endereço na Rua Moacyr Salles Dávila, 325 Jd. Dávila, Osasco, SP, representada neste ato por seu representante legal, **DEISE VIEIRA DO AMARAL**, portadora do RG n° 58.601.385-4 SSP/SP, têm entre si justo e contratado o aditamento ao contrato firmado em 05 de setembro de 2022, referente ao sistema de gerenciamento de ponto eletrônico com suporte técnico.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Fica prorrogado por mais 12 (doze) meses o prazo previsto na Cláusula X do contrato original, passando a avença a vigorar no período de 05 de setembro de 2025 a 05 de setembro de 2026.

CLÁUSULA SEGUNDA - Fica o valor global do contrato reajustado para R\$ 1.671,24 (um mil, seiscentos e setenta e um reais e vinte e quatro centavos), conforme variação anual de 5,35% do IPCA/IBGE mencionada na cláusula X do contrato original.

Parágrafo único - O valor de que trata esta cláusula será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, equivalentes a R\$ 139,27 (cento e trinta e nove reais e vinte e sete centavos).

CLÁUSULA TERCEIRA – As despesas decorrentes da execução deste aditivo onerarão a dotação própria do orçamento vigente, codificada sob a rubrica n° 03.24.01.09.122.0121.2003.33904016.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

CLÁUSULA QUARTA - Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições previstas no contrato original firmado no dia 05 de setembro de 2022, que não colidam com as cláusulas deste aditamento.

E, por estarem assim justos e acertados, assinam o presente termo em 02 (duas) vias de igual teor e para o mesmo fim.

Paulínia, 05 de setembro de 2025.

MARCOS ANDRÉ BREDÁ
Diretor Presidente do PAULIPREV
(CONTRATANTE)

DEISE VIEIRA DO AMARAL
REPDATA – COMÉRCIO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EIRELI
(CONTRATADA)

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

ATA Nº 10/25 - REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA – PAULIPREV.

Aos 22 de agosto de 2025, às 09 horas, na sede do Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos de Paulínia – PAULIPREV, situado na Avenida dos Pioneiros, 86, Santa Terezinha, Paulínia/SP, reuniram-se os membros do Comitê de Investimentos, Douglas Henrique Municelli, Adelson Chaves dos Santos, Ronaldo Naomassa Nakada e Marcos Antônio Sambo.

Na presente data reuniu-se o Comitê de Investimentos em caráter extraordinário a fim de deliberar:

Discussão acerca da Proposta de aquisição de crédito devido contra a Massa Falida Grupal Agroindustrial S/A pela Fibra Cotton Agro Ltda.

1. PROPOSTA APRESENTADA

Discussão acerca da Proposta de aquisição de crédito devido contra a Massa Falida Grupal Agroindustrial S/A pela Fibra Cotton Agro Ltda.

O crédito conjuntamente pertencente a três Fundos: Piatã FIF Renda Fixa LP Crédito Privado, Incentivo I e Incentivo II.

O Instituto de Previdência é cotista nos dois primeiros fundos e credor no terceiro (Incentivo II).

Distribuição dos títulos de crédito por fundo:

Fundo de Investimento	Título de Crédito	Valor do Título	Participação
Fundo Incentivo I	CDCA nº 001/2011	R\$ 10.000.000,00	75,00%
	CDCA nº 002/2011	R\$ 10.000.000,00	
	CDCA nº 003/2012	R\$ 2.500.000,00	
Fundo Incentivo II	CDCA nº 004/2012	R\$ 2.500.000,00	8,33%
Fundo Piatã	CDCA nº 005/2012	R\$ 5.000.000,00	16,67%
		R\$ 30.000.000,00	100%

Proposta recebida:

R\$ 6.900.000,00 sendo R\$ 1.000.000,00 a título de honorários advocatícios aos escritórios de advocacia dos três fundos, sendo o valor líquido a receber R\$ 5.900.000,00 pelos três fundos, além do valor, seremos listados como credor na massa falida Grupal no valor de R\$ 4.100.000,00 como crédito quirografário. O acordo também prevê encerramento das disputas judiciais entre Fundos e Massa Falida.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS

O interesse da Fibra Cotton é a Fazenda Água II que está em garantia e que atualmente é locatária do imóvel.

Situação da Massa Falida Grupal Agroindustrial: ativos arrecadados até abril/2025 R\$ 4.449.155,52.

Laudo de Avaliação da Fazenda Água II: Valor de mercado R\$ 8.917.000,00 e Valor liquidação forçada R\$ 5.863.000,00. Laudo realizado pela Cushman & Wakefield em Fev/2025 portanto atualizado.

Situação jurídica dos créditos: risco de sucumbência no valor total de até R\$ 14 milhões.

Ação de exclusão de crédito (R\$ 17.981.532,69) - Estima-se que poderá alcançar entre 10% e 20% sobre o valor atualizado da causa, isto é, montante entre R\$ 1.798.153,27 e R\$ 3.596.306,54. Esse valor deverá ser rateado proporcionalmente entre os Fundos, de acordo com a participação de cada um nas operações financeiras. No caso do Piatã, que detém 25% dos créditos decorrentes dos CDCAs, a exposição estimada variaria entre R\$ 449.538,32 e R\$ 899.076,63;

Ação revocatória (R\$ 52.103.848,66) – Estima-se que poderá alcançar entre 10% e 20% sobre o valor atualizado da causa, isto é, montante entre R\$ 5.210.384,87 e R\$ 10.420.769,73. Assim como no item anterior, o valor deverá ser rateado proporcionalmente entre os Fundos. Para o Piatã (25% dos créditos advindos dos CDCAs), a exposição estimada variaria entre R\$ 1.302.596,22 e R\$ 2.605.192,43.

Para podermos quantificar, iremos trabalhar com 2 cenários sendo no primeiro com ganho das ações judiciais e no segundo com perda das ações judiciais.

1) Cenário 01: Com ganho das ações judiciais.

Ação de exclusão de crédito R\$ 17.981.532,69

Ação revocatória: R\$ 52.103.848,66

Total: R\$ 70.085.381,35

Em caso de êxito, estimado com baixa probabilidade pelo escritório jurídico, em torno de 30% a 40% seremos inseridos apenas como credores na massa falida que atualmente possui ativos na ordem de **4,5 milhões para pagamento de todos os credores**. Difícilmente receberemos o valor da ação judicial e seremos listados como credores.

2) Cenário 02: Com perda das ações judiciais:

Sucumbência estimada de até 14 milhões

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

Situação econômica do cenário 01: sem aceitação do acordo. Nesse cenário os fundos mantêm propriedade de fazenda e entra como credor na massa falida devido ao sucesso judicial considerado.

Cenário 01 sem aceitação do acordo	
Ação de Exclusão	R\$ 17.981.532,69
Ação revocatória	R\$ 52.103.848,66
<hr/>	
Provável valor a Receber (Ativos atuais da Massa Falida)	R\$ 4.500.000,00
Valor Mercado Fazenda	R\$ 8.917.000,00
<hr/>	
Situação Econômica do Cenário	R\$ 13.417.000,00

Situação econômica do cenário 02: sem aceitação do acordo. Nesse cenário os fundos perdem as ações judiciais com pagamento dos honorários sucumbenciais e permanecem com fazenda.

Cenário 02 sem aceitação do acordo		
	Mínimo	Máximo
Sucumbência - Ação de Exclusão	R\$ 1.798.153,27	R\$ 3.596.306,54
Sucumbência - Ação revocatória	R\$ 5.210.384,87	R\$ 10.420.769,73
Total Sucumbência (Risco de 60% a 70%)	R\$ 7.008.538,14	R\$ 14.017.076,27
<hr/>		
Valor Mercado Fazenda	R\$ 8.917.000,00	R\$ 8.917.000,00
<hr/>		
Situação Econômica do Cenário 2	R\$ 1.908.461,87	-R\$ 5.100.076,27

Aceitação do acordo: Nesse cenário, as ações judiciais são arquivadas, o fundo vende os créditos que envolvem a fazenda por valor superior ao da venda forçada (estamos em uma situação de venda forçada, liquidez imediata) e ainda listará como credor. Ao abrir mão das ações judiciais, deixará de receber o valor que foi considera o total de ativos que a massa falida possuía em abril, considerado 100% do valor sem considerar os rateios entre outros credores e débitos federais, estaduais.

Cenário 02 com aceitação do acordo		
Valor Venda Força Fazenda (Acordo)	R\$ 5.900.000,00	R\$ 5.900.000,00
Inscrição na Massa Falida	R\$ 4.100.000,00	R\$ 4.100.000,00
Total a Receber	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.000.000,00
<hr/>		
Risco evitado Sucumbência	R\$ 7.008.538,14	R\$ 14.017.076,27
Valor receberia caso sucesso ação judicial (-)	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00
<hr/>		
Situação Econômica do Cenário 1	R\$ 12.508.538,14	R\$ 19.517.076,27

Entre outros pontos, devemos considerar que o acordo deverá ter:

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

- (i) concordância do MPMT acerca do teor da petição conjunta;
- (ii) homologação judicial da proposta de aquisição da Fazenda Água II;
- (iii) o decurso do prazo de 2 dias corridos após o trânsito em julgado da decisão homologatória descrita no item anterior (*condição suspensiva*);
- (iv) o pagamento da quantia total de R\$5,9 milhões em favor dos Fundos.

Além disso, o parecer jurídico e do gestor do fundo são favoráveis a aceitação do acordo.

Devemos levar em consideração também os custos de gestão e administração dos fundos em não aceitar e prolongar a disputa judicial.

Valor esperado: probabilidade x valor

Valor esperado em não aceitar o acordo:

30% (ganhar ação) x R\$ 13.417 milhões = R\$ 4.025.100,00

Valor esperado em aceitar o acordo:

70% (chance de perder a ação) x valor mínimo R\$ 12.508.538,14 = R\$ 13.661.953,39

Dessa forma e analisando as probabilidades de ocorrência de cada cenário, fica comprovado que em termos de utilidade, aceitar o acordo trará maior proveito econômico ao Instituto.

2. MANIFESTAÇÃO DO TRIBUNAL DE CONTAS (TCE)

Os Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS) enfrentam grandes desafios quando se trata da negociação e liquidação de fundos classificados como ilíquidos. Esses ativos, geralmente oriundos de investimentos em fundos estruturados, participações ou operações com baixa liquidez no mercado, tornam-se problemáticos no momento em que o gestor precisa recuperar recursos para honrar benefícios previdenciários ou realocar a carteira de acordo com a política de investimentos.

A principal dificuldade reside no fato de que esses fundos não possuem mercado secundário ativo, o que inviabiliza a venda imediata de cotas a preços compatíveis com seu valor patrimonial. Muitas vezes, a única alternativa é aguardar o encerramento do fundo ou tentar acordos de liquidação forçada, os quais geralmente ocorrem com deságio significativo, impactando diretamente a rentabilidade e a segurança do patrimônio previdenciário.

Além disso, os processos de negociação costumam ser complexos, envolvendo análises jurídicas, posicionamentos de auditorias e até manifestações dos Tribunais de Contas. Em diversas situações, o RPPS se vê obrigado a aceitar condições desfavoráveis para encerrar a posição, evitando prolongar riscos de ações judiciais, custos adicionais e incertezas sobre a real recuperação dos valores aplicados.

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

Por este motivo foi registrada e discutida na reunião a manifestação do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, proferida nos autos do processo nº 00002440.989.25-9, de relatoria do Auditor Substituto de Conselheiro Alexandre Manir Figueiredo Sarquis, que trata do acompanhamento do processo de liquidação do Fundo Incentivo II (CNPJ 13.344.834/0001-66), do qual o RPPS figura como cotista credor. Diário Oficial Eletrônico – TCE/SP - 8-553 edição - Disponibilização: 23/04/2025 - Publicação: 24/04/2025.

**DESPACHOS DO CONSELHEIRO
SUBSTITUTO - AUDITOR ALEXANDRE
MANIR FIGUEIREDO SARQUIS**

PROCESSO: 00002440.989.25-9
ÓRGÃO: INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA - IPML (CNPJ 09.626.556/0001-62)
ADVOGADO: THAIS SOUSA TEIXEIRA (OAB/SP 373.262)
RESPONSÁVEL: ALINE RIBEIRO PINHO
ASSUNTO: Balanço Geral - Contas do Exercício de 2025
EXERCÍCIO: 2025
INSTRUÇÃO UR-10
POR:

No dia 20/03/2025 aconteceu a reunião de cotistas do fundo de investimento de CNPJ 13.344.834/0001-66. Considerando o interesse da instrução processual, determinei diligência ao evento 14. Participaram da reunião os demais cotistas bem como a administradora e a gestora do fundo em epígrafe. A pauta da reunião foi o processo de liquidação do fundo, que se encontra fechado para resgates desde 2017.

Manifestou-se, no decorrer da reunião, o receio entre os cotistas credores de que eventual acordo pela liquidação do fundo poderia surgir com perdas e consequente responsabilização do gestor previdenciário em processo de contas. Enquanto nada poderia evitar o dever de prestar contas, obrigação esta que assume qualquer gestor público na jurisdição brasileira, a explicação razoável parece gravitar o claro fato de que sem acordo pronto, o prejuízo se prenuncia ainda maior, com razoável grau de convicção.

Nesse sentido devo lembrar que o interesse público e a economicidade sempre devem nortear as decisões tomadas pelos gestores previdenciários enquanto guardiões dos recursos do Regime Próprio pelo qual se responsabilizam.

O custo que uma demora na solução para a solução da liquidação do ativo também seria eventualmente imputado ao gestor, o que deve ser tomado em consideração. Repise-se: o tempo nesse caso representa um custo significativo compartilhado por todos os regimes próprios interessados. Cito o regulamento do fundo (disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=13344834000166>):

Artigo 58 Pela administração e gestão do Fundo, a ADMINISTRADORA receberá, a título de Taxa de Administração, o valor fixo e mensal de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

O TCE alertou que a postergação da solução representa risco significativo aos RPPS cotistas, uma vez que a continuidade da paralisação implica custos elevados com taxas de administração, custódia, honorários e perda de oportunidades de rentabilidade, além do risco de os cotistas não credores serem chamados a aportar recursos adicionais, dado que a responsabilidade não é limitada conforme o regulamento do fundo (art. 52).

Foi ressaltado, ainda, que a obrigação de prestar contas pelos gestores é inerente à função pública e que eventual responsabilização não deve servir como obstáculo para a tomada de decisão sensata e fundamentada, que maximize a recuperação dos recursos públicos e minimize os danos financeiros.

Diante disso, o TCE recomenda que os gestores atuem com presteza, diálogo entre as partes envolvidas e foco na economicidade, de forma a viabilizar uma proposta de liquidação que possa ser submetida às instâncias decisórias dos RPPS envolvidos.

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS**


3. DO POSICIONAMENTO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Considerando os três cenários analisados, e diante do risco de perda das ações judiciais estimado entre 60% e 70%, o **Comitê entende ser vantajosa a aprovação do acordo**. Tal decisão se justifica pelo fato de que, além de afastar a possibilidade de condenação em honorários de sucumbência – cuja probabilidade de ocorrência é elevada –, o Instituto assegura o recebimento do valor de liquidação forçada da Fazenda Água Il, além de ser reconhecido como credor na massa falida. Ressalta-se, ainda, que o valor esperado da aceitação do acordo supera, de forma consistente, o valor esperado da sua rejeição.


Essa deliberação também se encontra em consonância com a orientação do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE-SP), no sentido de privilegiar soluções que observem o princípio da economicidade e a necessária proteção do erário. O Comitê reafirma, ainda, sua disposição em manter uma atuação ativa e articulada nas próximas assembleias de cotistas, defendendo a proposta de liquidação, com base em critérios financeiros sólidos e juridicamente defensáveis. Essa atuação deverá pautar-se pelo diálogo permanente com os demais institutos de previdência cotistas, visando à construção de soluções consensuais que maximizem os valores a serem restituídos aos RPPS.

Por fim, o Comitê reitera seu compromisso institucional com a boa governança, a recuperação dos ativos públicos e a proteção do patrimônio dos segurados da Pauliprev, colocando-se à disposição para contribuir tecnicamente com todas as instâncias decisórias envolvidas no processo.


Paulínia, 22 de agosto de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **DOUGLAS HENRIQUE MUNICELLI**
Data: 22/08/2025 15:34:25-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


DOUGLAS HENRIQUE MUNICELLI
CP RPPS CGINV III e DIRIG III
CPA 20
Membro do Comitê de Investimentos
Diretor Administrativo -Financeiro

Documento assinado digitalmente
 **ADELSON CHAVES DOS SANTOS**
Data: 22/08/2025 15:10:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ADELSON C. DOS SANTOS
CP RPPS CGINV III
CPA 20
Membro do Comitê de Investimentos

Documento assinado digitalmente
 **RONALDO NAOMASSA NAKADA**
Data: 22/08/2025 15:06:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RONALDO NAOMASSA NAKADA
CP RPPS CGINV I
Membro do Comitê de Investimentos

Documento assinado digitalmente
 **MARCOS ANTONIO SAMBO**
Data: 22/08/2025 15:22:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARCOS ANTONIO SAMBO
CP RPPS CGINV I
CPA 10
Membro do Comitê de Investimentos



**CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA
CLASSE ÚNICA DO PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA LONGO PRAZO
PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO
CNPJ nº 09.613.226/0001-32
("Fundo")**

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455 de 13 de janeiro de 2017 para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador ("Administrador") do Fundo, conforme solicitação expressa da gestora do Fundo, **GENIAL GESTÃO LTDA.**, inscrita sob o CNPJ/MF nº 22.119.959/0001-83, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 14.519 de 30 de setembro de 2015 e, em respeito ao Plano de Liquidação aprovado pelos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 05 de outubro de 2020, vem, por meio da presente consulta formal ("Consulta Formal"), consultar V.Sas. ("Cotistas"), para que manifestem eletronicamente seu voto na Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas da Classe Única do Fundo ("Assembleia") no que se refere as seguintes Ordens do Dia:

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(I) A proposta apresentada pela **FIBRA COTTON AGRO LTDA.**, inscrita sob o CNPJ nº 41.818.307/0001-81, referente ao crédito devido contra a **MASSA FALIDA GRUPAL AGROINDUSTRIAL S.A.**, inscrita sob o CNPJ nº 08.045.552/0001-28, nos termos do Anexo II da Consulta Formal.

PARTICIPAÇÃO NA CONSULTA FORMAL:

Os Cotistas poderão declarar seu voto através do modelo constante do **Anexo I** preenchido e assinado, até às **15 horas do dia 27 de agosto de 2025** ("Data Final da Consulta Formal"), considerada, para fins de formalização da ata da Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas, a data da sua realização.

Excepcionalmente, a declaração de voto deve ser enviada por meio exclusivamente eletrônico, a partir do e-mail do Cotista cadastrado na base de dados do Administrador, ao endereço assembleia@genial.com.vc, devendo ser anexada cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional¹.

Estão à disposição dos Cotistas na sede do Administrador toda a documentação atinente à ordem do Dia, de forma a permitir o exercício informado do direito de voto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Especial Extraordinária.

A aprovação das matérias da Ordem do Dia serão todas tomadas por maioria de votos, nos termos do item 7.3 do Anexo descritivo da classe única do Fundo.

¹ Considera-se "Documentação de Identificação" qualquer documento de identificação válido, no caso de Cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto, estar com firma reconhecida e ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano.



Somente poderão votar na Assembleia Especial Extraordinária, os Cotistas que, na data do envio desta Consulta Formal, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotista, conforme o caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **RJ: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000 e SP: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2025

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

ANEXO I

(Modelo de Manifestação de Voto)

MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO

CNPJ Nº 09.613.226/0001-32

_____, inscrito(a) no CPF (ou CNPJ) sob o nº _____, em relação à Consulta Formal de Voto para a Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas da classe única do **PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.613.226/0001-32 (“Fundo”), administrado pelo BANCO GENIAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administradora”), com a Data Final marcada para o dia **27 de agosto de 2025**, vem, por meio desta, formalizar a Manifestação de Voto na seguinte matéria constante da Ordem do Dia:

(I) A proposta apresentada pela **FIBRA COTTON AGRO LTDA.**, inscrita sob o CNPJ nº 41.818.307/0001-81, referente ao crédito detido contra a **MASSA FALIDA GRUPAL AGROINDUSTRIAL S.A.**, inscrita sob o CNPJ nº 08.045.552/0001-28, nos termos do Anexo II da Consulta Formal.

- () Aprovado
() Reprovado
() Abstenção

Todos os termos em maiúsculo não definidos neste instrumento terão o mesmo significado atribuído na Consulta Formal ou no Regulamento do Fundo.

Assinatura do Cotista (ou representantes legais “RL”)

Nome do RL:
CPF/CNPJ:

O Cotista poderá declarar seu voto, preenchendo e assinando o presente modelo de manifestação, que deverá ser encaminhado ao Administrador **até às 15 horas do dia 27 de agosto de 2025**, considerada para fins de formalização da ata, a data da realização da Assembleia.



ANEXO II
(PROPOSTA)

AO DR. MÁRCIO MAIA DE BRITTO (OAB/SP 205984)
ADVOGADO DOS FUNDOS INCENTIVO I E II E PIATÃ
MARCIO@MBALAW.COM.BR
NESTA

REF.: PROPOSTA DE ACORDO ENVOLVENDO OS TÍTULOS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA MASSA FALIDA DA GRUPAL DE TITULARIDADE DOS FUNDOS INCENTIVO I, INCENTIVO II E PIATÃ E ACESSÓRIOS

INTERESSADO: FIBRA COTTON AGRO LTDA., CNPJ: 41.818.307/0001-81, representada por seu sócio administrador e assistida por seu advogado **WILLIAM KHALIL**, advogado, inscrito na OAB/MT 6.487, com sede a Avenida Miguel Seror, 375, Santa Rosa, Cuiabá/MT, CEP 78.040-160.

OBJETO DO ACORDO: CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013, nº 004/2012, nº 002/2013 e nº 005/2013 e honorários sucumbenciais já fixados e a serem eventualmente fixados nos processos nº 0022801-08.2017.8.11.0041, 0025186-94.2015.8.11.0041, 1017707-62.2017.8.11.0041, 0000998-95.2019.8.11.0041, 0051952-24.2014.8.11.0041, 0051953-09.2014.8.11.0041, 0052290-95.2014.8.11.0041, 008860-88.2017.8.11.0041, 1101715-11.2013.8.26.0100, 1030395-61.2014.8.26.0100, 1017707-62.2017.8.11.0041 e 1101702-12.2013.8.26.0100

GARANTIA FIDUCIÁRIA: Imóvel Rural destacado da Fazenda Água II, situado no Lote Valo, no município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 4,50 ha (quatro hectares e cinquenta ares), devidamente matriculado sob o nº 30.772 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT.

VALOR DO ACORDO: R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais), nos termos abaixo, além dos honorários que serão pagos aos advogados da Massa Falida da Grupal em documento apartado.

1. CONDIÇÕES DO ACORDO:

- 1.1. O Interessado tem interesse na aquisição do imóvel objeto da garantia fiduciária. Para tanto, se dispôs a resolver as discussões pendentes de modo a formalizar acordo prevendo não só a aquisição do referido imóvel, como também o pagamento dos honorários devidos aos advogados dos Fundos e da Massa Falida da Grupal.
- 1.2. No mesmo acordo haverá a previsão de que, com a homologação, a Massa Falida da Grupal desistirá de todos os processos e recursos existentes contra os Fundos, renunciando a todo e qualquer direito que possa resultar de tais ações, sendo certo que os honorários dos advogados da Massa Falida da Grupal serão negociados e pagos diretamente pelo INTERESSADO FIBRA COTTON AGRO LTDA, sendo que nada será devido pelos Fundos, a este título, aos advogados da Massa Falida da Grupal.

1.3. Em contrapartida, no acordo também haverá a previsão de que, com a homologação, os Fundos desistirão de todos os processos e recursos existentes contra a Massa Falida da Grupal e seus coobrigados, desde que sejam pagos os valores especificados abaixo, renunciando a toda e qualquer verba sucumbencial eventualmente existente em face de seus patronos.

1.4. Por fim, no acordo também haverá a previsão de que os Fundos serão incluídos na classe III (Quirografários) do Quadro Geral de Credores no valor de **R\$ 4.100.000** (quatro milhões e cem mil reais) nas proporções seguintes proporções:

- Fundo Incentivo I: R\$ 3.075.000,00 (75%);
- Fundo Incentivo II: R\$ 341.666,53 (8,333333%); e
- Fundo Piatã: R\$ 683.333,47 (16,666667%).

2. FORMA DE PAGAMENTO:

2.1. O pagamento do valor de R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais) será realizado à vista, em até 02 (dois) dias a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que homologar o acordo em juízo, com as seguintes destinações:

- 2.1.a)** Fundo Incentivo I: R\$ 4.425.000,00 (75%);
- Fundo Incentivo II: R\$ 491.666,67 (8,333333%); e
 - Fundo Piatã: R\$ 983.333,33 (16,666667%).

- 2.1.b)** Advogado do Fundo Incentivo I: R\$ 750.000,00;
- Advogado do Fundo Incentivo II: R\$ 83.333,33; e
 - Advogado do Fundo Piatã: R\$ 166.666,67.

3. PROCEDIMENTO:

3.1. Uma vez aceitas e aprovadas tais condições, as Partes e seus advogados deverão formalizar o acordo com a participação do Ministério Público, sendo que referido acordo será levado à homologação do juiz da falência da Massa Falida da Grupal (processo nº 0050992-05.2013.8.11.0041).

3.2. A validade do acordo está condicionada à aprovação pelo Ministério Público, pelo síndico da Massa Falida e à homologação pelo juízo da falência.

Declaração:

FIBRA COTTON AGRO LTDA., CNPJ nº 41.818.307/0001-81 manifesta interesse na aquisição do imóvel nas condições acima estipuladas, aguardando as aprovações e homologação necessárias para formalização do acordo.

Cuiabá, 20 de junho de 2025.

CLAUDIA ANGELICA MARTINS
MAKARI:08344562813

Assinado de forma digital por
CLAUDIA ANGELICA MARTINS
MAKARI:08344562813
Dados: 2025.06.20 16:04:11
-03'00'

REPRESENTANTES DA INTERESSADA

Assinatura:

WILLIAM KHALIL:8429
6712187

Assinado de forma
digital por WILLIAM
KHALIL:84296712187
Dados: 2025.06.20
16:13:40 -04'00'

ADVOGADO DA INTERESSADA

Assinatura

De Acordo:

Fundos Representados:

Assinatura:

Advogados dos Fundos:

Assinatura:

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO

FINALIDADE: Garantia junto ao fundo PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO

PROPRIEDADES: Imóvel rural denominado “GLEBA RURAL”, situada na Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT

DATA: 17 de Fevereiro de 2025

VIA DIGITAL



São Paulo, 17 de Fevereiro de 2025.

PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA
LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO

At.: Sra. Antônia Maciel

Antonia.Maciel@genial.com.vc

Ref.: Relatório de Avaliação do imóvel rural denominado “GLEBA RURAL”, situada na Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.

Prezada Senhora,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 39 páginas. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora Cushman & Wakefield e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores, na data de 17 de Fevereiro de 2025:

RESUMO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 8.917.000,00 (Oito Milhões, Novecentos e Dezessete Mil Reais)	R\$/m ² R\$ 198,17
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 5.863.000,00 (Cinco Milhões, Oitocentos e Sessenta e Três Mil Reais)	R\$/m ² 130,30

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, em como certas condições extraordinárias descritas abaixo.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para o presente trabalho, consideramos que o imóvel em estudo, não esteja “encravado” (sem acesso por vias oficiais, isto é, que possua como limitantes em todo o seu perímetro outras propriedades, sejam elas do mesmo proprietário ou não), podendo ser acessado por servidão de passagem a ser registrada em matrícula do confrontante, até que se possa acessar uma via oficial existente; e
- Desconsideramos eventuais contaminações de solo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Tamires Gonçalves
Tamires Gonçalves (26 de fevereiro de 2025 17:07 GMT-3)

Tamires Gonçalves
Consultora Plena - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

WILLIAM DA SILVA
GIL:30823133885
Assinado de forma digital por
WILLIAM DA SILVA
GIL:30823133885
Dados: 2025.02.26 17:10:44 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente Sênior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (26 de fevereiro de 2025 15:21 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

ROGERIO ANTONIO
CERRETI:12680989813
Digitally signed by ROGERIO
ANTONIO
CERRETI:12680989813
Date: 2025.02.26 18:04:14 -03'00'

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel rural
Endereço:	Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.
Data da avaliação:	17 de Fevereiro de 2025
Data da inspeção:	04 de Fevereiro de 2025
Objetivo:	O Objetivo desta avaliação é a determinação do Valor de Mercado para Venda e o Valor de Liquidação Forçada do imóvel.
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Garantia junto ao fundo PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO
Metodologia(s):	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-25-66032-900009b

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Denominação do imóvel (Matrícula 60.351)	Área Total	4,50 ha (45.000,00 m ²)
	Descrição:	Imóvel rural, utilizado pela empresa Fibra Cotton.
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i> por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.	
Vizinhança:	Rural	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT, registrada sob o número de registro 30.772.
Outros:	-

MERCADO

O imóvel avaliando localiza-se no município de Sorriso, pertencente ao estado do Mato Grosso, distando a cerca de 397km de Cuiabá, capital do estado.

Sorriso é considerado o 4º maior município do estado e a 13ª maior economia do Centro-Oeste brasileiro. Sua economia tem base no agronegócio, sendo o maior produtor de soja e milho do país. É um dos municípios da chamada fronteira agrícola Amazônica, também conhecida como arco do desflorestamento, em função da intensa atividade predatória para a ampliação de áreas agriculturáveis.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, as **fazendas disponíveis para venda** apresentam valores ofertados entre R\$ 222,22/m² e R\$ 1.153,85/m², com áreas variando entre 13.000,00m² e 320.000,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, uso e ocupação do solo, localização, topografia, entre outras.

RESUMO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 8.917.000,00 (Oito Milhões, Novecentos e Dezessete Mil Reais)	R\$/m ² R\$ 198,17
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 5.863.000,00 (Cinco Milhões, Oitocentos e Sessenta e Três Mil Reais)	R\$/m ² 130,30






Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA RODOVIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	V
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XIV
INTRODUÇÃO	1
OBJETO	1
FINALIDADE	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	3
ASPECTOS GERAIS	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	4
ACESSO	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	5
CENÁRIO ECONÔMICO	5
MERCADO REGIONAL	11
MERCADO DE TERRAS	11
PREÇOS PRATICADOS	12
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	12
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	13
DESCRIÇÃO DO TERRENO	13
ANÁLISE DOS ASPECTOS AGROAMBIENTAIS	14
SOLOS	14
PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	16
AVALIAÇÃO	17
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	17
METODOLOGIA	17
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	21
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA TERRA	25

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	32
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	33
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	34
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	36
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	39
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	F

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o imóvel rural denominado “GLEBA RURAL”, situada na Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo a determinação do **Valor de Mercado para Venda** e do **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de Garantia junto ao fundo PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO .

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste seletivo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 17 de Fevereiro de 2025;
- Data da vistoria da propriedade: 04 de Fevereiro de 2025.

OBS.: Ao chegamos no imóvel para a realização da vistoria, identificamos que existe segurança armada para que não ocorra casos de invasão e o proprietário não nos autorizou realizar a vistoria interna no imóvel, afirmando que apenas seria possível com solicitação judicial. Portanto para análise da presente avaliação a vistoria foi realizada de forma externa, apenas nos arredores do imóvel.

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número de Registro:	30.772
Denominação:	GLEBA RURAL
Cartório:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT.
Data:	14/02-2018
Área da matrícula:	4,50 ha

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

Em análise as documentações fornecidas pelo interessado temos as seguintes divergências de áreas:

- Na matrícula 30.772, consta área total de 4,50 ha; e
- No Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, consta área total de 6,28 ha.

Para efeito de cálculo da presente avaliação iremos considerar a área total do imóvel conforme matrícula 30.772.

Outro aspecto observado, sobre a localização do imóvel, na matrícula não consta georreferenciamento e não foi fornecido pelo contratante nenhum projeto ou levantamento que conste a localização exata do imóvel em estudo. Portanto para efeito do presente estudo iremos considerar a localização do imóvel conforme apresentado pelo interessado no ato da vistoria, levando em consideração que as informações são de boa fé e confiáveis.

Sugerimos que antes de aceitar o bem em qualquer opção de garantia, seja confirmada a localização e posição exata do imóvel em estudo.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

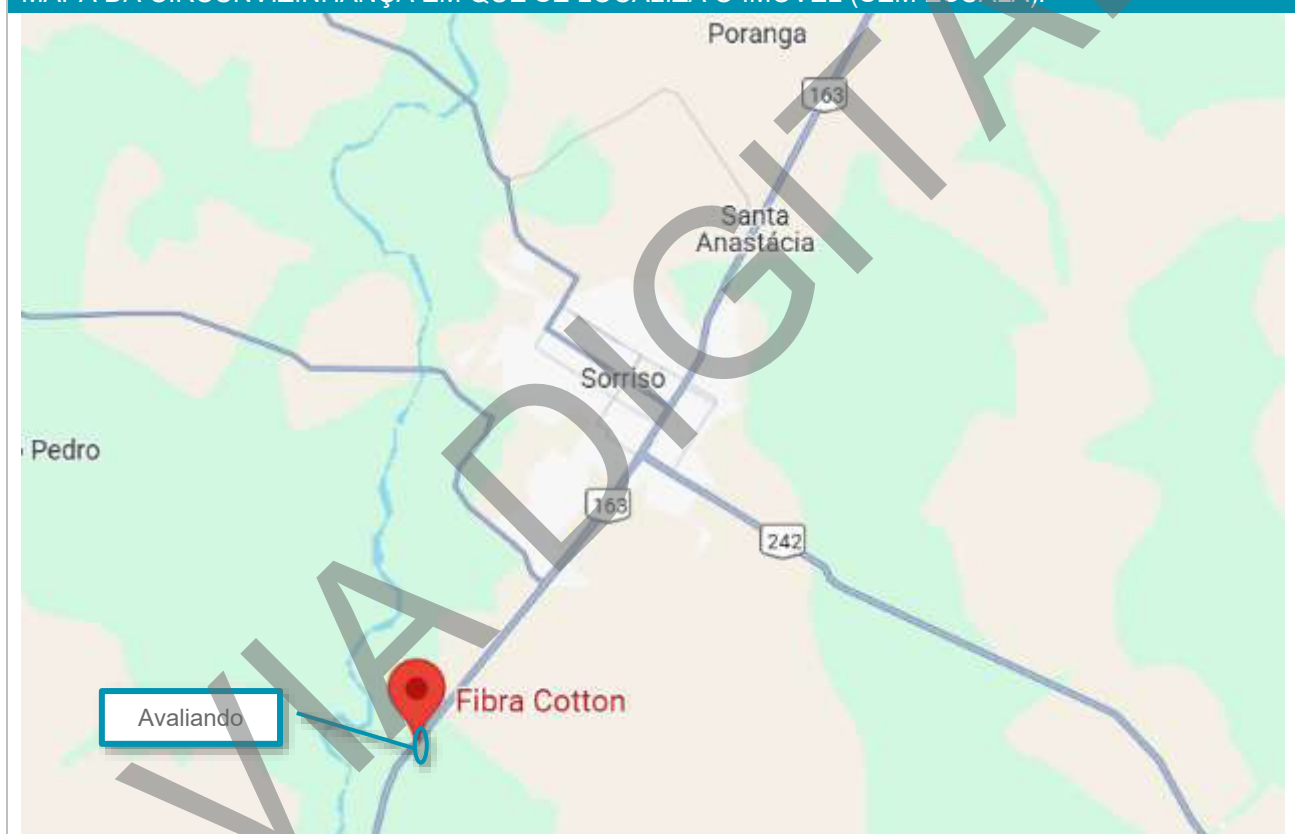
Análise da Localização

O imóvel rural objeto desta avaliação está situado no município de Sorriso/MT.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Frente para Rodovia BR-163;
- 13 km do centro de Sorriso/MT;
- 54 km de Lucas do Rio Verde/MT; e
- 383 km de Cuiabá Capital do estado.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no município de Sorriso, estado de Mato Grosso.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Sorriso de acordo com o censo realizado em 2010 era de 66.521 habitantes, o censo realizado em 2022 teve uma queda de aproximadamente 66% com 110.635 habitantes (IBGE);
- **Forças:** O imóvel trata-se de terreno com boas dimensões e topografia plana, ótima testada para rodovia principal e fácil acesso ao município de Sorriso e lindeiros; e
- **Fraquezas:** Entre os pontos fracos da região, podemos citar a alta demanda de imóveis semelhantes para venda com alto valor de mercado, tendo possibilidade de permutas para adquirir.

Ocupação circunvizinha

A predominância é de médias e grandes propriedades rurais voltadas a pecuária, além de extensas áreas de preservação ambiental.

Acesso

Nível regional

Na região, o principal eixo rodoviário é a rodovia BR-163, importante rodovia que integra o Sul ao Centro-Oeste e Norte do Brasil. Possui 3269,3 km em sua extensão total, seu trecho principal liga as cidades de Tenente Portela, no Rio Grande do Sul, a Santarém, no Pará, existindo ainda um trecho complementar localizado entre as cidades de Oriximiná e Óbidos, ambas também no Pará.

Nível municipal

No município, o principal eixo rodoviário são as rodovia BR-163, rodovia MT-242 e MT-560.

Nível local

O avaliando está localizado com frente para Rodovia BR-163, possui duas faixas de rolagem uma em cada sentido, com bom estado de conservação.

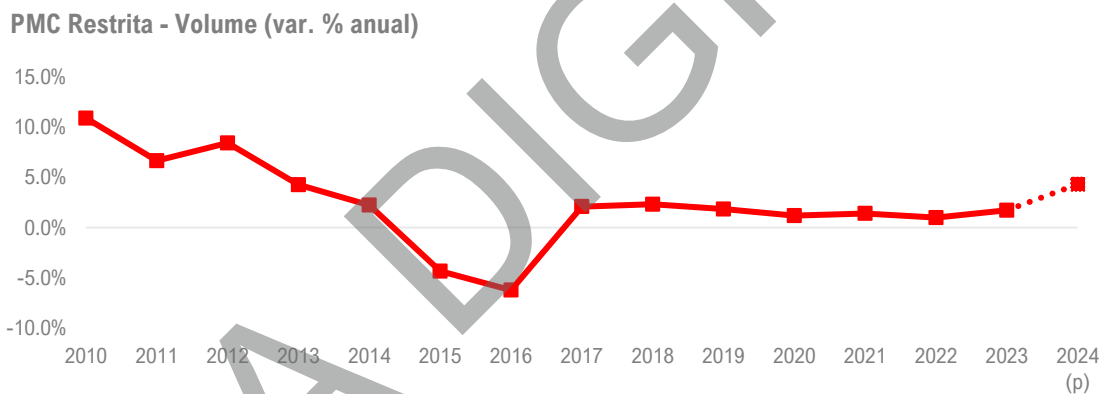
Análise Mercadológica

Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de julho de 2024 mostram avanço de 0,6% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal frente a junho. Em 12 meses acumula alta de 3,7%.

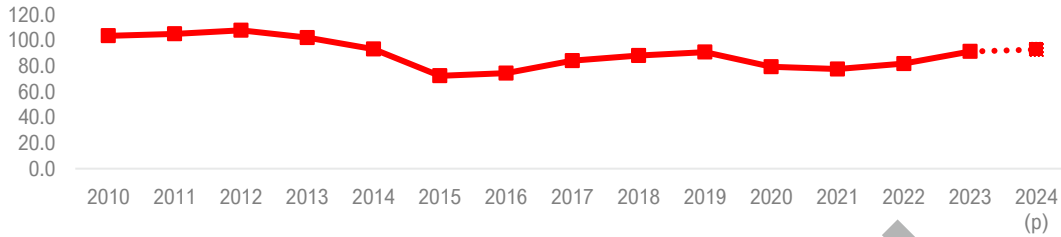
O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: Equipamentos e material para escritório informática e comunicação (2,2%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (2,1%), Tecidos, vestuário e calçados (1,8%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,7%), Móveis e eletrodomésticos (1,4%) e Livros, jornais, revistas e papelaria (0,1%). Performaram no campo negativo: Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (-1,5%) e Combustíveis e lubrificantes (-1,1%).

Das atividades pesquisadas, Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria acumula maior crescimento em 12 meses, 11,2%, seguida por Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (5,3%) e Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (3,4%).



Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de agosto subiu 0,3 ponto, alcançando 93,2 pontos. A análise por faixas de renda revela queda na confiança das famílias com renda até R\$ 2.100,00 (92,2) e entre R\$ 2.100,01 e R\$ 4.800,00 (90,2). Em contrapartida, houve aumento para aquelas com renda entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 (94,4) e acima de R\$ 9.600,01 (98,8). Este mês, a confiança do consumidor aumentou pela terceira vez consecutiva, embora em um ritmo mais contido. Ao contrário do observado no mês anterior, quando a melhora foi mais expressiva entre as camadas de renda mais baixa, o desempenho recente foi impulsionado principalmente pelas faixas de renda mais altas, especialmente para aqueles com rendimentos superiores a R\$ 9.600,00. O cenário econômico, marcado por um mercado de trabalho aquecido e inflação controlada, continua a sustentar a confiança, mas o ritmo de crescimento mais lento aponta para uma postura de cautela entre os consumidores. Apesar dessa estabilidade, os desafios relacionados às restrições financeiras e às altas taxas de juros permanecem, o que pode explicar por que a confiança ainda não se recuperou completamente.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)


Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em julho de 2024 foi de 6,8%, o que representa uma redução de 0,7 p.p. em relação ao trimestre de fevereiro a abril de 2024, quando a taxa foi de 7,5%. Desde o início da série histórica da PNAD Contínua, que começou em 2012, esse é o menor nível de desocupação registrado para um trimestre encerrado em julho.

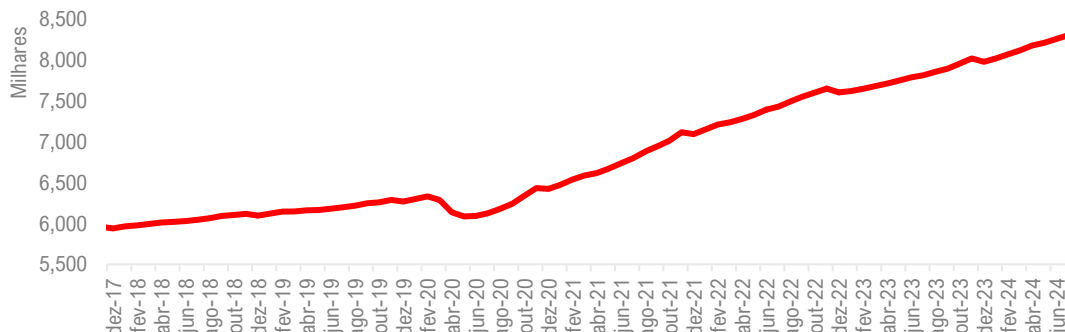
O resultado exibe recuo de 12,8% no número de desempregados – 7,4 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2023 e avanço de 2,7% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 102 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve aumento em Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas (mais 368 mil pessoas), e Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais (mais 584 mil pessoas).

A taxa de informalidade foi de 38,7% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 188.021 em julho.

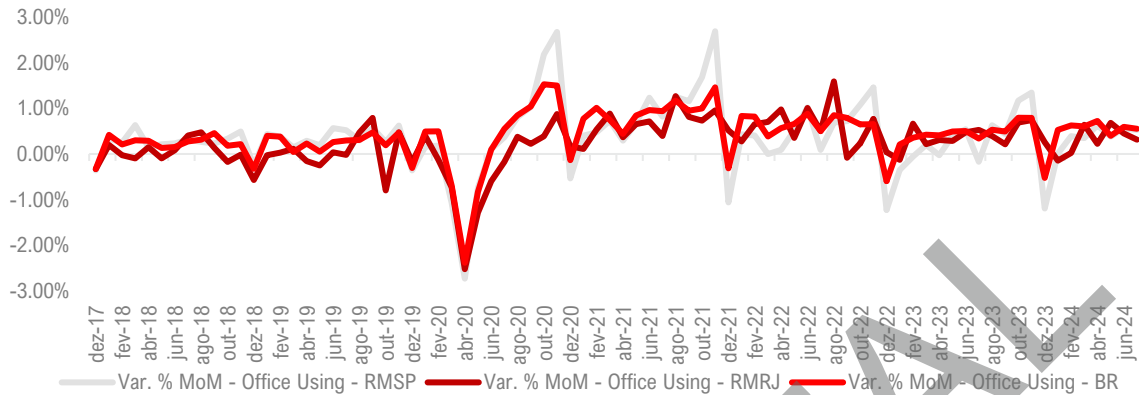
Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using.

O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de julho, o Office Using do Brasil apresentou saldo de 45.352, e acumulou 8,30 milhões de trabalhadores, avanço de 6,26% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,00 milhões de trabalhadores, saldo de 10.499, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 637 mil, saldo de 1.977, variações anuais positivas de 5,32% e 4,55%, respectivamente.

Office Using - Brasil


Fonte: CW, MTE.

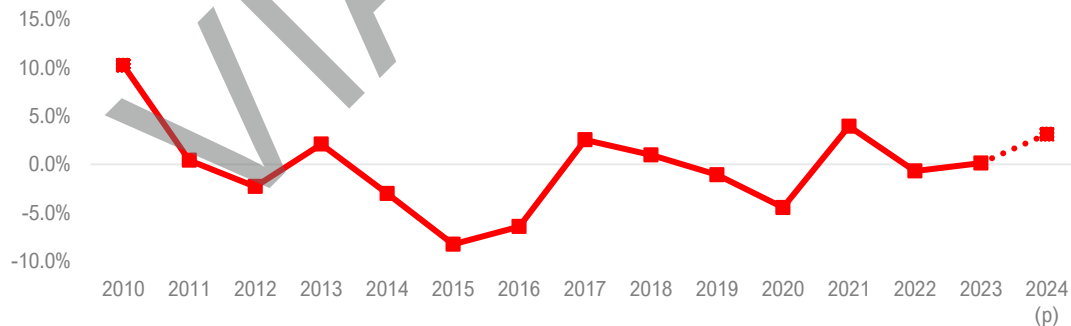
Variação % MoM - Office Using


Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de julho mostram recuo de 1,4% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. As atividades de maior impacto negativo foram produtos alimentícios (-3,8%), coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (-3,9%), indústrias extrativas (-2,4%) e celulose, papel e produtos de papel (-3,2%).

Em comparação com julho de 2023 a indústria avançou 6,10%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) permaneceu estável em 101,7 pontos em agosto. A maioria das empresas atualmente não encontra obstáculos para expandir a produção, com a demanda ainda em crescimento e os estoques sendo ajustados gradualmente. As perspectivas para o futuro são positivas, com um ambiente de negócios encorajador para o final do ano e a expectativa de novas contratações. No cenário macroeconômico, os indicadores de emprego e renda continuam favoráveis, sustentando o otimismo no setor industrial, mesmo com a pausa nas reduções das taxas de juros.

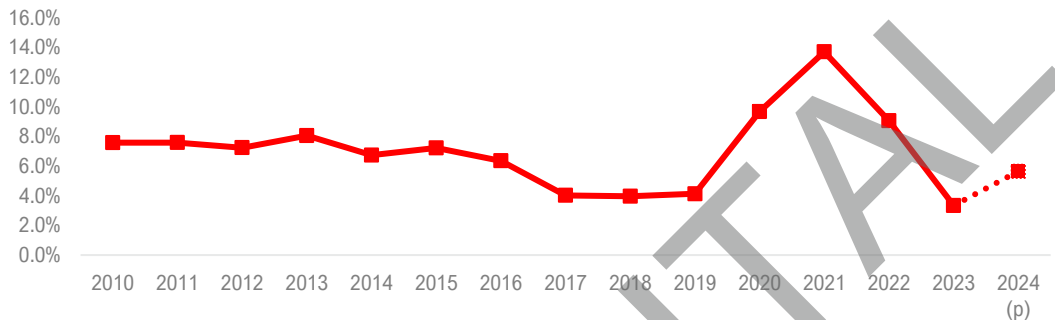
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em agosto, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,64% frente ao mês anterior (0,69%) e acumula alta de 4,84% em 12 meses.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) variou 0,2 ponto em agosto e ficou em 97,5 pontos. Apesar de um progresso constante no cenário de negócios ao longo do último ano, a principal dificuldade enfrentada pelo

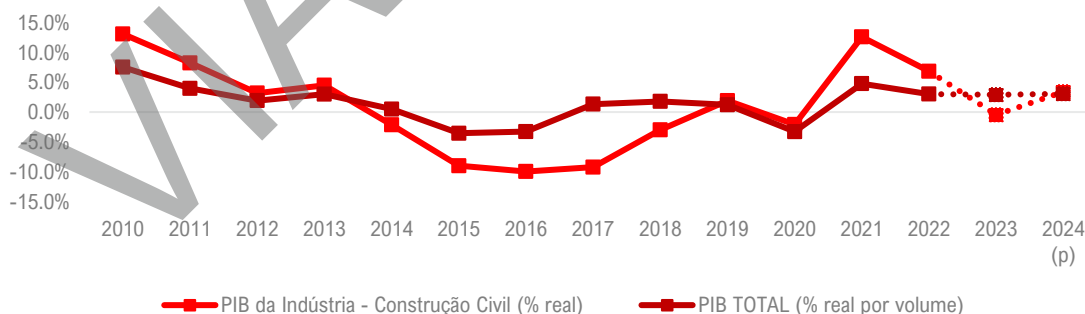
setor continua sendo a falta de profissionais qualificados. Em agosto, observou-se uma pequena diminuição nas expectativas, com o Índice de Expectativas cedendo parte dos avanços obtidos anteriormente. Essas alterações podem estar relacionadas às incertezas econômicas, como a possibilidade de uma alta nas taxas de juros. No entanto, os fundamentos do setor continuam favoráveis, e a maioria das empresas projeta um crescimento na demanda e uma melhoria nos resultados nos próximos meses.

INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção (% a.a.)


Fonte: LCA Consultores

No segundo trimestre de 2024 o PIB avançou 1,4%, totalizando R\$2,9 trilhões. Sob a ótica da produção, Indústria apresentou maior expansão com 1,8%, seguido pelo setor de Serviços com 1,0%, enquanto Agropecuária recuou 2,3%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo e o Consumo das famílias avançaram, ambos, 1,3%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços apresentaram variação de 2,1%, 1,4% e 7,6%, respectivamente.

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 3,07% para 2024 e 1,93% para 2025. O relatório Focus do dia 13 de setembro de 2024 espera variação de 2,96% para 2024 e 1,90% para 2025.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)


Fonte: LCA Consultores

Quanto à política econômica, ao final de julho, o COPOM decidiu manter a taxa Selic em 10,50% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou o cenário adverso, a incerteza relacionada ao início do ciclo de flexibilização da política monetária nos EUA e a persistência do processo de desinflação nas principais economias. Além disso, o comitê enfatizou o compromisso dos Bancos Centrais em promover a convergência às metas e a contenção das pressões inflacionárias, situação que exige cautela dos países emergentes. Com relação à situação doméstica, a inflação cheia ao consumidor continua em processo de desinflação, enquanto

os núcleos de inflação seguem acima da meta. Quanto aos indicadores de atividade econômica e o mercado de trabalho, estão apresentando dinamismo maior do que projetado.

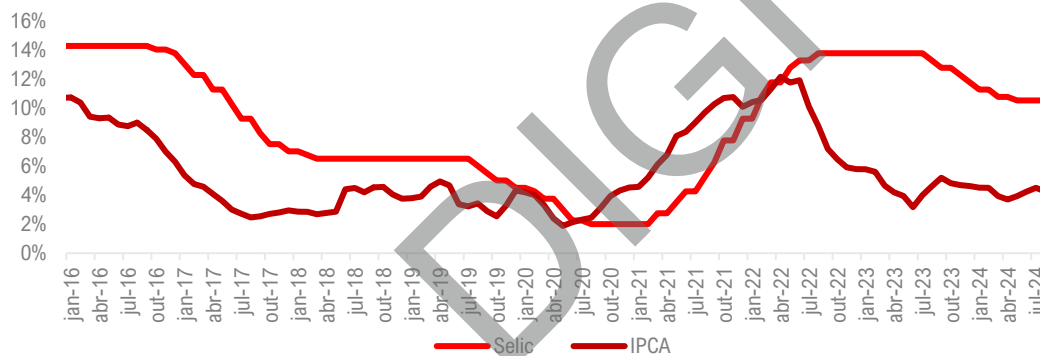
A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2024 e 11,25% a.a. para 2025. O relatório Focus do dia 13 de setembro de 2024 espera taxa de 11,25% a.a. para 2024 e 10,50% a.a. para 2025.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de -0,02% em agosto e acumula alta de 4,24% em 12 meses e 2,85% no ano.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela queda em Habitação (-0,51%) e Alimentação e bebidas (-0,44%), que contribuíram com impactos de -0,08 e -0,09 no índice, respectivamente. O resultado do grupo de Habitação foi, sobretudo, devido ao recuo preços de energia elétrica residencial (-2,77%). O resultado em Alimentação foi devido à redução em alimentação no domicílio (-0,73%).

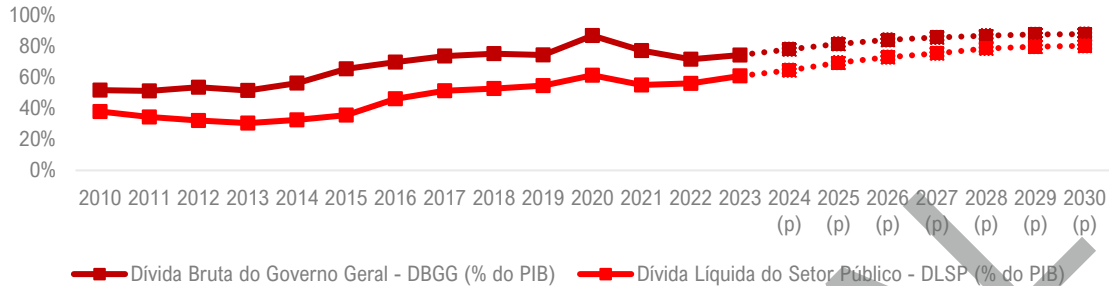
A LCA projeta IPCA de 4,43% para 2024 e 4,02 % para 2025. O relatório Focus do dia 13 de setembro de 2024 projeta IPCA de 4,35% para 2024 e 3,95% para 2025.

Selic (%) x IPCA (%)



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de julho de 2024 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$21,3 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$ 257,7 bilhões ou 2,29% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$80,1 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$869,8 bilhões (7,73% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de julho foi deficitário em R\$101,5 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$1.127,5 bilhões, 10,02% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 61,9% do PIB (R\$7,0 trilhões), redução de 0,3 p.p. em relação ao período anterior. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) chegou a R\$ 8,8 trilhões (78,5% do PIB), aumento de 0,7 p.p. do PIB em relação ao mês anterior.

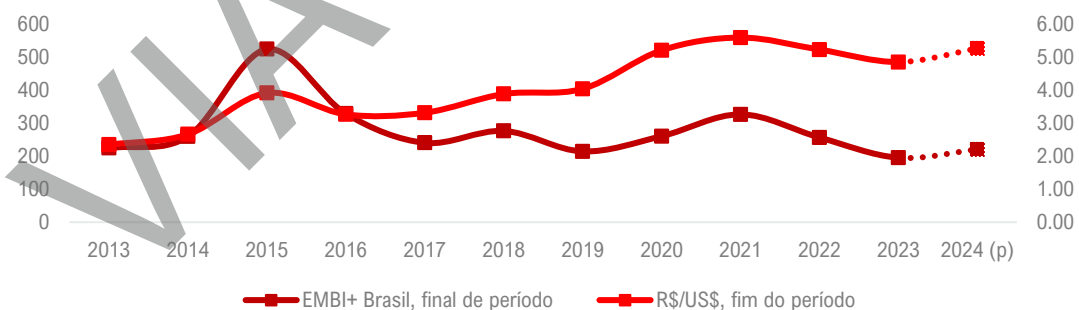
Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)


Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 80,37% e 87,91% do PIB, respectivamente.

Em relação ao câmbio, segue em patamar depreciado e após atingir R\$/US\$5,76 no início de agosto, encerrou o período em R\$/US\$5,66. O câmbio permanece depreciado, tendo alcançado R\$/US\$5,76 no início de agosto e fechado o período em R\$/US\$5,66. No contexto internacional, a economia dos EUA caminha para uma desaceleração gradual sem recessão, o que tende a favorecer as moedas de mercados emergentes, como a brasileira. Embora o crescimento econômico no Brasil tenha superado expectativas, o país enfrenta dificuldades com a queda nos preços de commodities exportadas, como soja, milho, minério de ferro e petróleo, o que pode influenciar a taxa de câmbio. Além disso, o cenário fiscal apresenta sinais de preocupação.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2024 é de R\$/US\$5,25. O relatório Focus do dia 13 de setembro de 2024 espera câmbio de R\$/US\$5,40 para 2024 e R\$/US\$5,35 para 2025.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil


Fonte: LCA Consultores

Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 232 pontos base em agosto, e a projeção da LCA para 2024 é de 220 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (p)	2025 (p)
Atividade Econômica											
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,90	2,91	3,07	1,93
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retroposição LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,98	6,97	7,33
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,72	4,30	1,86
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	0,13	3,12	2,06
Preços											
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,62	4,43	4,02
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	4,04	3,17
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-5,59	3,79	2,46
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	3,41	4,42	3,88
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,34	5,64	5,99
Câmbio, Juros, Risco											
Señc, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	11,75	11,25
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	4,84	5,25	5,07
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	195,00	220,00	198,00

Data base: 12/09/2024

Fonte: LCA Consultores

Mercado Regional

O município onde o imóvel em estudo está localizado, é caracterizada pelas extensas áreas Agrícolas.

De forma visual identificamos que o imóvel em estudo é utilizado pela empresa “Fibra Cotton”, onde seu foco principal de atuação é de Fabricação de óleos vegetais em bruto, exceto óleo de milho.

A economia de Sorriso, no Mato Grosso, é baseada no agronegócio, sendo a cidade mais rica do estado no setor. Sorriso é o maior produtor de soja e milho do Brasil, e também o maior produtor de peixes do país, destaque estadual na produção do feijão caupi e do pescado de água doce; mas quando olhamos para essa região central do Estado vamos muito além disso: temos suinocultura, bovinocultura, avicultura, apicultura, agricultura familiar e também empresas de transformação de alta expressividade em um raio de apenas 200 quilômetros e que congrega 15 municípios mato-grossenses.

Mercado de Terras

Nos últimos anos, observou-se uma valorização do preço da terra no Brasil, principalmente nas regiões onde o preço recebido pelo produtor reflete a boa renda obtida pela terra, ou seja, a valorização tem como principal fator a produtividade agrícola e a capacidade de escoamento atribuída na região.

Segundo dados do relatório de Análise de Terras FNP, devido a ascensão de preços no mercado de commodities, a dinâmica no mercado de terras do Brasil respondeu de maneira significativa. Fatores que culminaram para os resultados satisfatórios foram principalmente o aumento da demanda externa, a evolução da produção, a desvalorização cambial, a acentuada queda nos juros, trajetória histórica iniciada anteriormente. Ainda, a valorização do dólar frente ao real, tem favorecido o setor agropecuário brasileiro, elevando o volume de exportações e valores das commodities, refletindo diretamente no mercado de terras.

A volatilidade dos preços no mercado, trouxe ruídos especulativos, devido ao contexto do mercado brasileiro de imóveis rurais paralisado e carregado pela aversão ao risco, o que fez com que os ajustes expressivos, fossem feitos de forma mais conservadora, dado a liquidez de mercado que não respondia de forma aderente, àqueles valores. Assim, no decorrer desse período, a manutenção da alta das commodities continuou dando sustentação a alta nos preços de terras. Por isso, a escassez de oferta de ativos, fez com que o mercado passasse a apurar negócios, de forma regular, efetuados a patamares mais elevados

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, **as fazendas disponíveis para venda** apresentam valores ofertados entre R\$ 222,22/m² e R\$ 1.153,85/m², com áreas variando entre 13.000,00 m² e 320.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, uso e ocupação do solo, localização, topografia, entre outras.

Considerações sobre a propriedade

O imóvel em avaliação, encontra-se na cidade de Sorriso, Estado do Mato Grosso.

Foi fornecido pelo contratante a poligonal que aponta os limites do imóvel em estudo, conforme ilustração a seguir podemos observar que através da poligonal as edificações existentes estão sobre a matrícula avaliando e possíveis outras matrículas que não fazem parte da presente avaliação:



Caso o imóvel avaliando venha a ser comercializado separadamente e outros compradores venham a adquirir o imóvel as edificações seriam “mutiladas”, não possuindo valor comercial.

Para a presente avaliação as edificações não serão consideradas para efeito de cálculo, tendo em vista que não foi fornecido projeto das edificações tão pouco quadro de área e não sendo aferidas no local por nossos técnicos.

Conforme pesquisas de mercado realizadas, não foi possível obter dados de imóveis similares efetivamente transacionados, que pudessem determinar o valor de mercado com maior precisão. Pode-se imaginar que possíveis interessados compradores desejariam realizar permuta a desembolsar elevados valores à vista ou em pequeno médio prazo.

O mercado de terras da região, para ativos desse porte, tradicionalmente apresenta liquidez bem abaixo de outras regiões do país. As poucas transações que ocorrem, costumam ser de negócios de ocasião, normalmente entre produtores vizinhos. São casos, em que produtores de menor porte vendem seus imóveis na região para adquirir montante de terras maior nas novas fronteiras agrícolas do país, onde a terra é mais barata.

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Área Total:4,50 ha;

Área de Pastagem:0 ha;

Reserva Legal e APP:0 ha; e

Acessibilidade: Via local em bom estado.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DAS PROPRIEDADES (SEM ESCALA):



OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

Análise dos Aspectos Agroambientais

Solos

O solo da propriedade avaliada é classificado como Argiloso Vermelho-Amarelo com base no mapa de classificação de solos do Brasil do IBGE.

Os solos classificados como Argiloso Vermelho-Amarelo são solos muito arenosos até a profundidade superior a 100 cm, além da diferença textura dificulta a infiltração de água no solo e o torna suscetível à erosão.

Na agricultura de acordo com as limitações relacionadas aos Argissolos, a sua utilização exige um manejo adequado com a adoção de correção, adubação e de práticas conservacionistas para o controle da erosão.

MAPA DE SOLO DA PROPRIEDADE



Fonte: Google Earth PRO com sobreposição de Mapa de Solos do Brasil / IBGE.

Clima

O clima predominante na região, é tropical quente-úmido, com um período de seca no inverno e um período chuvoso de janeiro e fevereiro. A precipitação média anual é superior a 2.250 mm. A temperatura mínima é de 20 °C e a máxima de 40 °C.

Relevo

O relevo predominante do município de Sorriso, no Mato Grosso, é plano, característico da Chapada dos Parecis.

Recursos hídricos

O município de Sorriso, em Mato Grosso, tem o Rio Lira como um dos seus principais recursos hídricos. O município também possui uma rede de distribuição de água potável.

Bioma

O município está localizado em Bioma **Cerrado**, que possui duas estações bem-marcadas: inverno seco e verão chuvoso. Com solo de savana tropical deficiente em nutrientes, rico em ferro e alumínio, abriga plantas de aparência seca entre arbustos e gramíneas esparsos; Porém, existem áreas de regiões mais baixas onde existem florestas caducifólias que, apesar do constante desmatamento, ainda possuem grandes riquezas naturais.

A propriedade está no bioma **Cerrado**, conforme os biomas do mapa abaixo:

MAPA DO BIOMA E DELIMITAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Arquivo gtm do GPS TrackMaker contendo o mapa da fazenda em Mapa de Biomas do Brasil

Preservação Ambiental

O município de Sorriso no estado do Mato Grosso encontra-se no Bioma Cerrado.

Legislação Ambiental e Situação do Avaliando

O atual Código Florestal Brasileiro, Lei Nº 12.651, de 25 de maio de 2012, define que todo imóvel rural localizado na em Bioma de Cerrado fora da Amazônia Legal, deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação às áreas dos imóveis:

Imóvel localizado na Amazônia Legal:

- 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;
- **35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; e**
- 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais.

Imóvel localizado nas demais regiões do país:

- 20% (vinte por cento).

OBS.1: Salientamos, que para esta conclusão, não levamos em consideração os limites de extensão das APPs, nem a quantidade dos módulos e a atividade de exploração. Todos esses fatores implicam na necessidade de recomposição ou não das faixas marginais que dependem da largura do curso d'água.

OBS.2: Importante mencionar que não fizemos medição *in loco* das áreas de Preservação Ambiental e Reserva Legal.

Comentários sobre os imóveis

A propriedade encontra se em área do bioma Cerrado. Conforme legislação ambiental em vigor, Lei 12.651/2012 – código florestal, “imóveis que realizaram desmatamentos na Amazônia entre 1989 a 1996 obedecendo percentual mínimo de 50% de Reserva Legal em vigor na época, estão desobrigados de recompor suas áreas ao percentual de 35%”, atualmente o imóvel não possui informações de área de preservação permanente.

Avaliação

Processo de Avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBT14.653-1/2001 - Procedimento Geral ABNT 14.653-03/2011 - Imóveis Rurais, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

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.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- 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.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em estudo.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 7.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2019, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,85	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
0,75	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Para fator acesso é considerado o quadro abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTAS: (0 A 100) CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO	
95 - 100	Muito Bom - Acesso inteiramente pavimentado, sem dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
90 - 94	Bom – Acesso parcialmente pavimentado, com pequeno trecho percorrido por estrada de terra com algum tipo de dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
85 - 89	Regular - Acesso parcialmente pavimentado, com grande trecho percorrido por estrada de terra com dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado, com trecho longo somente por estrada de terra, com dificuldades claras de circulação de veículos e praticabilidade restrita em estação chuvosa
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado, com trecho longo somente por estrada de terra, com intensa dificuldade de circulação de veículos e praticabilidade restrita em qualquer condição climática

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark.

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que ele seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fator Capacidade de Uso do Solo

Fator utilizado para definir a condição de adaptabilidade da terra às diversas formas de utilização agrícola, sem que ocorra o depauperamento do solo pelos fatores de desgaste e empobrecimento, através do seu uso. A classificação da capacidade de uso é feita pela interpretação de levantamento do meio físico, baseada nas características do clima, risco de erosões, limitações de uso, capacidade produtiva e manejo solo. Condições temporárias não devem ser base à classificação.

Para este fator de homogeneização, é utilizado como base a tabela confeccionada pelo Eng. Agr. Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (Kozma, 1984), apresentada a seguir, e é enquadrada de acordo com os parâmetros definidos no Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, III aproximação, para classes 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	100
II.	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III.	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV.	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagens em 4 anos	55
V.	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI.	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII.	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII.	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água	20

Fonte: Adaptado de Mendes Sobrinho e Kozma (1984).

Fator Topografia

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliado e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

TOPOGRAFIA

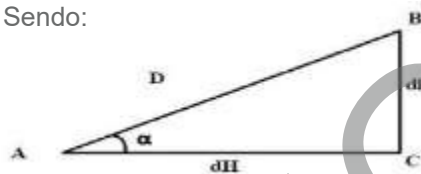
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU OBS.:	CONCEITO
Plana	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%

Fonte: Adaptado de Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$

Sendo:



Nos casos de valorização, tais como áreas em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Textura do Solo

Fator que considera a porcentagem de argila no solo, que é correlacionada com maior fertilidade do solo e consequente valorização da terra.

Determinação do Valor de Mercado da Terra

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do **Valor de Mercado para Venda** da terra do imóvel em estudo, de acordo com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	198,17
Area equivalente	45.000,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.917.446,09
Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.917.000,00

VIA DIGITAL

Análise das amostras:

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-163 (12°36'38.0"S 55°45'21.1"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 3,7 km do avaliando, possui 41.992,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,g.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 428,65/m². O preço ajustado é R\$ 312,58/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na a 500m da Rodovia BR-163 (12°36'42.5"S 55°45'34.4"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 3,6 km do avaliando, possui 90.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUM - Zona de Uso Misto, não tivemos acesso as taxas.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 222,22/m². O preço ajustado é R\$ 237,43m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 3

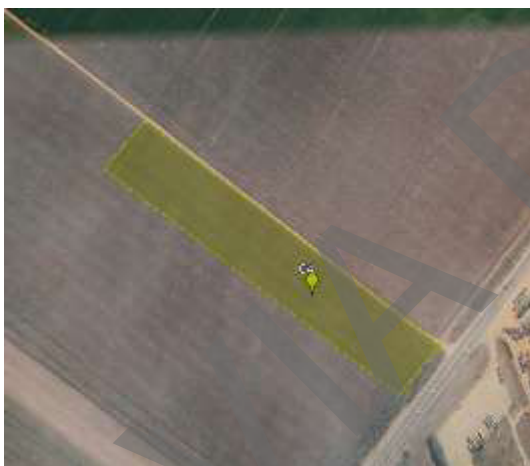
A propriedade localiza-se na Rodovia BR-163 (12°40'09.3"S 55°47'35.5"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 4,0 km do avaliando, possui 80.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento AEU - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 100,00/m². O preço ajustado é R\$ 139,87m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-163 (12°36'16.4"S 55°45'12.5"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 4.5 km do avaliando, possui 42.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 357,14/m². O preço ajustado é R\$ 287,33/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-163 (12°36'34.9"S 55°45'29.4"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 3,6 km do avaliando, possui 320.000 m² de área total e de 100.000 m² de área de APP.

O terreno é regido pela lei de zoneamento 32% ZI 2 - Zona Industrial 2 e 68% ZMU.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 165/m². O preço ajustado é R\$ 231,02/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO														
LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (M)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Nome da Propriedade Rodovia BR-163, Sorriso/MT CEP	Selezione	45.000,00	0,00	45.000,00	100,00	Aeu - Área De Expansão Urbana	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rodovia BR-163, 12°36'38.0"S 55°45'21.1"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	41.992,00	0,00	41.992,00	79,28	ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1	Oferta	18.000.000,00	428,65	428,65	28-jan	Valle Imóveis	Debora (66) 999872-0368
2	Estrada 500M DA BR-163, 12°36'42.5"S 55°45'34.4"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	90.000,00	0,00	90.000,00	100,00	ZUM - Zona de Uso Misto	Oferta	20.000.000,00	222,22	222,22	28-jan	Metta Imóveis	João (65) 99618-7042
3	Rodovia BR-163, 12°40'09.3"S 55°47'35.5"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	80.000,00	0,00	80.000,00	100,00	AEU - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA	Oferta	8.000.000,00	100,00	100,00	28-jan	Proprietário	Osmar (66) 99239-2918
4	Rodovia BR-163, 12°36'16.4"S 55°45'12.5"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	42.000,00	0,00	42.000,00	45,00	ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2	Oferta	15.000.000,00	357,14	357,14	28-jan	Flp Class	Matheus (66) 99630-0208
5	Rodovia BR-163, 12°36'34.9"S 55°45'29.4"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	320.000,00	100.000,00	230.000,00	200,00	32% ZI 2 - Zona Industrial 2 e 68% ZMU	Oferta	52.800.000,00	165,00	229,57	28-jan	Proprietário	Gau (66) 99679-1939

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,80	1,00 Similar	0,98 Menor	0,83 Melhor	1,00 Similar	0,89 Melhor	241,79	241,79	0,71
2	0,80	1,06 Pior	1,09 Maior	1,00 Similar	1,05 Pior	0,94 Melhor	203,65	203,65	1,15
3	0,80	1,06 Pior	1,07 Maior	1,50 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	139,87	139,87	1,75
4	0,80	1,00 Similar	0,98 Menor	0,83 Melhor	1,05 Pior	0,89 Melhor	215,75	215,75	0,76
5	0,80	1,00 Similar	1,23 Maior	0,83 Melhor	1,05 Pior	0,92 Melhor	189,77	189,77	1,03
							Média	198,17	198,17

TRATAMENTO DE AMOSTRA

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 254,60

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	257,62	Limite Superior	224,07
Limite Inferior (-30%)	138,72	Limite Inferior	172,26
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	26%
		Desvio Padrão	37,78
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	198,17	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	198,17
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.917.446,09

VIA DIGITAL

Valor de Liquidação Forçada

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 36 meses (3,00 anos) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 15,00% a.a., com base na Selic atual (13,25% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel e do mercado de 0,75% a.a.

Como pode ser observado, o desconto em relação ao Valor de Mercado para Venda é de cerca de 23%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.917.446,09
Período de Exposição (anos)	3,00
Desconto (% a.a.)	15,00%
Valor de liquidação forçada (R\$)	5.863.365,56
Valor de liquidação forçada (R\$)	5.863.000,00

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 17 de Fevereiro de 2025:

“GLEBA RURAL”, situada na Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 8.917.000,00

(Oito Milhões, Novecentos e Dezessete Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 198,17

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 5.863.000,00

(Cinco milhões, Oitocentos e Sessenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 130,30

IG
TC

DM
DM

WG
WG

RAC
RAC

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			7

* 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 um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança			28,08%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

VIA DIGITAL

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários LTDA. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual ele se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, está deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Tamires Gonçalves

Tamires Gonçalves (26 de fevereiro de 2025 17:07 GMT-3)

Tamires Gonçalves

Consultora Plena - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Danielly Melo (26 de fevereiro de 2025 15:21 GMT-3)

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil

William da Silva Gil (26 de fevereiro de 2025 17:09 GMT-3)

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer
Gerente Sênior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti (26 de fevereiro de 2025 18:02 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

Matrícula 766 (1ª página dado o tamanho do documento)

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT
30.772	01F	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
<i>Haroldo Canavarros Serra</i> OFICIAL		
SORRISO, 16 DE <u>Julho</u> DE 2008		

Imóvel rural destacado da Fazenda Água II, situado no Lote Vale, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 4,50 ha (quatro hectares e cinquenta ares) e os seguintes limites e confrontações: partindo do marco M-27; deste, confrontando neste trecho com Valdecir Paulo Rovaris, seguindo com uma distância de 450,00 metros e com o azimute magnético de 144°53'00", chega-se no marco M-2; deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda da Rodovia BR-163, seguindo com uma distância de 100,00 metros e com o azimute magnético de 234°33'00", chega-se no marco M-25; deste, confrontando neste trecho com Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda, seguindo com uma distância de 450,00 metros e com o azimute magnético de 324°33'00", chega-se no marco M-26; deste, confrontando neste trecho com Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda, seguindo com uma distância de 100,00 metros e com o azimute magnético de 54°33'00", chega-se no marco M-27, ponto inicial da descrição deste perímetro. Norte: Valdecir Paulo Rovaris; leste: margem esquerda da BR-163, sul: Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda; oeste: Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda. Cadastro: CCIR 2003/2004/2005 - código do imóvel rural: 901 270 000 647 7; denominação do imóvel rural: Fazenda Água I e II; área total: 484,0000 ha; classificação fundiária: média propriedade; data da última atualização: 10/09/2003; indicações para localização do imóvel rural: BR-163, Km 727 - Vale; município sede do imóvel rural: Sorriso; UF: MT; módulo rural: - n.º de módulos rurais: 16,20; módulo fiscal: 90,0000 ha; n.º de módulos fiscais: 5,37; FMP: 4,0000 ha; nome do detentor: José Augusto Ascoli e outros, CPF: 326.642.220-15; nacionalidade: brasileira; código da pessoa: 047004924; % de detenção do imóvel: 50,0000.

Proprietários: JOSÉ AUGUSTO ASCOLI, brasileiro, casado com Carmen Lucia Ferronato Ascoli sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ele agricultor, RG nº 868.312/SSP-MT, CPF nº 326.642.220-15, e do lar, RG nº 3.023.867-2/SSP-PR, CPF nº 474.858.331-20, residentes na Fazenda Águas de Rondinha, Município de Sorriso - MT; JOSÉ AMADEU ASCOLI, brasileiro, casado com Karim Cristina Ferronato Ascoli sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ele agricultor, RG nº 6015790667/SSP-RS, CPF nº 369.954.280-72, e do lar, RG nº 1487018-5/SSP-MT, CPF nº 362.310.101-04, residentes na Fazenda Águas de Rondinha, Município de Sorriso - MT. Registro anterior: 2/19462 fl. 01 L.º 02 de 06/11/2002 deste Serviço Registral. Prot. n.º 00. O Oficial.

AV-1/30772 - Nos termos da matrícula 19.462 deste Serviço Registral, encontra-se inscrito na mesma o seguinte ato: AV-1/19462 de 06/11/2002, referente a AV-1/12485 de 13/01/1993 do RI de Rosário Oeste - MT - Termo de responsabilidade e preservação de floresta ou outra vegetação existente junto ao IBDF-MT, ficando gravada como de utilização limitada 50% do total da propriedade. Dou fé. Sorriso - MT., 16/07/2008. O Oficial.

R-2/30772-Prot. n.º 108.149 - Por Escritura Pública de 19 de abril de 2006, fls. 023/024, Livro n.º 141, retificada em 09 de agosto de 2006, fls. 171/172, Livro n.º 143, do 2º Serviço Notarial do Município e Comarca de Sorriso - MT., JOSÉ AUGUSTO ASCOLI e sua esposa CARMEM LUCIA FERRONATO ASCOLI, brasileiros, agricultores, casados sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, RG nº 868.312/SSP-MT e 3.023.867-2/SSP-PR, CPF nº 326.642.220-15 e 474.858.331-20, residentes na Rua Amazonas n.º 833, Centro, Sorriso - MT; JOSÉ AMADEU ASCOLI e sua esposa KARIN CRISTINA FERRONATO ASCOLI, brasileiros, agricultores, casados sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, RG nº 6015790667/SSP-RS e 1487018-5/SSP-MT, CPF nº 369.954.280-72 e 362.310.101-04, residentes na Rua Mário Spinelli n.º 2.654, Sorriso - MT, VENDERAM o imóvel desta matrícula à COOPERATIVA MERCANTIL E INDUSTRIAL DOS PRODUTORES DE SORRISO, com sede na Rodovia BR-163, Km 732 s/n.º, Município de Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 05.112.520/0001-00, Ata n.º 03 da Assembleia Geral Ordinária registrada na JUCEMAT sob n.º 20050183788 em 18/04/2005 e Ata n.º 02 da Assembleia Extraordinária de Reforma do Estatuto Social também registrada na JUCEMAT sob n.º 20060028416 em 16/01/2006, pelo valor de R\$ 9.900,00 (nove mil e novecentos reais). Dou fé. Sorriso - MT., 16/07/2008. O Oficial.

R-3/30772 - Prot. n.º 118.483 - Por Escritura Pública de 03 de setembro de 2009, fls. 042/043, Livro n.º 020, do Serviço Notarial do Município de Acorizal, Comarca de Cuiabá - MT, COOPERATIVA MERCANTIL E INDUSTRIAL DOS PRODUTORES DE SORRISO, com sede na Rodovia BR 163, Km 732, s/n, Sorriso - MT, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 05.112.520/0001-00 e ata n.º 06 da Assembleia Geral Ordinária registrada na JUCEMAT sob n.º 20090499611 em 30/04/2009, VENDEU o imóvel desta matrícula a GRUPAL AGROINDUSTRIAL LTDA EPP, com sede na Rodovia BR 163 Km 741,5, zona rural, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 08.045.552/0001-28 e contrato social em quinta alteração registrada na JUCEMAT em 30/03/2009, pelo valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). CCIR 2003/2004/2005 - Código do Imóvel Rural: 9012700006477; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - NRP n.º 7.349.564-6 expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 03/09/2009; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 147242009-10001080, expedida em 02/09/2009 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 09/09/2009 pelo Ministério da Fazenda, Procurador-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil; Certidão Negativa de Débito n.º 1325607, expedida em 03/09/2009, pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA.; Guia de ITBI s/n.º, DAM n.º 2892/2009, de 11/09/2009, no valor de R\$ 10.001,75. Dou fé. Sorriso - MT., 14/09/2009. O Oficial.

AV-4/30772-Prot. n.º 121.705 - A requerimento da proprietária, de 02 de março de 2010, e nos termos da Sexta Alteração do Contrato Social e Ata de Assembleia de Transformação de Sociedade Limitada em Sociedade Anônima, registrada na JUCEMAT sob n.º 51300010259 em 17/11/2009, procede-se a esta averbação para constar a transformação da natureza jurídica

REGISTRO DE IMÓVEIS

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR


Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5107925-AF9984C2CD6D4452B44BA818402D9072	Data da Inscrição: 17/06/2021	Data da Última Retificação: 09/11/2024
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 6,28 ha	Módulos Fiscais: 0,07
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 12°38'07,55" S Longitude: 55°46'53,09" O
Município: Sorriso	Unidade da Federação: MT
Condição Externa: Aguardando análise	
Situação do Cadastro: Ativo	
Condição do PRA: -	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. 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.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00
Área Rural Consolidada	6,28
Área de Servidão Administrativa	0,00



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5107925-AF9984C2CD6D4452B44BA818402D9072	Data da Inscrição: 17/06/2021	Data da Última Retificação: 09/11/2024
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	0,00
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	0,00
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5107925-AF9984C2CD6D4452B44BA818402D9072	Data da Inscrição: 17/06/2021	Data da Última Retificação: 09/11/2024
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-2,20
Área de Reserva Legal a recompor	0,00
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,00
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 06/02/25 13:14

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de /seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e/
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

AO DR. MÁRCIO MAIA DE BRITTO (OAB/SP 205984)
ADVOGADO DOS FUNDOS INCENTIVO I E II E PIATÃ
MARCIO@MBALAW.COM.BR
NESTA

REF.: PROPOSTA DE ACORDO ENVOLVENDO OS TÍTULOS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA MASSA FALIDA DA GRUPAL DE TITULARIDADE DOS FUNDOS INCENTIVO I, INCENTIVO II E PIATÃ E ACESSÓRIOS

INTERESSADO: FIBRA COTTON AGRO LTDA., CNPJ: 41.818.307/0001-81, representada por seu sócio administrador e assistida por seu advogado **WILLIAM KHALIL**, advogado, inscrito na OAB/MT 6.487, com sede a Avenida Miguel Seror, 375, Santa Rosa, Cuiabá/MT, CEP 78.040-160.

OBJETO DO ACORDO: CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013, nº 004/2012, nº 002/2013 e nº 005/2013 e honorários sucumbenciais já fixados e a serem eventualmente fixados nos processos nº 0022801-08.2017.8.11.0041, 0025186-94.2015.8.11.0041, 1017707-62.2017.8.11.0041, 0000998-95.2019.8.11.0041, 0051952-24.2014.8.11.0041, 0051953-09.2014.8.11.0041, 0052290-95.2014.8.11.0041, 008860-88.2017.8.11.0041, 1101715-11.2013.8.26.0100, 1030395-61.2014.8.26.0100, 1017707-62.2017.8.11.0041 e 1101702-12.2013.8.26.0100

GARANTIA FIDUCIÁRIA: Imóvel Rural destacado da Fazenda Água II, situado no Lote Valo, no município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 4,50 ha (quatro hectares e cinquenta ares), devidamente matriculado sob o nº 30.772 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT.

VALOR DO ACORDO: R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais), nos termos abaixo, além dos honorários que serão pagos aos advogados da Massa Falida da Grupal em documento apartado.

1. CONDIÇÕES DO ACORDO:

- 1.1. O Interessado tem interesse na aquisição do imóvel objeto da garantia fiduciária. Para tanto, se dispôs a resolver as discussões pendentes de modo a formalizar acordo prevendo não só a aquisição do referido imóvel, como também o pagamento dos honorários devidos aos advogados dos Fundos e da Massa Falida da Grupal.
- 1.2. No mesmo acordo haverá a previsão de que, com a homologação, a Massa Falida da Grupal desistirá de todos os processos e recursos existentes contra os Fundos, renunciando a todo e qualquer direito que possa resultar de tais ações, sendo certo que os honorários dos advogados da Massa Falida da Grupal serão negociados e pagos diretamente pelo INTERESSADO FIBRA COTTON AGRO LTDA, sendo que nada será devido pelos Fundos, a este título, aos advogados da Massa Falida da Grupal.

1.3. Em contrapartida, no acordo também haverá a previsão de que, com a homologação, os Fundos desistirão de todos os processos e recursos existentes contra a Massa Falida da Grupal e seus coobrigados, desde que sejam pagos os valores especificados abaixo, renunciando a toda e qualquer verba sucumbencial eventualmente existente em face de seus patronos.

1.4. Por fim, no acordo também haverá a previsão de que os Fundos serão incluídos na classe III (Quirografários) do Quadro Geral de Credores no valor de **R\$ 4.100.000** (quatro milhões e cem mil reais) nas proporções seguintes proporções:

- Fundo Incentivo I: R\$ 3.075.000,00 (75%);
- Fundo Incentivo II: R\$ 341.666,53 (8,333333%); e
- Fundo Piatã: R\$ 683.333,47 (16,666667%).

2. FORMA DE PAGAMENTO:

2.1. O pagamento do valor de R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais) será realizado à vista, em até 02 (dois) dias a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que homologar o acordo em juízo, com as seguintes destinações:

- 2.1.a)** Fundo Incentivo I: R\$ 4.425.000,00 (75%);
- Fundo Incentivo II: R\$ 491.666,67 (8,333333%); e
 - Fundo Piatã: R\$ 983.333,33 (16,666667%).

- 2.1.b)** Advogado do Fundo Incentivo I: R\$ 750.000,00;
- Advogado do Fundo Incentivo II: R\$ 83.333,33; e
 - Advogado do Fundo Piatã: R\$ 166.666,67.

3. PROCEDIMENTO:

3.1. Uma vez aceitas e aprovadas tais condições, as Partes e seus advogados deverão formalizar o acordo com a participação do Ministério Público, sendo que referido acordo será levado à homologação do juiz da falência da Massa Falida da Grupal (processo nº 0050992-05.2013.8.11.0041).

3.2. A validade do acordo está condicionada à aprovação pelo Ministério Público, pelo síndico da Massa Falida e à homologação pelo juízo da falência.

Declaração:

FIBRA COTTON AGRO LTDA., CNPJ nº 41.818.307/0001-81 manifesta interesse na aquisição do imóvel nas condições acima estipuladas, aguardando as aprovações e homologação necessárias para formalização do acordo.

Cuiabá, 20 de junho de 2025.

CLAUDIA ANGELICA MARTINS
MAKARI:08344562813

Assinado de forma digital por
CLAUDIA ANGELICA MARTINS
MAKARI:08344562813
Dados: 2025.06.20 16:04:11
-03'00'

REPRESENTANTES DA INTERESSADA

Assinatura:

WILLIAM KHALIL:84296712187
6712187

Assinado de forma
digital por WILLIAM
KHALIL:84296712187
Dados: 2025.06.20
16:13:40 -04'00'

ADVOGADO DA INTERESSADA

Assinatura

De Acordo:

Fundos Representados:

Assinatura:

Advogados dos Fundos:

Assinatura:

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO

FINALIDADE: Garantia junto ao fundo PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO

PROPRIEDADES: Imóvel rural denominado “GLEBA RURAL”, situada na Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT

DATA: 17 de Fevereiro de 2025

VIA DIGITAL

São Paulo, 17 de Fevereiro de 2025.

PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA
LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO

At.: Sra. Antônia Maciel

Antonia.Maciel@genial.com.br

Ref.: Relatório de Avaliação do imóvel rural denominado “GLEBA RURAL”, situada na Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.

Prezada Senhora,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 39 páginas. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora Cushman & Wakefield e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores, na data de 17 de Fevereiro de 2025:

RESUMO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 8.917.000,00 (Oito Milhões, Novecentos e Dezesete Mil Reais)	R\$/m ² R\$ 198,17
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 5.863.000,00 (Cinco Milhões, Oitocentos e Sessenta e Três Mil Reais)	R\$/m ² 130,30

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, em como certas condições extraordinárias descritas abaixo.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para o presente trabalho, consideramos que o imóvel em estudo, não esteja “encravado” (sem acesso por vias oficiais, isto é, que possua como limitantes em todo o seu perímetro outras propriedades, sejam elas do mesmo proprietário ou não), podendo ser acessado por servidão de passagem a ser registrada em matrícula do confrontante, até que se possa acessar uma via oficial existente; e
- Desconsideramos eventuais contaminações de solo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Tamires Gonçalves
Tamires Gonçalves (26 de fevereiro de 2025 17:07 GMT-3)

Tamires Gonçalves
Consultora Plena - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

WILLIAM DA SILVA
GIL:30823133885
Assinado de forma digital por
WILLIAM DA SILVA
GIL:30823133885
Dados: 2025.02.26 17:10:44 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente Sênior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (26 de fevereiro de 2025 15:21 GMT-3)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

ROGERIO ANTONIO
CERRETI:12680989813
Digitally signed by ROGERIO
ANTONIO
CERRETI:12680989813
Date: 2025.02.26 18:04:14 -03'00'

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel rural
Endereço:	Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.
Data da avaliação:	17 de Fevereiro de 2025
Data da inspeção:	04 de Fevereiro de 2025
Objetivo:	O Objetivo desta avaliação é a determinação do Valor de Mercado para Venda e o Valor de Liquidação Forçada do imóvel.
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Garantia junto ao fundo PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO
Metodologia(s):	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-25-66032-900009b

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Denominação do imóvel (Matrícula 60.351)	Área Total	4,50 ha (45.000,00 m ²)
	Descrição:	Imóvel rural, utilizado pela empresa Fibra Cotton.
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i> por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.	
Vizinhança:	Rural	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT, registrada sob o número de registro 30.772.
Outros:	-

MERCADO

O imóvel avaliando localiza-se no município de Sorriso, pertencente ao estado do Mato Grosso, distando a cerca de 397km de Cuiabá, capital do estado.

Sorriso é considerado o 4º maior município do estado e a 13ª maior economia do Centro-Oeste brasileiro. Sua economia tem base no agronegócio, sendo o maior produtor de soja e milho do país. É um dos municípios da chamada fronteira agrícola Amazônica, também conhecida como arco do desflorestamento, em função da intensa atividade predatória para a ampliação de áreas agriculturáveis.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, as **fazendas disponíveis para venda** apresentam valores ofertados entre R\$ 222,22/m² e R\$ 1.153,85/m², com áreas variando entre 13.000,00m² e 320.000,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, uso e ocupação do solo, localização, topografia, entre outras.

RESUMO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 8.917.000,00 (Oito Milhões, Novecentos e Dezessete Mil Reais)	R\$/m ² R\$ 198,17
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 5.863.000,00 (Cinco Milhões, Oitocentos e Sessenta e Três Mil Reais)	R\$/m ² 130,30



Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA RODOVIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	V
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE.....	XIV
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO	1
FINALIDADE.....	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	3
ASPECTOS GERAIS.....	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	4
ACESSO.....	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	5
CENÁRIO ECONÔMICO	5
MERCADO REGIONAL	11
MERCADO DE TERRAS.....	11
PREÇOS PRATICADOS	12
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE.....	12
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	13
DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	13
ANÁLISE DOS ASPECTOS AGROAMBIENTAIS	14
SOLOS	14
PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	16
AVALIAÇÃO	17
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	17
METODOLOGIA	17
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	21
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA TERRA	25

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	32
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	33
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	34
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	36
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	39
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	F

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o imóvel rural denominado “GLEBA RURAL”, situada na Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo a determinação do **Valor de Mercado para Venda** e do **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de Garantia junto ao fundo PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO .

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste seletivo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 17 de Fevereiro de 2025;
- Data da vistoria da propriedade: 04 de Fevereiro de 2025.

OBS.: Ao chegamos no imóvel para a realização da vistoria, identificamos que existe segurança armada para que não ocorra casos de invasão e o proprietário não nos autorizou realizar a vistoria interna no imóvel, afirmando que apenas seria possível com solicitação judicial. Portanto para análise da presente avaliação a vistoria foi realizada de forma externa, apenas nos arredores do imóvel.

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número de Registro:	30.772
Denominação:	GLEBA RURAL
Cartório:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT.
Data:	14/02-2018
Área da matrícula:	4,50 ha

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

Em análise as documentações fornecidas pelo interessado temos as seguintes divergências de áreas:

- Na matrícula 30.772, consta área total de 4,50 ha; e
- No Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, consta área total de 6,28 ha.

Para efeito de cálculo da presente avaliação iremos considerar a área total do imóvel conforme matrícula 30.772.

Outro aspecto observado, sobre a localização do imóvel, na matrícula não consta georreferenciamento e não foi fornecido pelo contratante nenhum projeto ou levantamento que conste a localização exata do imóvel em estudo. Portanto para efeito do presente estudo iremos considerar a localização do imóvel conforme apresentado pelo interessado no ato da vistoria, levando em consideração que as informações são de boa fé e confiáveis.

Sugerimos que antes de aceitar o bem em qualquer opção de garantia, seja confirmada a localização e posição exata do imóvel em estudo.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

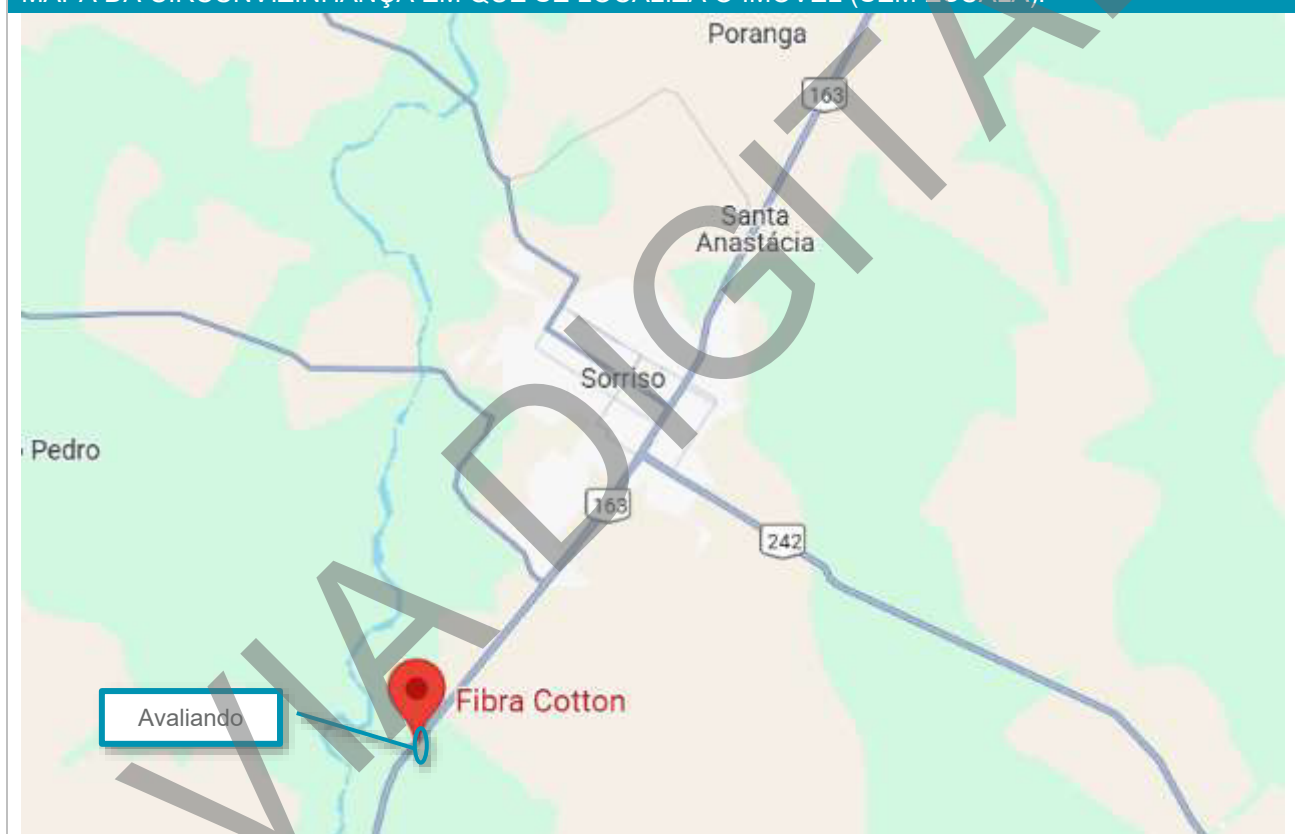
Análise da Localização

O imóvel rural objeto desta avaliação está situado no município de Sorriso/MT.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Frente para Rodovia BR-163;
- 13 km do centro de Sorriso/MT;
- 54 km de Lucas do Rio Verde/MT; e
- 383 km de Cuiabá Capital do estado.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no município de Sorriso, estado de Mato Grosso.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Sorriso de acordo com o censo realizado em 2010 era de 66.521 habitantes, o censo realizado em 2022 teve uma queda de aproximadamente 66% com 110.635 habitantes (IBGE);
- **Forças:** O imóvel trata-se de terreno com boas dimensões e topografia plana, ótima testada para rodovia principal e fácil acesso ao município de Sorriso e lindeiros; e
- **Fraquezas:** Entre os pontos fracos da região, podemos citar a alta demanda de imóveis semelhantes para venda com alto valor de mercado, tendo possibilidade de permutas para adquirir.

Ocupação circunvizinha

A predominância é de médias e grandes propriedades rurais voltadas a pecuária, além de extensas áreas de preservação ambiental.

Acesso

Nível regional

Na região, o principal eixo rodoviário é a rodovia BR-163, importante rodovia que integra o Sul ao Centro-Oeste e Norte do Brasil. Possui 3269,3 km em sua extensão total, seu trecho principal liga as cidades de Tenente Portela, no Rio Grande do Sul, a Santarém, no Pará, existindo ainda um trecho complementar localizado entre as cidades de Oriximiná e Óbidos, ambas também no Pará.

Nível municipal

No município, o principal eixo rodoviário são as rodovia BR-163, rodovia MT-242 e MT-560.

Nível local

O avaliando está localizado com frente para Rodovia BR-163, possui duas faixas de rolagem uma em cada sentido, com bom estado de conservação.

Análise Mercadológica

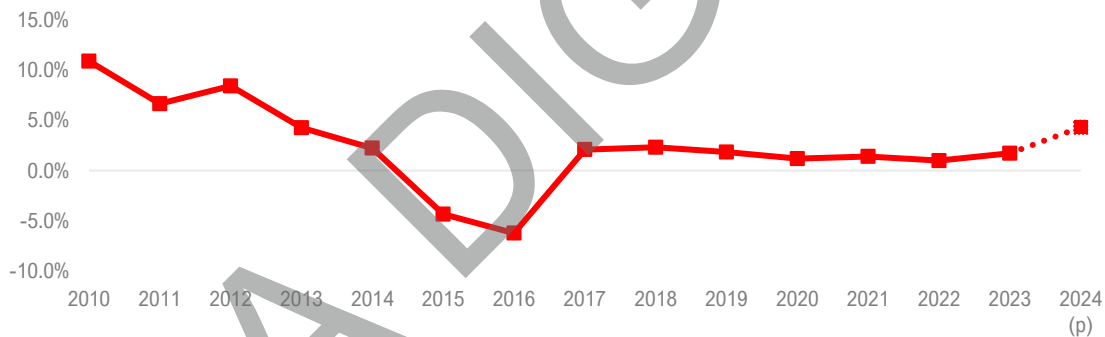
Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de julho de 2024 mostram avanço de 0,6% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal frente a junho. Em 12 meses acumula alta de 3,7%.

O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: Equipamentos e material para escritório informática e comunicação (2,2%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (2,1%), Tecidos, vestuário e calçados (1,8%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,7%), Móveis e eletrodomésticos (1,4%) e Livros, jornais, revistas e papelaria (0,1%). Performaram no campo negativo: Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (-1,5%) e Combustíveis e lubrificantes (-1,1%).

Das atividades pesquisadas, Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria acumula maior crescimento em 12 meses, 11,2%, seguida por Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (5,3%) e Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (3,4%).

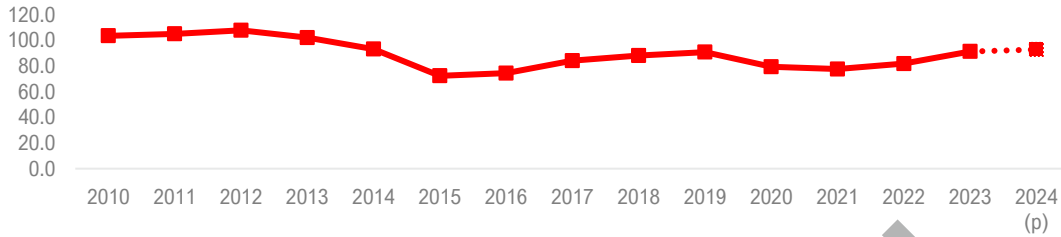
PMC Restrita - Volume (var. % anual)



Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de agosto subiu 0,3 ponto, alcançando 93,2 pontos. A análise por faixas de renda revela queda na confiança das famílias com renda até R\$ 2.100,00 (92,2) e entre R\$ 2.100,01 e R\$ 4.800,00 (90,2). Em contrapartida, houve aumento para aquelas com renda entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 (94,4) e acima de R\$ 9.600,01 (98,8). Este mês, a confiança do consumidor aumentou pela terceira vez consecutiva, embora em um ritmo mais contido. Ao contrário do observado no mês anterior, quando a melhora foi mais expressiva entre as camadas de renda mais baixa, o desempenho recente foi impulsionado principalmente pelas faixas de renda mais altas, especialmente para aqueles com rendimentos superiores a R\$ 9.600,00. O cenário econômico, marcado por um mercado de trabalho aquecido e inflação controlada, continua a sustentar a confiança, mas o ritmo de crescimento mais lento aponta para uma postura de cautela entre os consumidores. Apesar dessa estabilidade, os desafios relacionados às restrições financeiras e às altas taxas de juros permanecem, o que pode explicar por que a confiança ainda não se recuperou completamente.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em julho de 2024 foi de 6,8%, o que representa uma redução de 0,7 p.p. em relação ao trimestre de fevereiro a abril de 2024, quando a taxa foi de 7,5%. Desde o início da série histórica da PNAD Contínua, que começou em 2012, esse é o menor nível de desocupação registrado para um trimestre encerrado em julho.

O resultado exibe recuo de 12,8% no número de desempregados – 7,4 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2023 e avanço de 2,7% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 102 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve aumento em Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas (mais 368 mil pessoas), e Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais (mais 584 mil pessoas).

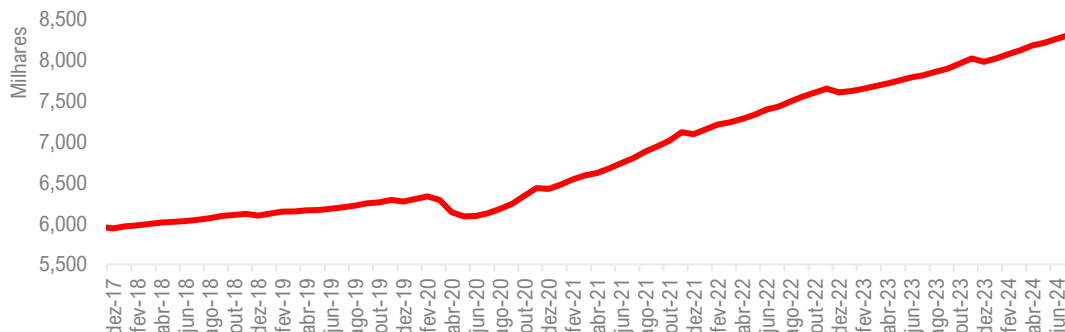
A taxa de informalidade foi de 38,7% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 188.021 em julho.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using.

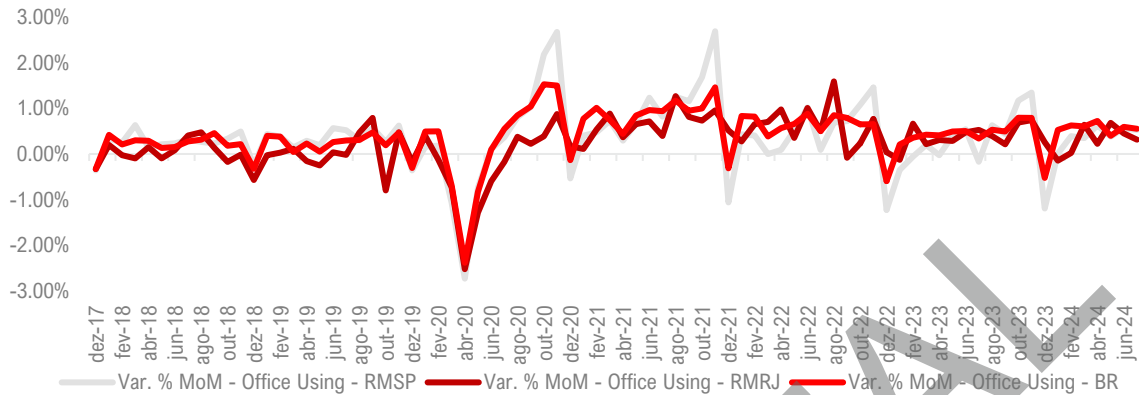
O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de julho, o Office Using do Brasil apresentou saldo de 45.352, e acumulou 8,30 milhões de trabalhadores, avanço de 6,26% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,00 milhões de trabalhadores, saldo de 10.499, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 637 mil, saldo de 1.977, variações anuais positivas de 5,32% e 4,55%, respectivamente.

Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

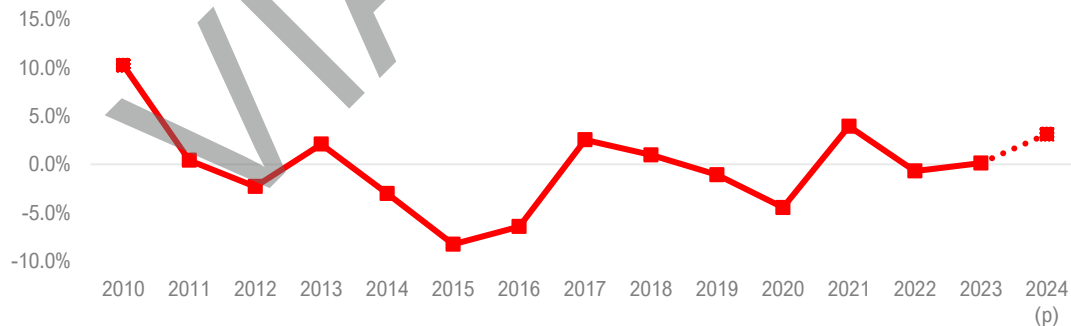
Variação % MoM - Office Using


Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de julho mostram recuo de 1,4% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. As atividades de maior impacto negativo foram produtos alimentícios (-3,8%), coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (-3,9%), indústrias extrativas (-2,4%) e celulose, papel e produtos de papel (-3,2%).

Em comparação com julho de 2023 a indústria avançou 6,10%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) permaneceu estável em 101,7 pontos em agosto. A maioria das empresas atualmente não encontra obstáculos para expandir a produção, com a demanda ainda em crescimento e os estoques sendo ajustados gradualmente. As perspectivas para o futuro são positivas, com um ambiente de negócios encorajador para o final do ano e a expectativa de novas contratações. No cenário macroeconômico, os indicadores de emprego e renda continuam favoráveis, sustentando o otimismo no setor industrial, mesmo com a pausa nas reduções das taxas de juros.

Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)


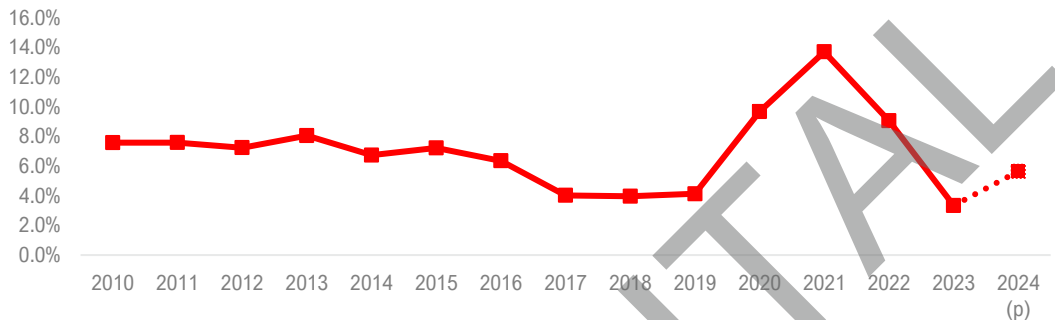
Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em agosto, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,64% frente ao mês anterior (0,69%) e acumula alta de 4,84% em 12 meses.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) variou 0,2 ponto em agosto e ficou em 97,5 pontos. Apesar de um progresso constante no cenário de negócios ao longo do último ano, a principal dificuldade enfrentada pelo

setor continua sendo a falta de profissionais qualificados. Em agosto, observou-se uma pequena diminuição nas expectativas, com o Índice de Expectativas cedendo parte dos avanços obtidos anteriormente. Essas alterações podem estar relacionadas às incertezas econômicas, como a possibilidade de uma alta nas taxas de juros. No entanto, os fundamentos do setor continuam favoráveis, e a maioria das empresas projeta um crescimento na demanda e uma melhoria nos resultados nos próximos meses.

INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção (% a.a.)

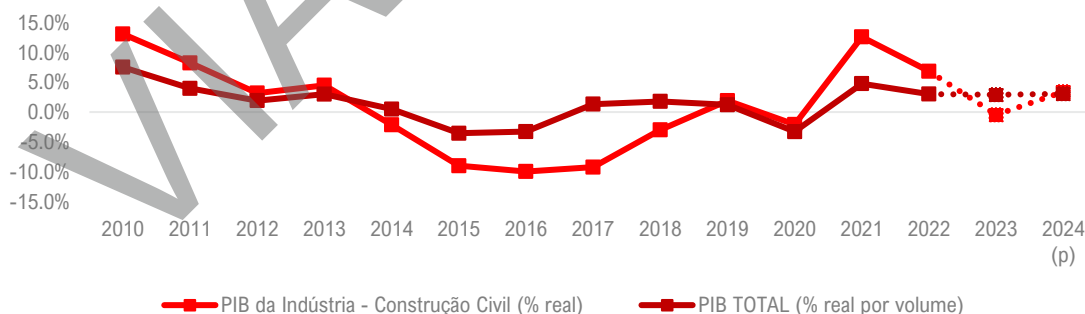


Fonte: LCA Consultores

No segundo trimestre de 2024 o PIB avançou 1,4%, totalizando R\$2,9 trilhões. Sob a ótica da produção, Indústria apresentou maior expansão com 1,8%, seguido pelo setor de Serviços com 1,0%, enquanto Agropecuária recuou 2,3%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo e o Consumo das famílias avançaram, ambos, 1,3%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços apresentaram variação de 2,1%, 1,4% e 7,6%, respectivamente.

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 3,07% para 2024 e 1,93% para 2025. O relatório Focus do dia 13 de setembro de 2024 espera variação de 2,96% para 2024 e 1,90% para 2025.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)



Fonte: LCA Consultores

Quanto à política econômica, ao final de julho, o COPOM decidiu manter a taxa Selic em 10,50% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou o cenário adverso, a incerteza relacionada ao início do ciclo de flexibilização da política monetária nos EUA e a persistência do processo de desinflação nas principais economias. Além disso, o comitê enfatizou o compromisso dos Bancos Centrais em promover a convergência às metas e a contenção das pressões inflacionárias, situação que exige cautela dos países emergentes. Com relação à situação doméstica, a inflação cheia ao consumidor continua em processo de desinflação, enquanto

os núcleos de inflação seguem acima da meta. Quanto aos indicadores de atividade econômica e o mercado de trabalho, estão apresentando dinamismo maior do que projetado.

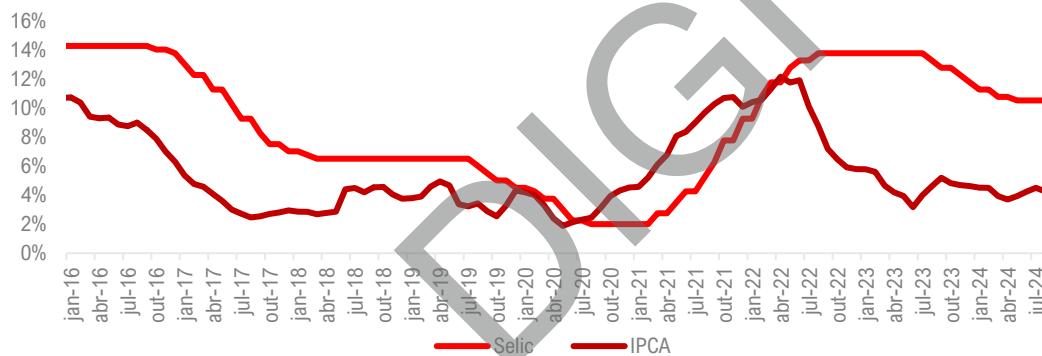
A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2024 e 11,25% a.a. para 2025. O relatório Focus do dia 13 de setembro de 2024 espera taxa de 11,25% a.a. para 2024 e 10,50% a.a. para 2025.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de -0,02% em agosto e acumula alta de 4,24% em 12 meses e 2,85% no ano.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela queda em Habitação (-0,51%) e Alimentação e bebidas (-0,44%), que contribuíram com impactos de -0,08 e -0,09 no índice, respectivamente. O resultado do grupo de Habitação foi, sobretudo, devido ao recuo preços de energia elétrica residencial (-2,77%). O resultado em Alimentação foi devido à redução em alimentação no domicílio (-0,73%).

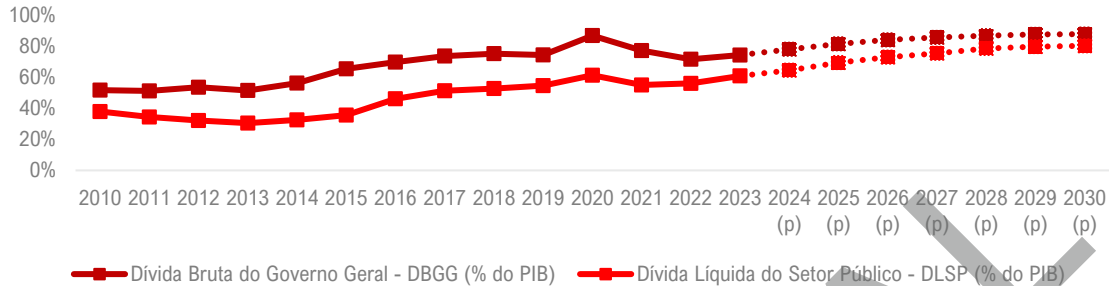
A LCA projeta IPCA de 4,43% para 2024 e 4,02 % para 2025. O relatório Focus do dia 13 de setembro de 2024 projeta IPCA de 4,35% para 2024 e 3,95% para 2025.

Selic (%) x IPCA (%)



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de julho de 2024 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$21,3 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$ 257,7 bilhões ou 2,29% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$80,1 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$869,8 bilhões (7,73% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de julho foi deficitário em R\$101,5 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$1.127,5 bilhões, 10,02% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 61,9% do PIB (R\$7,0 trilhões), redução de 0,3 p.p. em relação ao período anterior. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) chegou a R\$ 8,8 trilhões (78,5% do PIB), aumento de 0,7 p.p. do PIB em relação ao mês anterior.

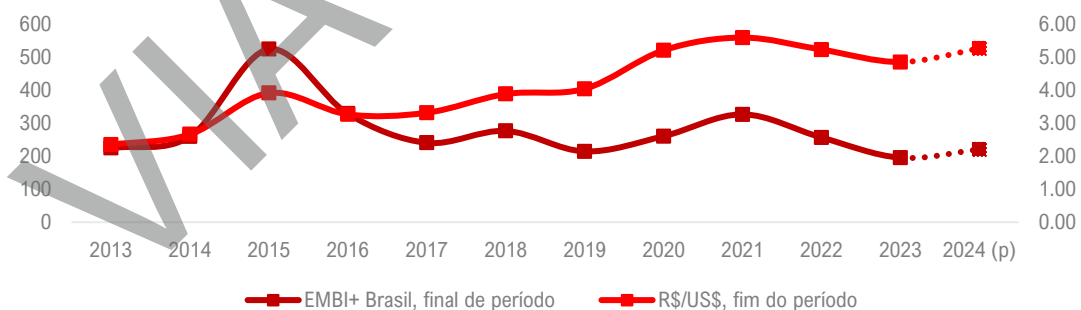
Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)


Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 80,37% e 87,91% do PIB, respectivamente.

Em relação ao câmbio, segue em patamar depreciado e após atingir R\$/US\$5,76 no início de agosto, encerrou o período em R\$/US\$5,66. O câmbio permanece depreciado, tendo alcançado R\$/US\$5,76 no início de agosto e fechado o período em R\$/US\$5,66. No contexto internacional, a economia dos EUA caminha para uma desaceleração gradual sem recessão, o que tende a favorecer as moedas de mercados emergentes, como a brasileira. Embora o crescimento econômico no Brasil tenha superado expectativas, o país enfrenta dificuldades com a queda nos preços de commodities exportadas, como soja, milho, minério de ferro e petróleo, o que pode influenciar a taxa de câmbio. Além disso, o cenário fiscal apresenta sinais de preocupação.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2024 é de R\$/US\$5,25. O relatório Focus do dia 13 de setembro de 2024 espera câmbio de R\$/US\$5,40 para 2024 e R\$/US\$5,35 para 2025.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil


Fonte: LCA Consultores

Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 232 pontos base em agosto, e a projeção da LCA para 2024 é de 220 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (p)	2025 (p)
Atividade Econômica											
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,90	2,91	3,07	1,93
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retroposição LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,98	6,97	7,33
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,72	4,30	1,86
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	0,13	3,12	2,06
Preços											
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,62	4,43	4,02
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	4,04	3,17
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-5,59	3,79	2,46
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	3,41	4,42	3,88
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,34	5,64	5,99
Câmbio, Juros, Risco											
Señc, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	11,75	11,25
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	4,84	5,25	5,07
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	195,00	220,00	198,00

Data base: 12/09/2024

Fonte: LCA Consultores

Mercado Regional

O município onde o imóvel em estudo está localizado, é caracterizada pelas extensas áreas Agrícolas.

De forma visual identificamos que o imóvel em estudo é utilizado pela empresa “Fibra Cotton”, onde seu foco principal de atuação é de Fabricação de óleos vegetais em bruto, exceto óleo de milho.

A economia de Sorriso, no Mato Grosso, é baseada no agronegócio, sendo a cidade mais rica do estado no setor. Sorriso é o maior produtor de soja e milho do Brasil, e também o maior produtor de peixes do país, destaque estadual na produção do feijão caupi e do pescado de água doce; mas quando olhamos para essa região central do Estado vamos muito além disso: temos suinocultura, bovinocultura, avicultura, apicultura, agricultura familiar e também empresas de transformação de alta expressividade em um raio de apenas 200 quilômetros e que congrega 15 municípios mato-grossenses.

Mercado de Terras

Nos últimos anos, observou-se uma valorização do preço da terra no Brasil, principalmente nas regiões onde o preço recebido pelo produtor reflete a boa renda obtida pela terra, ou seja, a valorização tem como principal fator a produtividade agrícola e a capacidade de escoamento atribuída na região.

Segundo dados do relatório de Análise de Terras FNP, devido a ascensão de preços no mercado de commodities, a dinâmica no mercado de terras do Brasil respondeu de maneira significativa. Fatores que culminaram para os resultados satisfatórios foram principalmente o aumento da demanda externa, a evolução da produção, a desvalorização cambial, a acentuada queda nos juros, trajetória histórica iniciada anteriormente. Ainda, a valorização do dólar frente ao real, tem favorecido o setor agropecuário brasileiro, elevando o volume de exportações e valores das commodities, refletindo diretamente no mercado de terras.

A volatilidade dos preços no mercado, trouxe ruídos especulativos, devido ao contexto do mercado brasileiro de imóveis rurais paralisado e carregado pela aversão ao risco, o que fez com que os ajustes expressivos, fossem feitos de forma mais conservadora, dado a liquidez de mercado que não respondia de forma aderente, àqueles valores. Assim, no decorrer desse período, a manutenção da alta das commodities continuou dando sustentação a alta nos preços de terras. Por isso, a escassez de oferta de ativos, fez com que o mercado passasse a apurar negócios, de forma regular, efetuados a patamares mais elevados

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, as fazendas disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 222,22/m² e R\$ 1.153,85/m², com áreas variando entre 13.000,00 m² e 320.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, uso e ocupação do solo, localização, topografia, entre outras.

Considerações sobre a propriedade

O imóvel em avaliação, encontra-se na cidade de Sorriso, Estado do Mato Grosso.

Foi fornecido pelo contratante a poligonal que aponta os limites do imóvel em estudo, conforme ilustração a seguir podemos observar que através da poligonal as edificações existentes estão sobre a matrícula avaliando e possíveis outras matrículas que não fazem parte da presente avaliação:



Caso o imóvel avaliando venha a ser comercializado separadamente e outros compradores venham a adquirir o imóvel as edificações seriam “mutiladas”, não possuindo valor comercial.

Para a presente avaliação as edificações não serão consideradas para efeito de cálculo, tendo em vista que não foi fornecido projeto das edificações tão pouco quadro de área e não sendo aferidas no local por nossos técnicos.

Conforme pesquisas de mercado realizadas, não foi possível obter dados de imóveis similares efetivamente transacionados, que pudessem determinar o valor de mercado com maior precisão. Pode-se imaginar que possíveis interessados compradores desejariam realizar permuta a desembolsar elevados valores à vista ou em pequeno médio prazo.

O mercado de terras da região, para ativos desse porte, tradicionalmente apresenta liquidez bem abaixo de outras regiões do país. As poucas transações que ocorrem, costumam ser de negócios de ocasião, normalmente entre produtores vizinhos. São casos, em que produtores de menor porte vendem seus imóveis na região para adquirir montante de terras maior nas novas fronteiras agrícolas do país, onde a terra é mais barata.

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Área Total:4,50 ha;

Área de Pastagem:0 ha;

Reserva Legal e APP:0 ha; e

Acessibilidade: Via local em bom estado.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DAS PROPRIEDADES (SEM ESCALA):



OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

Análise dos Aspectos Agroambientais

Solos

O solo da propriedade avaliada é classificado como Argiloso Vermelho-Amarelo com base no mapa de classificação de solos do Brasil do IBGE.

Os solos classificados como Argiloso Vermelho-Amarelo são solos muito arenosos até a profundidade superior a 100 cm, além da diferença textura dificulta a infiltração de água no solo e o torna suscetível à erosão.

Na agricultura de acordo com as limitações relacionadas aos Argissolos, a sua utilização exige um manejo adequado com a adoção de correção, adubação e de práticas conservacionistas para o controle da erosão.

MAPA DE SOLO DA PROPRIEDADE



Fonte: Google Earth PRO com sobreposição de Mapa de Solos do Brasil / IBGE.

Clima

O clima predominante na região, é tropical quente-úmido, com um período de seca no inverno e um período chuvoso de janeiro e fevereiro. A precipitação média anual é superior a 2.250 mm. A temperatura mínima é de 20 °C e a máxima de 40 °C.

Relevo

O relevo predominante do município de Sorriso, no Mato Grosso, é plano, característico da Chapada dos Parecis.

Recursos hídricos

O município de Sorriso, em Mato Grosso, tem o Rio Lira como um dos seus principais recursos hídricos. O município também possui uma rede de distribuição de água potável.

Bioma

O município está localizado em Bioma **Cerrado**, que possui duas estações bem-marcadas: inverno seco e verão chuvoso. Com solo de savana tropical deficiente em nutrientes, rico em ferro e alumínio, abriga plantas de aparência seca entre arbustos e gramíneas esparsos; Porém, existem áreas de regiões mais baixas onde existem florestas caducifólias que, apesar do constante desmatamento, ainda possuem grandes riquezas naturais.

A propriedade está no bioma **Cerrado**, conforme os biomas do mapa abaixo:

MAPA DO BIOMA E DELIMITAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Arquivo gtm do GPS TrackMaker contendo o mapa da fazenda em Mapa de Biomas do Brasil

Preservação Ambiental

O município de Sorriso no estado do Mato Grosso encontra-se no Bioma Cerrado.

Legislação Ambiental e Situação do Avaliando

O atual Código Florestal Brasileiro, Lei Nº 12.651, de 25 de maio de 2012, define que todo imóvel rural localizado na em Bioma de Cerrado fora da Amazônia Legal, deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação às áreas dos imóveis:

Imóvel localizado na Amazônia Legal:

- 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;
- **35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; e**
- 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais.

Imóvel localizado nas demais regiões do país:

- 20% (vinte por cento).

OBS.1: Salientamos, que para esta conclusão, não levamos em consideração os limites de extensão das APPs, nem a quantidade dos módulos e a atividade de exploração. Todos esses fatores implicam na necessidade de recomposição ou não das faixas marginais que dependem da largura do curso d'água.

OBS.2: Importante mencionar que não fizemos medição *in loco* das áreas de Preservação Ambiental e Reserva Legal.

Comentários sobre os imóveis

A propriedade encontra se em área do bioma Cerrado. Conforme legislação ambiental em vigor, Lei 12.651/2012 – código florestal, “imóveis que realizaram desmatamentos na Amazônia entre 1989 a 1996 obedecendo percentual mínimo de 50% de Reserva Legal em vigor na época, estão desobrigados de recompor suas áreas ao percentual de 35%”, atualmente o imóvel não possui informações de área de preservação permanente.

Avaliação

Processo de Avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBT14.653-1/2001 - Procedimento Geral ABNT 14.653-03/2011 - Imóveis Rurais, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

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.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- 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.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em estudo.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 7.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2019, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,85	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
0,75	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Para fator acesso é considerado o quadro abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTAS: (0 A 100) CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO	
95 - 100	Muito Bom - Acesso inteiramente pavimentado, sem dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
90 - 94	Bom – Acesso parcialmente pavimentado, com pequeno trecho percorrido por estrada de terra com algum tipo de dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
85 - 89	Regular - Acesso parcialmente pavimentado, com grande trecho percorrido por estrada de terra com dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado, com trecho longo somente por estrada de terra, com dificuldades claras de circulação de veículos e praticabilidade restrita em estação chuvosa
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado, com trecho longo somente por estrada de terra, com intensa dificuldade de circulação de veículos e praticabilidade restrita em qualquer condição climática

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark.

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que ele seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fator Capacidade de Uso do Solo

Fator utilizado para definir a condição de adaptabilidade da terra às diversas formas de utilização agrícola, sem que ocorra o depauperamento do solo pelos fatores de desgaste e empobrecimento, através do seu uso. A classificação da capacidade de uso é feita pela interpretação de levantamento do meio físico, baseada nas características do clima, risco de erosões, limitações de uso, capacidade produtiva e manejo solo. Condições temporárias não devem ser base à classificação.

Para este fator de homogeneização, é utilizado como base a tabela confeccionada pelo Eng. Agr. Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (Kozma, 1984), apresentada a seguir, e é enquadrada de acordo com os parâmetros definidos no Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, III aproximação, para classes 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	100
II.	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III.	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV.	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagens em 4 anos	55
V.	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI.	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII.	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII.	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água	20

Fonte: Adaptado de Mendes Sobrinho e Kozma (1984).

Fator Topografia

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliado e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

TOPOGRAFIA

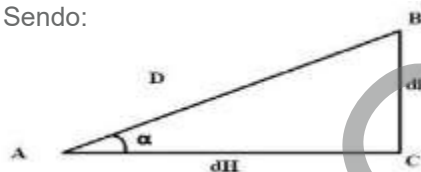
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU OBS.:	CONCEITO
Plana	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%

Fonte: Adaptado de Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$

Sendo:



Nos casos de valorização, tais como áreas em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Textura do Solo

Fator que considera a porcentagem de argila no solo, que é correlacionada com maior fertilidade do solo e consequente valorização da terra.

Determinação do Valor de Mercado da Terra

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do **Valor de Mercado para Venda** da terra do imóvel em estudo, de acordo com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	198,17
Area equivalente	45.000,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.917.446,09
Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.917.000,00

VIA DIGITAL

Análise das amostras:

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-163 (12°36'38.0"S 55°45'21.1"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 3,7 km do avaliando, possui 41.992,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,g.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 428,65/m². O preço ajustado é R\$ 312,58/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na a 500m da Rodovia BR-163 (12°36'42.5"S 55°45'34.4"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 3,6 km do avaliando, possui 90.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUM - Zona de Uso Misto, não tivemos acesso as taxas.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 222,22/m². O preço ajustado é R\$ 237,43m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 3

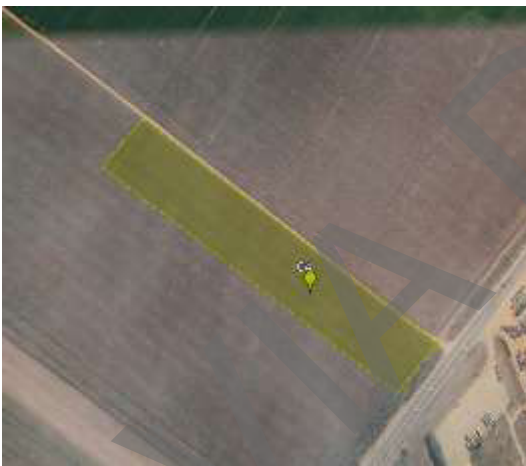
A propriedade localiza-se na Rodovia BR-163 (12°40'09.3"S 55°47'35.5"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 4,0 km do avaliando, possui 80.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento AEU - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 100,00/m². O preço ajustado é R\$ 139,87m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-163 (12°36'16.4"S 55°45'12.5"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 4.5 km do avaliando, possui 42.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 357,14/m². O preço ajustado é R\$ 287,33/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-163 (12°36'34.9"S 55°45'29.4"W), Sorriso/MT, distante aproximadamente 3,6 km do avaliando, possui 320.000 m² de área total e de 100.000 m² de área de APP.

O terreno é regido pela lei de zoneamento 32% ZI 2 - Zona Industrial 2 e 68% ZMU.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 165/m². O preço ajustado é R\$ 231,02/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO														
LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (M)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Nome da Propriedade Rodovia BR-163, Sorriso/MT CEP	Selecion	45.000,00	0,00	45.000,00	100,00	Aeu - Área De Expansão Urbana	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rodovia BR-163, 12°36'38.0"S 55°45'21.1"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	41.992,00	0,00	41.992,00	79,28	ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1	Oferta	18.000.000,00	428,65	428,65	28-jan	Valle Imóveis	Debora (66) 99872-0368
2	Estrada 500M DA BR-163, 12°36'42.5"S 55°45'34.4"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	90.000,00	0,00	90.000,00	100,00	ZUM - Zona de Uso Misto	Oferta	20.000.000,00	222,22	222,22	28-jan	Metta Imóveis	João (65) 99618-7042
3	Rodovia BR-163, 12°40'09.3"S 55°47'35.5"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	80.000,00	0,00	80.000,00	100,00	AEU - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA	Oferta	8.000.000,00	100,00	100,00	28-jan	Proprietário	Osmar (66) 99239-2918
4	Rodovia BR-163, 12°36'16.4"S 55°45'12.5"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	42.000,00	0,00	42.000,00	45,00	ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2	Oferta	15.000.000,00	357,14	357,14	28-jan	Flp Class	Matheus (66) 99630-0208
5	Rodovia BR-163, 12°36'34.9"S 55°45'29.4"W - SORRISO/MT	Imóvel Rural, Pequeno, Imóvel de Pecuária	320.000,00	100.000,00	230.000,00	200,00	32% ZI 2 - Zona Industrial 2 e 68% ZMU	Oferta	52.800.000,00	165,00	229,57	28-jan	Proprietário	Gau (66) 99679-1939

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,80	1,00 Similar	0,98 Menor	0,83 Melhor	1,00 Similar	0,89 Melhor	241,79	241,79	0,71
2	0,80	1,06 Pior	1,09 Maior	1,00 Similar	1,05 Pior	0,94 Melhor	203,65	203,65	1,15
3	0,80	1,06 Pior	1,07 Maior	1,50 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	139,87	139,87	1,75
4	0,80	1,00 Similar	0,98 Menor	0,83 Melhor	1,05 Pior	0,89 Melhor	215,75	215,75	0,76
5	0,80	1,00 Similar	1,23 Maior	0,83 Melhor	1,05 Pior	0,92 Melhor	189,77	189,77	1,03
							Média	198,17	198,17

TRATAMENTO DE AMOSTRA

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 254,60

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	257,62	Limite Superior	224,07
Limite Inferior (-30%)	138,72	Limite Inferior	172,26
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	26%
		Desvio Padrão	37,78
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	198,17	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	198,17
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.917.446,09

VIA DIGITAL

Valor de Liquidação Forçada

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 36 meses (3,00 anos) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 15,00% a.a., com base na Selic atual (13,25% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel e do mercado de 0,75% a.a.

Como pode ser observado, o desconto em relação ao Valor de Mercado para Venda é de cerca de 23%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.917.446,09
Período de Exposição (anos)	3,00
Desconto (% a.a.)	15,00%
Valor de liquidação forçada (R\$)	5.863.365,56
Valor de liquidação forçada (R\$)	5.863.000,00

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 17 de Fevereiro de 2025:

“GLEBA RURAL”, situada na Rodovia BR-163, no município de Sorriso/MT.

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 8.917.000,00

(Oito Milhões, Novecentos e Dezessete Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 198,17

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 5.863.000,00

(Cinco milhões, Oitocentos e Sessenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 130,30

IG
TC

DM
DM

WG
WG

RAC
RAC

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			7

* 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 um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança			28,08%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

VIA DIGITAL

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários LTDA. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual ele se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, está deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Tamires Gonçalves

Tamires Gonçalves (26 de fevereiro de 2025 17:07 GMT-3)

Tamires Gonçalves

Consultora Plena - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Danielly Melo (26 de fevereiro de 2025 15:21 GMT-3)

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil

William da Silva Gil (26 de fevereiro de 2025 17:09 GMT-3)

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer
Gerente Sênior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti (26 de fevereiro de 2025 18:02 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

Matrícula 766 (1ª página dado o tamanho do documento)

MATRÍCULA 30.772	FOLHA 01F	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL <i>Haroldo Canavarros Serra</i> OFICIAL
SORRISO, 16 DE <u>Julho</u> DE 2008		
<p>Imóvel rural destacado da Fazenda Água II, situado no Lote Vale, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 4,50 ha (quatro hectares e cinquenta ares) e os seguintes limites e confrontações: partindo do marco M-27; deste, confrontando neste trecho com Valdecir Paulo Rovaris, seguindo com uma distância de 450,00 metros e com o azimute magnético de 144°53'00", chega-se no marco M-2; deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda da Rodovia BR-163, seguindo com uma distância de 100,00 metros e com o azimute magnético de 234°33'00", chega-se no marco M-25; deste, confrontando neste trecho com Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda, seguindo com uma distância de 450,00 metros e com o azimute magnético de 324°33'00", chega-se no marco M-26; deste, confrontando neste trecho com Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda, seguindo com uma distância de 100,00 metros e com o azimute magnético de 54°33'00", chega-se no marco M-27, ponto inicial da descrição deste perímetro. Norte: Valdecir Paulo Rovaris; leste: margem esquerda da BR-163, sul: Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda; oeste: Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda. <u>Cadastro</u>: CCIR 2003/2004/2005 - código do imóvel rural: 901 270 000 647 7; denominação do imóvel rural: Fazenda Água I e II; área total: 484,0000 ha; classificação fundiária: média propriedade; data da última atualização: 10/09/2003; indicações para localização do imóvel rural: BR-163, Km 727 - Vale; município sede do imóvel rural: Sorriso; UF: MT; módulo rural: - n.º de módulos rurais: 16,20; módulo fiscal: 90,0000 ha; n.º de módulos fiscais: 5,37; FMP: 4,0000 ha; nome do detentor: José Augusto Ascoli e outros, CPF: 326.642.220-15; nacionalidade: brasileira; código da pessoa: 047004924; % de detenção do imóvel: 50,0000.</p> <p><u>Proprietários</u>: JOSÉ AUGUSTO ASCOLI, brasileiro, casado com Carmen Lucia Ferronato Ascoli sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ele agricultor, RG nº 868.312/SSP-MT, CPF nº 326.642.220-15, e do lar, RG nº 3.023.867-2/SSP-PR, CPF nº 474.858.331-20, residentes na Fazenda Águas de Rondinha, Município de Sorriso - MT; JOSÉ AMADEU ASCOLI, brasileiro, casado com Karim Cristina Ferronato Ascoli sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ele agricultor, RG nº 6015790667/SSP-RS, CPF nº 369.954.280-72, e do lar, RG nº 1487018-5/SSP-MT, CPF nº 362.310.101-04, residentes na Fazenda Águas de Rondinha, Município de Sorriso - MT. <u>Registro anterior</u>: 2/19462 fl. 01 L.º 02 de 06/11/2002 deste Serviço Registral. Prot. n.º 00. O Oficial.</p> <p>AV-1/30772 - Nos termos da matrícula 19.462 deste Serviço Registral, encontra-se inscrito na mesma o seguinte ato: AV-1/19462 de 06/11/2002, referente a AV-1/12485 de 13/01/1993 do RI de Rosário Oeste - MT - Termo de responsabilidade e preservação de floresta ou outra vegetação existente junto ao IBDF-MT, ficando gravada como de utilização limitada 50% do total da propriedade. Dou fé. Sorriso - MT., 16/07/2008. O Oficial.</p> <p>R-2/30772-Prot. n.º 108.149 - Por Escritura Pública de 19 de abril de 2006, fls. 023/024, Livro n.º 141, retificada em 09 de agosto de 2006, fls. 171/172, Livro n.º 143, do 2º Serviço Notarial do Município e Comarca de Sorriso - MT., JOSÉ AUGUSTO ASCOLI e sua esposa CARMEM LUCIA FERRONATO ASCOLI, brasileiros, agricultores, casados sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, RG nº 868.312/SSP-MT e 3.023.867-2/SSP-PR, CPF nº 326.642.220-15 e 474.858.331-20, residentes na Rua Amazonas n.º 833, Centro, Sorriso - MT; JOSÉ AMADEU ASCOLI e sua esposa KARIN CRISTINA FERRONATO ASCOLI, brasileiros, agricultores, casados sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, RG nº 6015790667/SSP-RS e 1487018-5/SSP-MT, CPF nº 369.954.280-72 e 362.310.101-04, residentes na Rua Mário Spinelli n.º 2.654, Sorriso - MT, VENDERAM o imóvel desta matrícula à COOPERATIVA MERCANTIL E INDUSTRIAL DOS PRODUTORES DE SORRISO, com sede na Rodovia BR-163, Km 732 s/n.º, Município de Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 05.112.520/0001-00, Ata n.º 03 da Assembleia Geral Ordinária registrada na JUCEMAT sob n.º 20050183788 em 18/04/2005 e Ata n.º 02 da Assembleia Extraordinária de Reforma do Estatuto Social também registrada na JUCEMAT sob n.º 20060028416 em 16/01/2006, pelo valor de R\$ 9.900,00 (nove mil e novecentos reais). Dou fé. Sorriso - MT., 16/07/2008. O Oficial.</p> <p>R-3/30772 - Prot. n.º 118.483 - Por Escritura Pública de 03 de setembro de 2009, fls. 042/043, Livro n.º 020, do Serviço Notarial do Município de Acorizal, Comarca de Cuiabá - MT, COOPERATIVA MERCANTIL E INDUSTRIAL DOS PRODUTORES DE SORRISO, com sede na Rodovia BR 163, Km 732, s/n, Sorriso - MT, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 05.112.520/0001-00 e ata n.º 06 da Assembleia Geral Ordinária registrada na JUCEMAT sob n.º 20090499611 em 30/04/2009, VENDEU o imóvel desta matrícula a GRUPAL AGROINDUSTRIAL LTDA EPP, com sede na Rodovia BR 163 Km 741,5, zona rural, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 08.045.552/0001-28 e contrato social em quinta alteração registrada na JUCEMAT em 30/03/2009, pelo valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). CCIR 2003/2004/2005 - Código do Imóvel Rural: 9012700006477; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - NRP n.º 7.349.564-6 expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 03/09/2009; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 147242009-10001080, expedida em 02/09/2009 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 09/09/2009 pelo Ministério da Fazenda, Procurador-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil; Certidão Negativa de Débito n.º 1325607, expedida em 03/09/2009, pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA.; Guia de ITBI s/n.º, DAM n.º 2892/2009, de 11/09/2009, no valor de R\$ 10.001,75. Dou fé. Sorriso - MT., 14/09/2009. O Oficial.</p> <p>AV-4/30772-Prot. n.º 121.705 - A requerimento da proprietária, de 02 de março de 2010, e nos termos da Sexta Alteração do Contrato Social e Ata de Assembleia de Transformação de Sociedade Limitada em Sociedade Anônima, registrada na JUCEMAT sob n.º 51300010259 em 17/11/2009, procede-se a esta averbação para constar a transformação da natureza jurídica</p>		
REGISTRO DE IMÓVEIS		

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR


Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5107925-AF9984C2CD6D4452B44BA818402D9072	Data da Inscrição: 17/06/2021	Data da Última Retificação: 09/11/2024
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 6,28 ha	Módulos Fiscais: 0,07
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 12°38'07,55" S Longitude: 55°46'53,09" O
Município: Sorriso	Unidade da Federação: MT
Condição Externa: Aguardando análise	
Situação do Cadastro: Ativo	
Condição do PRA: -	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. 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.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00
Área Rural Consolidada	6,28
Área de Servidão Administrativa	0,00



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5107925-AF9984C2CD6D4452B44BA818402D9072	Data da Inscrição: 17/06/2021	Data da Última Retificação: 09/11/2024
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	0,00
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	0,00
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5107925-AF9984C2CD6D4452B44BA818402D9072	Data da Inscrição: 17/06/2021	Data da Última Retificação: 09/11/2024
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-2,20
Área de Reserva Legal a recompor	0,00
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,00
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 06/02/25 13:14

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de /seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e/
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).



MEMORANDUM
Privilegiado e Confidencial

PARA: INCENTIVO MULTISSETORIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS (“FUNDO INCENTIVO I”)

A/C: GENIAL GESTÃO LTDA.
Att: DRA. CAROLINA MOURA
DRA. ISADORA LORETTI

DE: MÁRCIO MAIA DE BRITTO
ISABELLA RAMALHO GREGHI

ASSUNTO: Posicionamento Jurídico Acerca da proposta para obtenção de anuência do Incentivo Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Multisetorial II (“Fundo Incentivo II”), Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Previdenciário Crédito Privado (“Fundo Piatã” ou, em conjunto com Fundo Incentivo I e Fundo Incentivo II, “Fundos”) e Fundo Incentivo I para a venda do imóvel de matrícula nº 30.772 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT (“Fazenda Água II”) pela massa falida da Grupal Agroindustrial S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 08.045.552/0001-28, cuja falência foi decretada em 11.11.2016 (“Grupal” ou, após a decretação de sua falência “MF Grupal”).

A Fazenda Água II constitui garantia fiduciária dos Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio (“CDCA”) nº 004/2012 e nº 002/2013 emitidos em favor do Fundo Incentivo II. Os referidos títulos de crédito foram avaliados por Paulo Alves Palhano

(“Paulo Palhano”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 896.308.071-49, Otaviano Muniz de Melo Júnior (“Otaviano Muniz”) inscrito no CPF/MF sob o nº 469.182.221-49, José Luiz de Souza Freire (“José Freire”) inscrito no CPF/MF sob o nº 886.585.111-20, Tiago Alves Palhano (“Tiago Palhano”) inscrito no CPF/MF sob o nº 872.499.871-00, Ana Paula Marangoni Palhano (“Ana Palhano”) inscrita no CPF/MF sob o nº 011.563.0001-50, Fernando Cesar Silva Rodrigues (“Fernando Rodrigues”) inscrito CPF/MF sob o nº 009.743.571-62, Janaina Palhano Lugo (“Janaína Lugo”) inscrita no CPF/MF sob o nº 003.529.641-03, Nilza Spessoto Hernandez Marangoni Palhano (“Nilza Palhano”) inscrita no CPF/MF sob o nº 203.390.621-34, Kassiana Capelezzo (“Kassiana”) inscrita no CPF/MF sob o nº 004.744.579-3, e Itahum Comércio Transporte e Exportação Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.487.834/0001-97 (“Itahum” ou, em conjunto com Otaviano Muniz, José Freire, Tiago Palhano, Ana Palhano, Fernando Rodrigues, Janaína Lugo, Nilza Palhano, Kassiana “Avalistas”), tendo em vista as cobranças judiciais destas CDCAs andamento.

DATA: 10 de julho de 2025

Fazemos referência à proposta de obtenção de anuência expressa do Fundo Incentivo II, na qualidade de titular da propriedade resolúvel da Fazenda Água II, acerca da venda do referido imóvel para a Fibra Cotton Agro Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.818.307/0001-81 (“Fibra Cotton”) e que contempla o pagamento à vista da quantia de R\$4.425.000,00¹ em favor do Fundo Incentivo I.

A Fazenda Água II foi oferecida em garantia dos CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013, conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária do

¹ Quatro milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil reais.

Bem Imóvel Registrado sob o nº 9/30.772 (“Instrumento de Alienação Fiduciária”). Este imóvel também foi oferecido em garantia do CDCA nº 004/2012 emitida pela Grupal em favor do Fundo Incentivo II e do CDCA nº 005/2012 emitida pela Grupal em favor do Fundo Piatã.

A proposta analisada contempla o pagamento do valor total de R\$5.900.000,00² para os Fundos, o qual deverá ser repartido na proporção da titularidade dos CDCAs por ela garantidas, a saber: **(i)** R\$4.425.000,00³, equivalente a 75% do crédito garantido pela Fazenda Água II e destinado ao pagamento do crédito de titularidade do Fundo Incentivo I, **(ii)** R\$491.666,67⁴ equivalente a 8,3333333% do crédito garantido pela Fazenda Água II e de titularidade do Fundo Incentivo II, e **(iii)** R\$983.333,33⁵, equivalente a 16,6666667% dos créditos garantidos pela Fazenda Água II e de titularidade do Fundo Piatã.

A proposta de acordo também prevê que MF Grupal e os Fundos irão se comprometer a desistir de todos os processos e recursos relacionados aos referidos créditos e que o saldo remanescente de R\$4.100.000,00⁶ deverá ser habilitado na classe III (Quirografários) do Quadro Geral de Credores (“QGC”) da falência nº 0050992-05.2013.8.11.0041 decretada em desfavor da MF Grupal.

A proposta de aquisição da Fazenda Água II implica a necessária extinção das ações em que figuram como parte o Fundo Incentivo I, a MF Grupal e seus avalistas, com a renúncia da MF Grupal a qualquer honorário sucumbencial ou verba indenizatória que eventualmente venha a ser fixada.

² Cinco milhões e novecentos mil reais.

³ Quatro milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil reais.

⁴ Quatrocentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos.

⁵ Novecentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos.

⁶ Quatro milhões e cem mil reais.

O objetivo desse memorando é traçar um panorama sobre o estágio atual das ações nas quais a MF Grupal, o Fundo Incentivo I e os Avalistas figuram como parte, dos bens já penhorados e dos eventuais bens a penhorar descobertos pelo nosso escritório, confrontando tais informações com a proposta de aquisição acima mencionada.

1. CDCAs emitidos pela Grupal que são de titularidade do Fundo Incentivo I

1.1. CDCAs nº 001/2011 e nº 002/2011

Os CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011 foram emitidos em 04.10.2011 para disponibilizar recurso no montante de R\$10.000.000,00⁷ cada à Grupal, sendo que seus respectivos primeiros aditamentos foram realizados em 09.03.2012 com a finalidade de fazer constar que as garantias outorgadas passaram a ser compartilhadas em virtude da emissão dos CDCAs 002/2011, 003/2012 e 004/2012 pela MF Grupal.

O vencimento final dos CDACs nº 001/2011, nº 002/2011 ocorreu em 04.10.2014, contando ela com os juros remuneratórios pós-fixados de 150% da variação mensal do CDI- Taxa *Over* Extra Grupo/CETIP, bem como juros moratórios de 1% ao mês sobre o montante devido e multa de 2% sobre o valor devido e não pago.

A operação de emissão dos CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011 contou com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária da Fazenda Água II, e (ii) aval de Paulo Palhano, Otaviano Muniz, José Freire, Tiago Palhano, Ana Palhano, Fernando Rodrigues, Janáina Lugo, Nilza Palhano, Kassiana e Itahum.

1.2. CDCA nº 003/2012

⁷ Dez milhões de reais

O CDCA nº 003/2012 foi emitido em 09.03.2012 para disponibilizar recurso no montante de R\$2.500.000,00⁸ à MF Grupal.

O vencimento final deste CDAC nº 003/2012 ocorreu em 04.10.2014, contando ele com os juros remuneratórios pós-fixados de 150% da variação mensal do CDI- Taxa *Over* Extra Grupo/CETIP, bem como juros moratórios de 1% ao mês sobre o montante devido e multa de 2% sobre o valor devido e não pago.

A operação contou com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária da Fazenda Água II, e (ii) aval de Paulo Palhano, Otaviano Muniz, José Freire, Tiago Palhano, Ana Palhano, Fernando Rodrigues, Janaína Lugo, Nilza Palhano, Kassiana e Itahum.

1.3. CDCA nº 003/2013

O CDCA nº 003/2013 foi emitido em 13.09.2013 para disponibilizar recurso no montante de R\$5.000.000,00⁹ à MF Grupal.

O vencimento final deste CDAC nº 003/2013 ocorreu em 12.12.2014, contando ele com os juros remuneratórios de 175% da variação mensal da Taxa DI- Depósitos Interfinanceiros/CETIP, bem como juros moratórios de 1% ao mês sobre o montante devido e multa de 2% sobre o valor devido e não pago.

A operação contou com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária da Fazenda Água II, e (ii) aval de Paulo Palhano, Otaviano Muniz, José Freire, Tiago Palhano, Ana Palhano, Fernando Rodrigues, Janaína Lugo, Nilza Palhano, Kassiana e Itahum.

⁸ Dois milhões e quinhentos mil de reais.

⁹ Cinco milhões de reais

2. Processos judiciais envolvendo a MF Grupal e o Fundo Incentivo I

2.1. Processo nº 0050992-05.2013.8.11.0041 (“Falência”)

A Grupal requereu em 14.11.2013 sua recuperação judicial, a qual foi deferida pelo juízo da Primeira Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá do Estado do Mato Grosso, que nomeou o Sr. Flaviano Taques como administrador judicial.

O edital de credores previsto no artigo 52 da Lei 11.101/2005 (“LRF”) listou o crédito do Fundo Incentivo I na classe de credores quirografários (R\$3.322.000,00) e na classe de garantia real (R\$10.437.173,36).

O Fundo Incentivo I instaurou incidente de impugnação de crédito nº 0052290-95.2014.8.11.0041 para retificação das quantias indicadas pelo administrador judicial no edital de credores publicado nesta Falência. A apreciação deste incidente foi suspensa em razão do ajuizamento da ação revocatória nº 0022801-08.2017.8.11.0041 (*a qual será detalhada abaixo*).

Em 13.05.2016, foi realizada Assembleia Geral de Credores (“AGC”), submetendo o plano de recuperação judicial (“PRJ”) à apreciação dos credores, o qual foi rejeitado, de modo que a recuperação judicial foi convalidada em falência em decisão proferida em 11.11.2016.

A decisão que convalidou a recuperação judicial requerida pela Grupal em falência também determinou: **(i)** arrecadação e avaliação dos bens para a realização do ativo, com permissão à lacração dos locais em que se encontrem, **(ii)** a retirada dos sócios da

administração da empresa, com efetivo lacramento dos estabelecimentos, **(iii)** intimação dos credores para apresentação de habilitação ou divergência de crédito.

O Administrador Judicial apresentou plano de realização de ativos, no qual listou a Fazenda Água Boa II, alienada fiduciariamente aos Fundos Incentivo I, II e Piatã e o juízo da Primeira Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá do Estado do Mato Grosso proferiu decisão em 15.12.2022, por meio da qual autorizou a alienação da Fazenda Água II pelo valor global de R\$5.619.268,56¹⁰, na modalidade leilão eletrônico, consignando que os valores oriundos desta alienação ficariam sujeitos ao término dos processos judiciais relacionados a este bem ou aos créditos por ele garantidos.

A decisão que autorizou a venda da Fazenda Água II (*dada em garantia dos CDCAs*) na modalidade leilão judicial foi reformada pela Quarta Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso no julgamento do agravo de instrumento nº 1018027-31.2023.8.11.0000 interposto pelos Fundos, no qual consignou que “*não se visualiza motivo aparente para a venda, até porque, ao que se evidencia o valor a ser apurado com a alienação, de acordo com a avaliação (R\$ 5.619.268,56) é menor que o crédito dos fundos agravantes, o que não trará qualquer benefício aos credores da massa falida.*”.

2.2. Processo nº 0025186-94.2015.8.11.0041 (“Ação Rescisória”)

¹⁰ Posteriormente, o administrador judicial requereu a homologação da proposta de compra direta da Fazenda Água II pelo valor de R\$6.859.726,03, valor superior ao valor de avaliação indicado pelo perito expert (R\$5.980.094,60), mas este pedido não chegou a ser apreciado em razão da interposição do agravo de instrumento nº 1018027-31.2023.8.11.0000 e a concessão de efeito suspensivo (para obstar a venda da Fazenda Água II).

Ação ajuizada em 25.09.2017 pelo administrador judicial da MF Grupal pelo valor histórico de R\$17.981.532,69¹¹, na qual ele sustenta que existem fortes indícios de simulação na emissão dos CDCAs acima listados (*emitidos em favor do Fundo Incentivo I*) e nos CDCAs emitidas pela Grupal em favor dos Fundos Incentivo II e Piatã.

Passo seguinte, o administrador judicial apontou a existência de uma divergência de crédito que atinge a quantia de R\$17.981.532,69 e requereu: **(i)** a concessão da tutela de urgência para suspender a cobrança deste montante pelos Fundos; **(ii)** expedição de ofício para o Banco Citibank S.A. (“Citibank”), BNY Mellon Serviços Financeiros e Valores Mobiliários S/A (“BNY Mellon”) e Incentivo Investimentos Ltda. (“Incentivo Investimentos”); **(iii)** oitiva do Ministério Público do Estado do Mato Grosso para que emita parecer com relação às dúvidas levantadas e a permanência do crédito dos Fundos junto ao quadro de credores; **(iv)** concessão do benefício da justiça gratuita.

O juízo da Primeira Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá do Estado do Mato Grosso proferiu decisão deferindo o pedido de tutela de urgência formulado pelo administrador judicial e determinando a suspensão da cobrança do crédito divergente no valor de R\$17.981.532,69. Os Fundos interpuseram agravo de instrumento nº 0112582-38.2015.8.11.0000 e nº 0112580-68.2015.8.11.0000 em face da referida decisão, aos quais foi dado provimento a fim de autorizar que os agravantes pudessem exercer o direito de voz e voto na assembleia geral de credores (*sem o desconto mencionado na decisão agravada*), mas com expressa determinação para que não se proceda a rateio ou desembolso dos valores.

Citado, o Fundo Incentivo I apresentou contestação, por meio da qual sustentou: **(i)** falta de interesse de agir da Grupal, uma vez que, em se tratando de recuperação judicial somente é possível o ajuizamento de ação rescisória após o julgamento de impugnação de crédito, **(ii)** os valores indicados nas CDCAs foram disponibilizados para a Grupal

¹¹ Dezessete milhões, novecentos e oitenta e um mil, quinhentos e trinta e dois reais e sessenta e nove centavos.

em suas contas bancárias, **(iii)** ser parte ilegítima para integrar o polo passivo desta ação, porquanto a responsabilidade pelos fatos narrados na petição inicial deveria ser atribuída à sua antiga gestora e administradora (*Gradual CCTVM*), **(iv)** forneceu todos os documentos requisitados pelo administrador judicial, **(v)** a operação de emissão das CDCAs foi legítima, sendo que o crédito dos CDCAs 001/2011, 002/2011, 003/2012, 003/2013 possui natureza extraconcursal em razão do instrumento de alienação fiduciária que ofereceu a Fazenda Água II em garantia destes títulos.

O MPMT apresentou parecer em 04.04.2018, por meio do qual concluiu que os valores indicados nos CDCAs não ingressaram nas contas bancárias da Grupal e **opinou pelo julgamento de procedência da Ação Rescisória**, de modo que o crédito de R\$17.981.532,69 seja excluído do rol de credores da Massa Falida da Grupal (*crédito referente aos direitos creditórios dos Fundos*), com a subsequente inclusão do crédito do Fundo Incentivo I no valor de R\$13.759.173,39¹² na classe III – credores quirografários.

No curso da Ação Rescisória foi nomeado curador especial (*Sr. Clayton da Costa Motta*) para elaborar resposta aos quesitos apresentados pelo MPMT, tendo ele concluído que parcela dos valores disponibilizados pelos Fundos à Grupal teria sido destinado a contas de terceiros ou a contas vinculadas aos próprios Fundos.

Os Fundos sustentaram a necessidade de apresentação de quesitos complementares para que o assistente técnico nomeado pudesse esclarecer as inconsistências identificadas no parecer técnico apresentado nos autos e enumeradas pelos Fundos em suas manifestações.

2.3. Processo nº 0022801-08.2017.8.11.0041 (“Ação Revocatória”)

¹² Treze milhões, setecentos e cinquenta e nove mil, cento e setenta e três reais e trinta e nove centavos.

Ação ajuizada em 25.09.2017 pelo administrador judicial da MF Grupal pelo valor histórico de R\$52.103.848,76¹³, na qual ele sustenta que houve simulação na emissão dos CDCAs pela Grupal em favor dos Fundos¹⁴ e na subsequente constituição de alienação fiduciária em garantia da Fazenda Água II. A petição inicial narra que, a pedido dos sócios da Incentivo Investimentos houve repasse de quantias que atingiam o montante de R\$1.145.284,98¹⁵.

Foi anotada a decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelo administrador judicial nos autos da Ação Rescisória e, via de consequência, suspendeu a cobrança da quantia de R\$17.981.532,69 (*valor controverso, que pode vir a ser excluído da relação de créditos da MF Grupal*).

Passo seguinte, o Fundo Piatã requereu a restituição da Fazenda Água II.

A Massa Falida da Gradual apresentou manifestação, por meio da qual afirmou que não houve averbação/constituição da alienação fiduciária sobre a Fazenda Água II e, com tais alegações requereu: **(i)** o reconhecimento do conluio fraudulento entre os sócios da MF Grupal e a Incentivo Investimentos, **(ii)** suspensão da exigibilidade dos CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 004/2012, nº 005/2012, 001/2013, nº 002/2013 e nº 003/2013, **(iii)** averbação do ajuizamento da Ação Rescisória na matrícula da Fazenda Água II, **(iv)** expedição de ofício ao Banco Citibank para apresentar o extrato detalhado da conta vinculada 30727430, agência 001 em nome da Grupal, **(v)** expedição de ofício à BNY Mellon para que apresente extrato bancário detalhado da conta

¹³ cinquenta e dois milhões, cento e três mil, oitocentos e quarenta e oito reais e setenta e seis centavos.

¹⁴ O Fundo Incentivo I é titular dos direitos creditórios consubstanciados nos CDCAs nº 001/2011, 002/2011, 003/2012 e 003/2013. O Fundo Incentivo II é titular dos direitos creditórios consubstanciados nos CDCAs nº 004/2012, nº 005/2012 e 002/2013. E, o Fundo Piatã é titular dos direitos creditórios consubstanciados no CDCA nº 001/2013.

¹⁵ Um milhão, cento e quarenta e cinco mil, duzentos e oitenta e quatro reais e noventa e oito centavos.

vinculada nº 118.198-P, agência 0895 – Trianon USP, Banco Bradesco S/A em nome da Grupal (*indicando os beneficiários das transferências e todas as operações financeiras, incluindo o estorno do saldo existente à época do ajuizamento da recuperação judicial da MF Grupal*), **(vi)** sobrestamento do pedido de restituição do imóvel que havia sido formulado pelo Fundo Piatã, **(vi)** comunicar o ajuizamento desta ação nos autos dos processos nº 1101702-12.2013.8.26.0100, nº 1030395-61.2014.8.26.0100 e nº 1101715-11.2013.8.26.010, **(vii)** sobrestamento das impugnações de crédito apresentadas pelos Fundos nos autos da Falência, **(viii)** revogação de todos os atos praticados antes da decretação de falência da Grupal, incluindo a emissão dos CDCAs pelos Fundos, **(ix)** exclusão da garantia dos CDCAs (*Fazenda Água II*), **(x)** autorização para realização de hasta pública da Fazenda Água II.

O juízo da Primeira Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá do Estado do Mato Grosso deferiu os pedidos de **(i)** suspensão da exigibilidade dos CDCAs, **(ii)** expedição de ofícios para os Bancos Citibank e BNY Mellon, **(iii)** deferiu a suspensão da restituição da Fazenda Água II, conforme requerido pelo Fundo Piatã, e **(iv)** determinou a remessa dos autos para o Grupo de Atuação Especial Contra o Crime Organizado do Estado do Mato Grosso (“GAECO”) para averiguação de fatos/crimes contra a MF Grupal.

O administrador judicial requereu o aditamento da petição inicial para incluir as seguintes partes no polo passivo desta Ação Revocatória: Incentivo Participações, Isaltino Braz de Andrade Junior, Mauricio Kameyama, André Arcovede de Albuquerque Calvacanti, Paulo Roberto, Tiago e Otaviano. Posteriormente, o administrador judicial requereu o sobrestamento desta Ação Revocatória até o julgamento da Ação Rescisória, sendo que os Fundos apresentaram manifestação se opondo ao pedido formulado pelo auxiliar do juízo.

Os Fundos se manifestaram de forma contrária ao pedido do administrador judicial de inclusão dos antigos sócios, administradores e da antiga gestora dos Fundos ao polo passivo, alegando que tal pretensão possui como objetivo a ampliação objetiva da lide e inclusão de pretensão diversa daquela apresentada na petição inicial, o que demandaria na análise de cada conduta de terceiros estranhos na lide, discussão estranha ao objetivo desta Ação Revocatória.

O MPMT apresentou parecer contrário ao pedido de aditamento formulado pelo administrador judicial, tendo sinalizado que, quando este pedido foi formulado nos autos, a relação processual já estava triangulizada. Por sua vez, o MPMT concordou com o pedido de suspensão da Ação Revocatória até a finalização das auditorias necessárias envolvendo a MF Grupal e os Fundos.

O administrador judicial requereu a juntada aos autos do parecer contábil produzido nos autos da Ação Rescisória. **Em 04.02.2025, os autos foram conclusos para decisão.**

2.4. Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1101702-12.2013.8.26.0100

Esta ação de execução de título extrajudicial foi ajuizada em 12.12.2013, pelo Fundo Incentivo I em face dos Avalistas com a finalidade de recebimento da quantia histórica de R\$5.066.559,45¹⁶, consubstanciada na CDCA nº 003/2013.

Os executados foram citados e não efetuaram o pagamento da dívida exequenda.

O Fundo Incentivo I obteve a penhora dos direitos do fiduciante do imóvel de matrícula nº 83.993 do 6º CRI de Cuiabá/MT (“Imóvel de Cuiabá”) de propriedade da devedora Adriana, cuja impenhorabilidade (*em razão de sua condição de bem de família*) foi reconhecida

¹⁶ Cinco milhões, sessenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos.

no julgamento do agravo de instrumento nº 2030571-17.2023.8.26.0000, que tramitou perante a 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O Fundo Incentivo I realizou pesquisas judiciais (*Infojud, Renajud, Sisbajud, CENSEC, expedição de ofícios para instituições financeiras, dentre outros*), bem como pesquisas extrajudiciais e não localizou outros bens capazes de satisfazer a dívida exequenda.

O Fundo Incentivo I requereu a expedição de ofício para a Capitania dos Portos e para a Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) visando localizar a existência de eventuais bens em nome dos executados, no entanto, não foram localizados outros bens capazes de satisfazer a dívida exequenda.

2.5. Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1017707-62.2017.8.11.0041

Esta ação de execução de título extrajudicial foi ajuizada em 05.06.2017, pelo Fundo Incentivo I em face dos Avalistas com a finalidade de recebimento da quantia histórica de R\$16.591.954,58¹⁷, consubstanciada na CDCA nº 001/2011, nº 002/2011 e nº 003/2012. O processo foi arquivado definitivamente em 13.05.2020.

3. Montante Efetivamente Recuperável e proposta de aquisição da Fazenda Água II

No curso das 2 (duas) ações de execução de título extrajudicial (*listadas nos itens 2.4 e 2.5 acima*) não foi possível a localização de bens em nome dos executados (*peçoas físicas*) suficientes para quitação integral do crédito do Fundo Incentivo I, consubstanciado nas

¹⁷ Dezesseis milhões, quinhentos e noventa e um mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos.

CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013 e que, em conjunto, atingem histórica a quantia de R\$27.500.000,00¹⁸.

O único bem localizado (*Imóvel de Cuiabá*) foi declarado como “bem de família” e teve sua impenhorabilidade reconhecida pela a 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Considerando o cenário acima delineado, tem-se que o único montante passível de recuperação pelo Fundo Incentivo I corresponde a eventual valor obtido com o produto da alienação da Fazenda Água II (*único bem oferecido em garantia dos CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013*), o qual será repartido entre os Fundos, na proporção de cada crédito garantido por este bem¹⁹.

No entanto, diante dos elementos apresentados nos autos da Ação Revocatória e a Ação Rescisória, bem como dos pareceres do MPMT apresentados até o momento, classificamos como **provável** o risco de julgamento de procedência destas ações pelo juízo da Primeira Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá do Estado do Mato Grosso.

A procedência da Ação Revocatória resultará na exclusão da garantia dos CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013, o que inviabilizará o recebimento de qualquer montante pelo Fundo Incentivo I.

Por sua vez, **a procedência da Ação Rescisória resultará na exclusão de parcela do crédito do Fundo Incentivo I** da relação de credores da Falência.

¹⁸ Vinte e sete milhões e quinhentos mil reais

¹⁹ A proporção dos créditos garantidos pela Fazenda Água II é: 75% referente a créditos de titularidade do Fundo Incentivo I, 8,33333% referente a créditos de titularidade do Fundo Incentivo II, 16,66666% referente a créditos de titularidade do Fundo Piatã.

Por fim, a provável procedência das Ações Revocatória e Rescisória implicará a condenação do Fundo Incentivo I ao pagamento das custas, despesas processuais e **honorários advocatícios de sucumbência em favor da parte contrária, os quais podem variar entre um mínimo de R\$7.008.538,15²⁰ e um máximo de R\$14.017.076,29²¹**, valor para os Fundos Incentivo I, II e Piatã.

4. Conclusões

Diante de todo o cenário acima detalhado, podemos resumir que a cessão dos CDCAs do Fundo Incentivo I, nos termos da proposta apresentada pela Fibra Cotton, mostra-se vantajosa ao Fundo Incentivo I, haja vista o risco de exclusão da garantia dos CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013, nos autos da Ação Revocatória, bem como de sua condenação ao pagamento das verbas sucumbenciais nos autos das Ações Revocatória e Rescisória.

A concretização da proposta apresentada deverá ser realizada por meio de petição conjunta entre os Fundos, as massas falidas, a Fibra Cotton (proponente) e administrador judicial, a qual deve ser endereçada ao juízo universal da falência, único competente para decidir sobre a expropriação dos bens imóveis da MF Grupal.

A petição conjunta deverá constar a expressa renúncia, pelas massas falidas, a eventuais honorários advocatícios de sucumbência devidos pelos Fundos nos autos da Ação Revocatória, Ação Rescisória, Impugnação de Crédito e quaisquer outros processos, incidentes ou recursos relacionados aos CDCAs que eventualmente resultem em qualquer verba sucumbencial em desfavor dos Fundos.

²⁰ Equivalentes a 10% sobre o valor total das ações rescisória e revocatória (R\$70.085.381,45), que são originalmente de R\$17.981.532,69 (rescisória) e de R\$52.103.848,76 (revocatória).

²¹ Equivalentes a 20% sobre o valor total das ações rescisória e revocatória (R\$70.085.381,45), que são originalmente de R\$17.981.532,69 (rescisória) e de R\$52.103.848,76 (revocatória).



Os Fundos, por sua vez, deverão declarar expressamente que, na qualidade de titulares da propriedade resolúvel da Fazenda Água II, anuem com a venda do referido bem para a Fibra Cotton, sendo que a baixa da alienação fiduciária somente se dará após a verificação dos seguintes eventos sucessivos: (i) concordância do MPMT acerca do teor da petição conjunta; (ii) homologação judicial da proposta de aquisição da Fazenda Água II; (iii) o decurso do prazo de 2 dias corridos após o trânsito em julgado da decisão homologatória descrita no item anterior (condição suspensiva); e (iv) o pagamento da quantia total de R\$5,9 milhões em favor dos Fundos.

MARCIO
MAIA DE
BRITTO:8133 5
0421515

Digitally signed by
MARCIO MAIA DE
BRITTO:8133042151
Date: 2025.07.10
14:22:44 -03'00'

MAIA BRITTO – SOCIEDADE DE ADVOGADOS



INCENTIVO MULTISSETORIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Parecer da Gestora

INCENTIVO MULTISSETORIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

CNPJ 10.896.292/0001-46

PARECER DA GESTORA

sobre proposta de acordo apresentada por Fibra Cotton Agro Ltda. referente ao crédito detido contra a Massa Falida Grupal Agroindustrial S.A.

1. ATIVO GRUPAL

CERTIFICADOS DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO

Em 4 de outubro de 2011, a Grupal Agroindustrial S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.045.552/0001-28 (“Grupal”), emitiu os Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio (“CDCA”) nº 001/2011 e nº 002/2011 (“CDCAs nº 001/2011 e 002/2011”) em favor do Incentivo Multisetorial I – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Fundo Incentivo I”), no valor de R\$ 10.000.000,00, cada um, com vencimento em 4 de outubro de 2014. Os direitos creditórios decorrentes dos CDCAs nº 001/2011 e 002/2011 estavam vinculados à Cédula de Produto Rural (“CPR”) nº 0017/a-2011, emitida por Benedito Beraldo da Silva, representativa de promessa de entrega de soja.

Em 9 de março de 2012, foi emitido o CDCA nº 003/2012, também pela Grupal, em favor do Fundo Incentivo I, no valor de R\$ 2.500.000,00, com vencimento em 4 de outubro de 2014. Os direitos creditórios estavam vinculados à CPR nº 020/A-2012, novamente emitida por Benedito Beraldo, representativa da promessa de entrega de soja.

Na emissão dos CDCAs nº 001/2011, 002/2011 e 003/2012, foram constituídas as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária da Fazenda Água II, registrada sob a matrícula nº 30.772 do Cartório de Registro de Imóveis (“CRI”) de Sorriso/MT (“Fazenda Água II”); e (ii) aval de Paulo Alves Palhano, inscrito no CPF sob o nº 896.308.071-49 (“Paulo Alves”); Otaviano Muniz de Melo Junior, inscrito no CPF sob o nº 469.189.221-49 (“Otaviano Muniz”); José Luiz de Souza Freire, inscrito no CPF sob o nº 886.585.111-20 (“José Freire”); Tiago Alves Palhano, inscrito no CPF sob o

nº 896.552.221-87 (“Tiago Palhano”) e sua esposa Tatiana Lopes Pinto Palhano, inscrita no CPF sob o nº 872.499.871-00 (“Tatiana Palhano”); Ana Paula Marangoni Palhano, inscrita no CPF sob o nº 011.563.001-50 (“Paula Palhano”); Fernando Cesar Silva Rodrigues, inscrito no CPF sob o nº 847.399.241-53 (“Fernando Rodrigues”) e sua esposa, Lyara Katy Zellman Rodrigues, inscrita no CPF sob o nº 009.743.571-62 (“Lyara Rodrigues”); Janaína Palhano Lugo, inscrita no CPF sob o nº 003.529.641-03 (“Janaina Palhano”); Nilza Spessoto Hernades Marangoni Palhano, inscrita no CPF sob o nº 223.359.168-23 (“Nilza Palhano”) e seu marido Paulo Roberto Palhano, inscrito no CPF sob o nº 203.390.621-34 (“Paulo Roberto”); Kassiana Capelezzo, inscrita no CPF sob o nº 004.744.579-31 (“Kassiana Copelezzo”); e Itahum Comércio e Transporte e Exportação Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 05.487.834/0001-97 (“Itahum”) (todos, em conjunto, “Avalistas”).

Além dos CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011 e nº 003/2012 emitidos em favor do Fundo Incentivo I, a Grupal emitiu: (i) o CDCA nº 004/2012, no valor de R\$ 2.500.000,00, em favor do Incentivo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial II, inscrito no CNPJ sob o nº 13.344.834/0001-66 (“Fundo Incentivo II”); e (ii) o CDCA nº 005/2012, no valor de R\$ 5.000.000,00, em favor do Piatã Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo Previdenciário Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 09.613.226/0001-32 (“Fundo Piatã”).

Assim, o Fundo Incentivo I, o Fundo Incentivo II e o Fundo Piatã (em conjunto, “Fundos”) tornaram-se credores da Grupal, em cinco operações diferentes, que somavam o valor principal total de R\$ 30.000.000,00 e todas possuíam as mesmas garantias (“1ª Emissão Grupal”). Em outras palavras, considerando o valor principal de cada CDCA, na 1ª Emissão Grupal: (i) o Fundo Incentivo I era credor de 75,00% do valor total da emissão; (ii) o Fundo Incentivo II era credor de 8,33% do valor total da emissão; e (iii) o Fundo Piatã era credor de 16,67% do valor total da emissão. Veja-se:

Fundo de Investimento	Título de Crédito	Valor do Título	Participação
Fundo Incentivo I	CDCA nº 001/2011	R\$ 10.000.000,00	75,00%
	CDCA nº 002/2011	R\$ 10.000.000,00	
	CDCA nº 003/2012	R\$ 2.500.000,00	
Fundo Incentivo II	CDCA nº 004/2012	R\$ 2.500.000,00	8,33%
Fundo Piatã	CDCA nº 005/2012	R\$ 5.000.000,00	16,67%
		R\$ 30.000.000,00	100%

Em 13 de setembro de 2013, foi emitido o CDCA nº 003/2013, no valor de R\$ 5.000.000,00, também pela Grupal, em favor do Fundo Incentivo I, com vencimento em 12 de dezembro de 2014. Os direitos creditórios desse CDCA foram vinculados à CPR nº 02, emitida por Elídio Bergo e Aroldo Isidoro Bergo, mais uma vez, representativa de promessa de entrega de soja.

Também foram emitidos o CDCA nº 001/2013, no valor de R\$ 10.000.000,00, em favor do Fundo Piatã; e o CDCA nº 002/2013, no valor de R\$ 15.000.000,00, em favor do Fundo Incentivo II. Na emissão desses CDCAs, em conjunto com o CDCA nº 003/2013, foram constituídas as seguintes garantias, diferentes da 1ª Emissão Grupal: (i) alienação fiduciária do imóvel rural registrado sob a matrícula nº 2.279 do CRI de Barra do Garças/MT (“Imóvel Barra das Garças”); e (ii) aval dos Avalistas, com exceção do aval de Kassiana Capelezzo.

Assim, em 2013, a Grupal emitiu três novos CDCAs, que somavam o valor principal total de R\$ 30.000.000,00 e apresentaram novas garantias, tendo como credores os Fundos (“2ª Emissão Grupal”).

Atualmente, considerando os valores principais das operações de crédito realizadas nas 1ª e 2ª Emissões, que somam R\$ 60.000.000,00: (i) o Fundo Incentivo I é credor de 45,83% da dívida; (ii) o Fundo Incentivo II é credor de 29,17% da dívida; e (iii) o Fundo Piatã é credor de 25,00% da dívida. Veja-se:

Fundo de Investimento	Título de Crédito	Valor do Título	Participação
Fundo Incentivo I	CDCA nº 001/2011	R\$ 10.000.000,00	45,83%
	CDCA nº 002/2011	R\$ 10.000.000,00	
	CDCA nº 003/2012	R\$ 2.500.000,00	
	CDCA nº 003/2013	R\$ 5.000.000,00	
Fundo Incentivo II	CDCA nº 004/2012	R\$ 2.500.000,00	29,17%
	CDCA nº 002/2013	R\$ 15.000.000,00	
Fundo Piatã	CDCA nº 005/2012	R\$ 5.000.000,00	25,00%
	CDCA nº 001/2013	R\$ 10.000.000,00	
		R\$ 60.000.000,00	100%

Em 10 de outubro de 2013, foi declarado o vencimento antecipado dos CDCAs, uma vez que, mesmo após notificada, a Grupal não regularizou o inadimplemento contratual.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Em 12 de dezembro de 2013, o Fundo Incentivo I ajuizou a ação de execução de título extrajudicial contra a Grupal e os Avalistas, distribuída sob o nº 1101702-12.2013.8.26.0100, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP (“Execução Incentivo I”). Foi dado à causa o valor de R\$ 5.066.559,45.

À época o escritório de advocacia contratado foi o Costa Augusto Sociedade Individual de Advocacia, inscrito no CNPJ sob o nº 22.514.354/0001-97 (“Costa Augusto Advocacia”). Atualmente, os interesses do Fundo Incentivo I são representados pelo Maia Brito Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 10.575.619/0001-88 (“Maia Brito Advogados”).

Em 23 de janeiro de 2014, a Grupal, em conjunto com os demais executados, requereram a concessão de efeito suspensivo ao processo de execução, uma vez que sua recuperação judicial foi deferida.

Em 29 de maio de 2014, a Execução Incentivo I foi suspensa por 180 dias somente em face da Grupal, sendo autorizado o prosseguimento em face dos Avalistas.

Em 9 de junho de 2014, os Avalistas interpuseram recurso de agravo de instrumento em face da decisão judicial que deferiu a suspensão da execução somente em face da Grupal.

Em 2 de junho de 2015, foi deferida a pesquisa de bens em nome dos Avalistas, no sistema Bacenjud, atual Sisbajud.

Em 17 de março de 2016, o Fundo Incentivo I informou que aguardava a expedição de guia de levantamento de valores, bem como a lavratura dos termos de penhora para os imóveis de matrícula nº 170 do CRI de Ribeirão Cascalheira/MT (“Fazenda Vô Zeca 5”); matrícula nº 9.731 do 1º CRI de Pontes e Lacerda/MT (“Imóvel Pontes e Lacerda”) e matrícula nº 15.772 do CRI de Sorriso/MT (“Imóvel Sorriso”) - imóveis que posteriormente foram reconhecidos como integrantes da Massa Falida.

Em 29 de novembro de 2016, foi proferida sentença na qual declarou extinto o processo de execução em relação às executadas Grupal e Itahum, tendo em vista que essas empresas tiveram sua falência decretada. A decisão determinou também a expedição de carta precatória para avaliação da Fazenda Vô Zeca 5 e impôs multa de 10% sobre o valor da

execução em face do avalista Paulo Alves, por não ter informado o paradeiro do veículo penhorado.

Em 25 de junho de 2018, o Fundo Incentivo I informou que não distribuiu a carta precatória para avaliação e praxeamento do imóvel denominado Fazenda Vô Zeca 5, uma vez que este imóvel foi recolhido nos autos da Massa Falida.

Em 6 de setembro de 2018, o Fundo Incentivo I requereu a pesquisa de bens em nome dos executados por meio de pesquisa Bacenjud, Infojud e Renajud.

Em 29 de abril de 2019, o Fundo Incentivo I requereu a penhora do imóvel matriculado sob nº 83.993 perante o 6º CRI de Cuiabá/MT (“Imóvel Cuiabá”).

Em 9 de fevereiro de 2022, foi deferida a indicação da Alfa Leilões – Especialista em Imóveis, inscrita no CNPJ sob o nº 30.753.419/0001-85 (“Alfa Leilões”), para proceder com o leilão do Imóvel Cuiabá.

Em 21 de setembro de 2022, a avalista Janaina Palhano apresentou exceção de pré-executividade alegando que o Imóvel Cuiabá é bem de família e requereu a suspensão do leilão.

Em 11 de janeiro de 2023, foi proferida decisão acolhendo a exceção de pré-executividade apresentada por Janaína Palhano Lugo, declarando a impenhorabilidade do Imóvel Cuiabá por se tratar de bem de família.

Em 10 de abril de 2025, o Fundo requereu a expedição de ofícios para a Capitania dos Portos e a Agência Nacional de Aviação Civil (“ANAC”) para verificar a existência de embarcações e aeronaves em nome dos executados.

Em 21 de maio de 2025, foi recebido o ofício da ANAC, informando que não há aeronaves em nome dos executados.

FALÊNCIA

Em 14 de novembro de 2013, foi ajuizado pedido de recuperação judicial pela Grupal, Itahum, Grupal Corretora de Mercadorias Ltda., Padrão Agroindustrial Ltda. e Empresa Matogrossense de Agronegócios Ltda. (“Recuperandas”), distribuído sob o nº 0050992-05.2013.8.11.0041, em

trâmite perante a 1ª Vara Especializada em Falência e Recuperação Judicial da Comarca de Cuiabá/MT.

À época, o escritório de advocacia contratado foi o Costa Augusto Advocacia. Atualmente, os interesses do Fundo Incentivo I são representados pelo Maia Brito Advogados.

Em 6 de dezembro de 2013, o pedido de recuperação judicial foi deferido.

Em 11 de novembro de 2016, foi proferida decisão convalidando a recuperação judicial em falência.

Em razão da decretação da falência, o Administrador Judicial listou bens imóveis pertencentes à Massa Falida que poderiam ser utilizados para pagamento dos credores. Dentre os imóveis listados, estava a Fazenda Água II, alienado fiduciariamente ao Fundo Incentivo I.

Em 5 de junho de 2018, o Fundo Incentivo I requereu a convocação de Assembleia Geral de Credores para deliberação sobre a avaliação e realização dos ativos das Recuperadas, que, agora, passaram a ser “Massa Falida”. Esse pedido também foi apresentado por outros credores.

Em 11 de fevereiro de 2020, o Administrador Judicial requereu a apreciação da proposta de rateio da falência aos credores trabalhistas, autorização para levantamento de R\$ 100.339,76, pagamento de honorários periciais para avaliação da Fazenda Água II e despesas da Massa Falida, entre outros pedidos.

Em 27 de fevereiro de 2020, foi determinada a suspensão do leilão da Fazenda Água II.

Em 15 de abril de 2020, foi proferida decisão deferindo a continuidade do pagamento dos credores extraconcursais trabalhistas, com a liberação da importância de R\$ 265.840,18 para a conta bancária de titularidade da Massa Falida, mediante alvará, bem como o pedido formulado pelo Administrador Judicial para autorizar a liberação de valores para pagamento de despesas.

Em 3 de fevereiro de 2021, foi proferida nova decisão autorizando o pagamento dos credores extraconcursais trabalhistas, mediante a liberação de valores em contas judiciais.

Em 8 de julho de 2021, o Administrador Judicial informou a alienação do imóvel inscrito sob a matrícula nº 2.479 do CRI de Porto Alegre do Norte/MT (“Chácara Grupal”), por meio de leilão eletrônico, pelo valor de R\$ 1.500.000,00.

Em 23 de fevereiro de 2023, o Administrador Judicial requereu a juntada do termo de acordo homologado judicialmente e celebrado nos autos do incidente de desconsideração da personalidade jurídica nº 0044673-16.2016.8.11.0041 (“IDPJ”). O IDPJ foi oposto pelo Administrador Judicial com fundamento em ilegalidades na gestão da Grupal, dado que empresas parceiras da Grupal estariam operando dentro de suas dependências, como um grupo econômico, em fraude aos seus credores. No acordo, os sócios da Grupal reconheceram a existência de 11 de 21 confusão patrimonial entre a Grupal e demais empresas do grupo, comprometendo-se a entregar à Massa Falida, a Fazenda Vô Zeca e outros imóveis.

Em 1º de junho de 2023, a Fibra Cotton Agro Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 41.818.307/0001-81 (“Fibra Cotton”), arrendatária da Fazenda Água II, apresentou petição informando seu direito de preferência para aquisição do imóvel e formalizando sua pretensão de aquisição do ativo por venda direta.

Em 11 de julho de 2023, foi proferida decisão que: (i) determinou o acesso a todos os interessados ao IDPJ, para que sejam esclarecidas eventuais dúvidas em relação ao Acordo, inclusive sobre os termos das avaliações já procedidas e das condições estabelecidas para a venda dos ativos, (ii) deferiu o pedido de levantamento de valores para despesas e custos da Massa Falida e (iii) homologou o contrato de arrendamento mercantil de parcela da Fazenda Água II firmado entre a Grupal e a Fibra Cotton – arrendatária –, bem como autorizando a alienação judicial do imóvel.

Em 8 de agosto de 2023, o Fundo Incentivo I informou a interposição do agravo de instrumento n.º 1018027-31.2023.8.11.0000, distribuído à 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso (“TJMG”), contra a última decisão, com intuito de interromper a alienação da Fazenda Água II, uma vez que o imóvel foi dado em alienação fiduciária ao Fundo Piatã, Fundo Incentivo I e Fundo Incentivo II, não podendo ser revertido para a Massa Falida. Foi requerido efeito suspensivo para que a realização do leilão da Fazenda Água II fosse sobrestada, até o julgamento definitivo do recurso.

Em 14 de fevereiro de 2024, foi prolatada decisão determinando que o Administrador Judicial dê cumprimento ao proferido nos autos do agravo instrumento, que determinou a interrupção de qualquer procedimento de alienação da Fazenda Água II.

Em 27 de maio de 2024, o Fundo Incentivo I requereu o desentranhamento do parecer técnico, decorrente da perícia conduzida pelo escritório Thiago Dayan e Castilho Advogados Associados, uma vez que deve ser discutido nos autos da Ação Revocatória, e não nos autos falimentares.

Em 19 de junho de 2024, o Administrador Judicial juntou aos autos o comprovante de publicação do edital de credores, bem como a disponibilização do referido documento em seu site, para eventual impugnação dos credores nele constantes.

Em 15 de julho de 2024, o Estado do Rio Grande do Sul apresentou seu crédito, respeitando a ordem legal de classificação, sendo o valor principal indicado em R\$ 21.952,99, a multa indicada em R\$ 15.038,48 e os juros indicados em R\$ 15.648,52.

Em 19 de julho de 2024, foi prolatado ato ordinatório certificando a penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 5.499.911,47, em benefício da União Federal (Fazenda Nacional).

Em 8 de maio de 2025, o Administrador Judicial apresentou petição, principalmente, requerendo a juntada do relatório contendo as informações relativas aos créditos tributários e fiscais de titularidade da União e Estado de Mato Grosso.

Em 9 de julho de 2025, o Administrador Judicial apresentou petição requerendo: (i) a remessa dos autos ao Ministério Público, objetivando sua análise e emissão de parecer acerca da planta da Fazenda Água Il, sobretudo no que tange à renovação do arrendamento dessa área com a atual arrendatária, a Fibra Cotton, e (ii) após análise pelo Ministério Público, sendo favorável à renovação, a homologação judicial do aditivo de prorrogação.

AÇÃO RESCISÓRIA

Em 26 de maio de 2015, foi ajuizada a ação rescisória nº 0025186-94.2015.8.11.0041, pelo Administrador Judicial contra o Fundo Incentivo I, Fundo Incentivo II e Fundo Piatã, em trâmite perante a 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá/MT, com o fim de extinguir o crédito detido pelos Fundos contra a Grupal, sob o argumento de que houve fraude ou simulação na emissão dos CDCAs (“Ação Rescisória”).

À época, o escritório contratado foi o Costa Augusto Advocacia. Atualmente, os interesses do Fundo Incentivo I são representados pelo Maia Brito Advogados

Em 11 de setembro de 2015, o Fundo Incentivo I apresentou contestação alegando que os valores consubstanciados nos CDCAs do Fundo Incentivo I, foram devidamente disponibilizados para a Grupal em suas contas bancárias e que é parte ilegítima no processo, haja vista que a suas antigas prestadoras de serviço são as responsáveis pelos fatos narrados.

Em 20 de março de 2023, o perito contábil apresentou laudo indicando que todo o valor dos CDCAs foi disponibilizado nas contas da Grupal, mas não é possível definir sua destinação. No mais, afirmou que, por falta de informação, não foi possível identificar exatamente de qual fundo veio o recurso transferido.

Em 2 de fevereiro de 2024, os Fundos apresentaram manifestação sobre o laudo contábil e requereram a juntada de parecer contábil, elaborado pela expert Fabiana Cristina de Paula Scanduzzi (“Assistente Técnica”), bem como a intimação do perito para esclarecer sobre o laudo contábil e responder quesitos.

Em 26 de junho de 2025, o Perito apresentou resposta aos quesitos formulados pelos Fundos.

Em 28 de julho de 2025, os Fundos impugnaram os esclarecimentos prestados pelo perito.

AÇÃO REVOCATÓRIA

Em 26 de setembro de 2017, foi ajuizada a ação revocatória distribuída sob nº 0022801-08.2017.8.11.0041, pelo Administrador Judicial contra o Fundo Incentivo I, Fundo Incentivo II e Fundo Piatã, em trâmite perante a 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá/MT, com o fim de obter a revogação dos CDCAs e a anulação da alienação fiduciária da Fazenda Água II, constituída em benefício dos Fundos (“Ação Revocatória”).

O escritório contratado foi o Costa Augusto Advocacia. Atualmente, os interesses do Fundo Incentivo I são representados pelo Maia Brito Advogados.

Em 30 de maio de 2018, foi proferida decisão liminar determinando a suspensão da exigibilidade dos CDCAs e a suspensão de todas as medidas expropriatórias em relação à Fazenda Água II.

Em 11 de março de 2024, após longa discussão relacionada à migração dos autos físicos para eletrônicos, o Fundo Incentivo I discordou do pedido de aditamento da petição inicial formulado

pelo Administrador Judicial, que pretendia a inclusão de novas partes no polo passivo da ação, e requereu o regular prosseguimento do feito.

Em 13 de junho de 2024, Ministério Público requereu o indeferimento do aditamento à inicial feito pelo Administrador Judicial, em razão da expressa discordância dos demais requeridos, e a suspensão do feito até que sejam finalizadas as auditorias contábeis necessárias envolvendo a falência da Grupal.

Em 31 de julho de 2024, o Administrador Judicial requereu: (i) o acolhimento do parecer do Ministério Público, em que discordou do pedido de aditamento à inicial formulado, em razão da estabilização da demanda; (ii) a juntada do laudo pericial contábil e das manifestações acostadas na Ação Rescisória; e (iii) a suspensão do feito até que seja elaborado o laudo pericial contábil final nos autos da Ação Rescisória.

Em 26 de maio de 2025, foi proferida decisão determinando a intimação do Ministério Público para manifestação nos autos, especialmente acerca dos elementos de prova contábil apresentados.

Em 2 de julho de 2025, o Ministério Público apresentou parecer requerendo que seja deferido o pedido formulado pela empresa de auditoria, para a expedição de ofício às instituições financeiras (Banco do Brasil, Itaú e Bradesco), intimando-as a fornecer os extratos bancários completos das contas da Grupal, nos períodos indicados e com a identificação dos destinatários das transferências.

GARANTIAS

A Gestora entende como quantia efetivamente recuperável aquela que decorre de ativos dados em garantia, ou ativos penhorados no curso da ação de execução, em especial aqueles imobiliários.

No curso da Execução Incentivo I não foi possível localizar bens livres e suficientes para a quitação integral do crédito do Fundo Incentivo I, consubstanciado nos CDCAs, que, em conjunto, atingem o valor principal de R\$ 27.500.000,00. O único bem localizado nas ações foi declarado como "bem de família" e teve sua impenhorabilidade reconhecida judicialmente.

Na 1ª Emissão Grupal, os CDCAs possuíam como única garantia imobiliária a alienação fiduciária da Fazenda Água II, descrita acima. Para avaliação do referido imóvel, a Gestora

contratou a empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.038.935/0001-83 (“Cushman”), que, em 22 de fevereiro de 2025, estimou seu valor de mercado em R\$ 8.917.000,00 e seu valor de liquidação forçada em R\$ 5.863.000,00 (Anexo II).

A Fazenda Água II, porém, somente poderá ser expropriada se o Poder Judiciário decidir, de forma definitiva, pela improcedência da Ação Rescisória e da Ação Revocatória. Atualmente, está vigente a decisão liminar proferida nos autos da Ação Revocatória, que determinou a suspensão de todas as medidas expropriatórias relacionadas à Fazenda Água II.

Na 2ª Emissão Grupal, os CDCAs tinham como garantia imobiliária o Imóvel Barra das Garças, cuja alienação fiduciária não foi registrada na matrícula do imóvel na emissão da operação, tornando-se, portanto, inexecutável.

Assim, em um primeiro cenário, mais otimista, é possível obter uma decisão favorável autorizando o leilão da Fazenda Água II em benefício do Fundo Incentivo I, Fundo Incentivo II e Fundo Piatã, que seria realizado no valor próximo a R\$ 5.800.000,00, considerando a avaliação realizada pela Cushman.

Em um segundo cenário, porém, pode-se considerar que o imóvel não seja arrematado em primeira praça, ocasião em que seria levado à segunda praça por cerca de metade do valor inicial, isto é, R\$ 2.900.000,00.

Por fim, há ainda um terceiro cenário, em que o Fundo Incentivo I seria vencido na Ação Rescisória e/ou na Ação Revocatória, perdendo o direito de aproveitar o resultado da alienação da Fazenda Água II.

Atualmente, apesar de ter conhecimento que os devedores podem ter outros bens, a Gestora não pode afirmar, com certo grau de certeza, que esses outros bens de titularidade dos devedores contribuiriam substancialmente para a recuperação do crédito.

2. PROPOSTA

PROPOSTA

Em 19 de dezembro de 2024, a Fibra Cotton, empresa que atua no comércio de fabricação de óleos vegetais em bruto e é arrendatária da Fazenda Água II, procurou o Maia Brito Advogados,

advogado que representa os interesses do Fundo Incentivo I, propondo a aquisição do imóvel, nas seguintes condições:

- I. R\$ 5.900.000,00, pagos aos Fundos, divididos proporcionalmente da seguinte forma: ao Fundo Incentivo I, o valor de R\$ 4.425.000,00 (75%); ao Fundo Incentivo II, o valor de R\$ 491.666,67 (8,333333%); e ao Fundo Piatã, o valor de R\$ 983.333,33 (16,67%);
- II. R\$ 2.600.000,00, pagos aos advogados relacionados às ações judicial, divididos da seguinte forma: aos advogados dos Fundos, R\$ 1.000.000,00; ao advogado da Massa Falida, R\$ 900.000,00 e ao advogado do proponente, R\$ 700.000,00;
- III. os pagamentos dos valores mencionados acima seriam realizados em até 15 dias, contados a partir do trânsito em julgado da decisão que homologasse o acordo entre as partes;
- IV. todas as partes, incluindo a Massa Falida e os Fundos, deveriam desistir das ações judiciais em curso e seus advogados deveriam renunciar aos honorários de sucumbência eventualmente devidos; e
- V. os Fundos seriam incluídos no rol de credores quirografários, no valor total de R\$ 4.100.000,00, divididos proporcionalmente da seguinte forma: ao Fundo Incentivo I, o valor de R\$ 3.075.000,00 (75%); ao Fundo Incentivo II, o valor de R\$ 341.666,53 (8,33%); e ao Fundo Piatã, o valor de R\$ 683.333,47 (16,67%).

A Gestora entende que um acordo para conferir liquidez ao ativo pode ser interessante, considerando, principalmente, o valor de avaliação da Fazenda Água II e os riscos relacionados às Ações Rescisória e Revocatória.

Apesar disso, a Gestora entende que não pode transigir sobre direitos creditórios que não são de titularidade o Fundo Incentivo I, ou seja, os honorários dos advogados da Massa Falida, do proponente e mesmo do fundo. Além disso, a princípio, o valor destinado aos assessores jurídicos pareceu desproporcional em relação ao valor pago aos Fundos.

Assim, a Gestora solicitou ao Maia Brito Advogados que promovesse uma reunião, para que a proposta fosse renegociada, excluindo os valores sobre os quais não se pode transigir e, preferencialmente, aumentando o valor destinado aos Fundos.

Após cerca de 6 meses de conversas, em 20 de junho de 2025, a Fibra Cotton apresentou sua proposta final, mantendo o valor de aquisição da Fazenda Água II de R\$ 5.900.000,00, em parcela única, mas, agora, no prazo de até dois dias após o trânsito em julgado da decisão judicial que homologar o acordo.

O valor será distribuído entre os Fundos, na proporção mencionada acima. Essa proposta, assim como a anterior, considera a participação dos credores conforme a 1ª Emissão Grupal, na qual a Fazenda Água II foi oferecida como garantia imobiliária.

A proposta manteve a previsão de pagamento de R\$ 1.000.000,00, aos advogados dos Fundos, mas excluiu a menção aos valores que serão pagos aos demais assessores jurídicos, limitando-se a dizer que os honorários dos advogados da Massa Falida da Grupal serão negociados e pagos diretamente pela Fibra Cotton, sem quaisquer custos para os Fundo.

No mais, a proposta (Anexo I) está sujeita às seguintes condições:

- I. resolução das discussões pendentes para formalização do acordo, incluindo a aquisição da Fazenda Água II e o pagamento dos honorários dos advogados dos Fundos e da Massa Falida Grupal;
- II. com a homologação, de um lado, a Massa Falida da Grupal desistirá de todos os processos e recursos contra os Fundos, renunciando a todo e qualquer direito que possa resultar de tais ações e, de outro, os Fundos desistirão de todos os processos e recursos contra a Massa Falida da Grupal e seus coobrigados; e
- III. os Fundos serão habilitados na classe III (Quirografários) do Quadro Geral de Credores da Falência de Grupal, no montante de R\$ 4.100.000,00, que será distribuído na proporção mencionada acima.

A Gestora realizou diligência de *compliance* em nome da proponente e não encontrou notícias desabonadoras em seu nome ou em nome de seus sócios. Além disso, considerando que a empresa já atua como arrendatária da Fazenda Água II, seu interesse na aquisição do imóvel parece fazer parte da sua estratégia de negócio.

ANÁLISE JURÍDICA

Em 24 de junho de 2025, a gestora solicitou ao Maia Brito Advogados a atualização do parecer jurídico sobre a proposta apresentada pela Fibra Cotton.

Em 10 de julho de 2025, o escritório compartilhou memorando que abordou, em síntese: (i) resumo dos andamentos processuais relevantes para a análise da proposta; (ii) as vantagens da proposta de acordo recebida; e (iii) comentários do ponto de vista legal sobre a proposta.

Ao final, a análise jurídica concluiu, em resumo, que:

“Diante de todo o cenário acima detalhado, podemos resumir que a cessão dos CDCAs do Fundo Incentivo I, nos termos da proposta apresentada pela Fibra Cotton, mostra-se vantajosa ao Fundo Incentivo I, haja vista o risco de exclusão da garantia dos CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013, nos autos da Ação Revocatória, bem como de sua condenação ao pagamento das verbas sucumbenciais nos autos das Ações Revocatória e Rescisória.” (Anexo III).

3. PARECER DA GESTORA

Diante do exposto, a Gestora entende que a proposta apresentada pela Fibra Cotton pode representar uma alternativa ao Fundo Incentivo I, para liquidar o ativo e mitigar os riscos jurídicos relacionados às ações judiciais.

A celebração de um acordo, nesse contexto, poderia ser mais interessante em comparação à continuidade das ações judiciais em curso, pelos seguintes motivos:

- I. Atualmente, a estratégia de recuperação do crédito detido pelo Fundo Incentivo I contra a Grupal e demais devedores envolve, principalmente, a Execução Incentivo I, a Ação Revocatória, a Ação Rescisória e a Falência, nas quais são discutidas matérias como fraudes relacionadas à emissão das operações de créditos, que podem conduzir à extinção da Execução Incentivo I;
- II. Além do risco do crédito não poder ser executado, e com isso o risco de não ser possível obter qualquer proveito econômico na cobrança da dívida, há a chance das eventuais decisões desfavoráveis ao Fundo Incentivo I determinarem a sua

condenação ao pagamento de honorários de sucumbência, que, na Ação Rescisória e na Ação Revocatória, estima-se que serão decididos entre cerca de R\$ 1.800.000,00 e R\$ 3.600.000,00, em cada uma, considerando o valor sobre o qual recairia a fraude argumentada pela Grupal e os percentuais estabelecidos em lei de 10% e 20% para honorários de sucumbência. Em um cenário mais gravoso, esses valores podem variar entre R\$7.008.538,1520 e R\$14.017.076,292, de acordo com o assessor jurídico do fundo; e

- III. Finalmente, é possível que o Fundo Incentivo I seja vencedor nas ações judiciais em curso, com autorização para dar prosseguimento às medidas de execução contra a Grupal e demais devedores, hipótese em que a expectativa de recuperação de crédito decorreria, principalmente, sobre os valores decorrentes do leilão da Fazenda Água II, que, de acordo com o laudo de avaliação da Cushman, podem ser estimados entre R\$ 5.800.000,00 (1ª praça) e R\$ 2.900.000,00 (2ª praça), sendo incerta a expectativa de recuperação decorrente dos demais ativos que podem vir a ser encontrados.

Considerando que a solução extrajudicial pode trazer alguns benefícios ao Fundo Incentivo I, a proposta nos termos apresentados pela Fibra Cotton apresenta as seguintes principais características, que ora são submetidas à análise dos cotistas do Fundo Incentivo I:

- I. A Fibra Cotton propõe o pagamento do valor de R\$ 6.900.000,00, sendo R\$ 5.900.000,00 pagos em benefício dos Fundos, e R\$ 1.000.000,00, pagos aos assessores jurídicos dos Fundos, de modo que propõe o pagamento de valor acima da expectativa de recuperação de crédito decorrente do leilão da Fazenda Água II, além de prever que as partes envolvidas na Ação Rescisória, na Ação Revocatória, da Falência e demais ações relacionadas aos CDCAs, assim como seus assessores legais, deverão renunciar expressamente a eventuais honorários sucumbenciais devidos pelos Fundos, assim, mitigando os riscos relacionados às disputas judiciais em benefício do Fundo Incentivo I e demais credores;
- II. A proposta visa a alienação da Fazenda Água II, portanto, o valor proposto será dividido entre os credores na proporção das operações de crédito realizadas na 1ª Emissão Grupal – a qual foi garantida com a alienação fiduciária desse imóvel –, assim, será considerada a participação de 75,00% ao Fundo Incentivo I (R\$ 4.425.000,00), de 8,33% ao Fundo Incentivo II (R\$ 491.666,67) e de Fundo Piatã (R\$ 983.333,33), o que deve ser ressaltado, uma vez que, se considerada a dívida total,

da 1ª Emissão e 2ª Emissão Grupal, seria de 45,83% a participação do Fundo Incentivo I; de 29,17% a participação do Fundo Incentivo II; e de 25,00% a participação do Fundo Piatã;

- III. Como a proposta visa a alienação da Fazenda Água II, o Fundo Incentivo I, assim como os Fundos, serão habilitados como credores da Massa Falida da Grupal no valor de R\$ 4.100.000,00, divididos considerando a participação de 75,00% ao Fundo Incentivo I, a participação de 8,33% ao Fundo Incentivo II e a participação de 16.67% ao Fundo Piatã, o que, de um lado, é positivo porque permite aos credores manter uma iniciativa de cobrança para o saldo remanescente da dívida detida contra a Grupal e, por outro lado, exige que os credores mantenham os custos de acompanhamento desse saldo remanescente – tais como, assessores legais, custas judiciais, assistentes técnicos, entre outras –, mesmo sendo incerta a expectativa de recuperação de qualquer valor decorrente no âmbito da Falência.

Por essas conclusões, a Gestora encaminha o parecer de gestão, em conjunto com o parecer elaborado pelo assessor jurídico e o laudo de avaliação do Imóvel, para apreciação dos cotistas sobre a proposta apresentada pela Fibra Cotton.

A Genial, como sempre, está à disposição dos cotistas para esclarecer eventuais dúvidas.

GENIAL GESTÃO LTDA.

* * *



genialinvestimentos.com.br

PARA: Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Previdenciário Crédito Privado (“Piatã”), representado por sua gestora, Genial Investimentos

DE: Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Sociedade de Advogados

REF: Parecer jurídico – Proposta de aquisição de propriedade rural

DATA: 14 de agosto de 2025

I. Introdução

1. O presente parecer jurídico compreende a análise de aspectos jurídicos relevantes, tais como histórico processual e riscos envolvidos, a serem considerados diante da proposta de aquisição de propriedade rural apresentada pela Fibra Cotton Agro Ltda. (“Fibra Cotton”).

2. A análise se limitará ao status atual dos processos relacionados abaixo, abrangendo seus respectivos prognósticos de êxito, perspectivas de recuperação do crédito (caso aplicável), forma de recebimento dos valores inadimplidos e termos da proposta de aquisição.

- Execução n.º 1030373-03.2014.8.26.0100;
- Execução n.º 1101660-60.2013.8.26.0100;
- Ação Ordinária de Exclusão de Crédito n.º 0025186-94.2015.8.11.0041;
- Ação Revocatória n.º 0022801-08.2017.8.11.0041;
- Falência n.º 0050992-05.2013.8.11.0041;
- Impugnação de Crédito n.º 0051953-09.2014.8.11.0041;
- Impugnação de Crédito n.º 0001107-12.2019.8.11.0041; e
- Pedido de Restituição n.º 0008860-88.2017.8.11.0041.

3. O Cescon Barrieu não assume responsabilidade pela apresentação de novos documentos ou fatos que possam eventualmente modificar o cenário analisado neste parecer.

II. Operação de crédito

4. Antes da decretação de sua falência, a Grupal Agroindustrial S.A. (“Grupal”), diante da necessidade econômica de captar recursos para a continuidade de suas atividades empresariais, optou por contratar empréstimos financeiros juntos aos fundos Piatã, Incentivo

Multisetorial I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Incentivo I”) e Incentivo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial II (“Incentivo II”) (em conjunto, denominados “Fundos”). Para tanto, foram estruturadas duas grandes operações, nas quais foram emitidos Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio (“CDCAs”).

5. Na primeira operação (“1ª Operação”), foram emitidos os seguintes CDCAs:

- CDCA n.º 001/2011 – 04.10.2011 - Incentivo I – R\$ 10.000.000,00;
- CDCA n.º 002/2011 – 04.10.2011 - Incentivo I – R\$ 10.000.000,00;
- CDCA n.º 003/2012 – 09.03.2012 - Incentivo I – R\$ 2.500.000,00;
- CDCA n.º 004/2012 – 09.03.2012 - Incentivo II – R\$ 2.500.000,00; e
- CDCA n.º 005/2012 – 18.03.2012 - Piatã – R\$ 5.000.000,00.

6. Na segunda operação (“2ª Operação”), foram emitidos os seguintes CDCAs:

- CDCA n.º 001/2013 – 12.09.2013 - Piatã – R\$ 10.000.000,00;
- CDCA n.º 002/2013 – 12.09.2013 - Incentivo II – R\$ 15.000.000,00; e
- CDCA n.º 003/2013 – 13.09.2013 - Incentivo I – R\$ 5.000.000,00.

7. De acordo com os termos e condições de todos os CDCAs (1ª e 2ª Operações), a Grupal ofereceu aos Fundos, de forma compartilhada, uma série de garantias pessoais e reais.

8. Nesse contexto, ressalta-se que, dentre as garantias pessoais e reais outorgadas, permanecem hígidos tão somente o aval¹ e a alienação fiduciária do imóvel matriculado sob o n.º 30.772 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso/MT, denominado “Fazenda Água Boa II”, uma vez que as demais garantias contratuais encontram-se esvaziadas e/ou *sub judice*, em razão da falência da Grupal. Contudo, a expropriação da Fazenda Água Boa II está condicionada ao julgamento definitivo de improcedência da ação de exclusão de crédito e da ação revocatória, tendo em vista a decisão liminar proferida nesta última, a qual impacta diretamente a eficácia da garantia e a viabilidade da expropriação.

¹ Avalistas dos CDCAs (1ª e 2ª Operações): Paulo Alves Palhano – CPF n.º 896.308.071-49; Kassiana Capelezzo Palhano – CPF n.º 004.744.579-31; Otaviano Muniz de Melo Júnior – CPF n.º 469.189.221-49; José Luiz de Souza Freire – CPF n.º 886.585.111-20; Tiago Alvez Palhano – CPF n.º 896.552.221-87; Nilza Spessoto Hernandes Marangoni Palhano – CPF n.º 223.359.168-23; Tatiana Lopes Pinto Palhano – CPF n.º 872.499.871-00; Ana Paula Marangoni Palhano – CPF n.º 011.563.001-50; Fernando Cesar Silva Rodrigues – CPF n.º 847.399.241-53; Lyara Katy Zellman Rodrigues – CPF n.º 009.743.571-62; Janaína Palhano Lugo – CPF n.º 003.529.641-03; e Paulo Roberto Palhano – CPF n.º 203.390.621-34 (em conjunto, denominados “Avalistas”).

9. Embora a Grupal tenha sido notificada extrajudicialmente acerca dos inadimplementos contratuais, manteve-se inerte, operando-se, assim, o vencimento antecipado de todos os CDCAs (1ª e 2ª Operações). Não obstante o vencimento antecipado, nem a Grupal nem qualquer um dos Avalistas efetuou o pagamento das dívidas assumidas.

10. Diante disso, considerando que os CDCAs representam títulos que consubstanciam obrigação líquida, certa e exigível, o Piatã optou por ajuizar as execuções n.ºs 1030373-03.2014.8.26.0100 e 1101660-60.2013.8.26.0100, visando ao recebimento dos valores inadimplidos em razão dos CDCAs n.ºs 005/2012 e 001/2013, respectivamente.

III. Status atuais, prognósticos de êxito e perspectivas de recuperação do crédito

III.a. Ações de execução

11. A execução de título extrajudicial n.º 1030373-03.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, foi ajuizada em 01.04.2014 pelo Piatã em face da Grupal, da empresa Itahum Comércio, Transporte e Exportação Ltda. (“Itahum”) e dos Avalistas, visando ao recebimento do saldo inadimplido do CDCA n.º 005/2012, no valor histórico de R\$ 5 milhões. Em razão da decretação da falência da Grupal e da Itahum, a execução atualmente prossegue apenas contra os Avalistas.

12. A título de informação, conforme a última atualização da memória de cálculo realizada em março de 2025, o crédito exequendo, à época, já totalizava R\$ 22.379.015,98.

13. Os Avalistas Tatiana Palhano e Tiago Palhano não foram citados no procedimento citatório inicial. Não obstante, Tatiana Palhano compareceu espontaneamente aos autos, sem apresentar qualquer alegação de nulidade em relação à ausência de citação, o que pode ser interpretado como aceitação tácita da regularidade do processo. Todavia, persiste o risco de alegação de nulidade por parte de Tiago Palhano, em razão da ausência de manifestação até o momento. Também há o risco de reconhecimento da prescrição da pretensão executiva em relação a estes Avalistas, caso o lapso temporal entre a propositura da ação e as citações seja arguido/acolhido, o que pode impactar a validade de todos os atos processuais subsequentes.

14. A título de garantias processuais, após a condução de uma investigação patrimonial aprofundada para localização de ativos imobilizados de titularidade dos Avalistas e possíveis teses de desconsideração da personalidade jurídica, o Piatã, por ora, detém:

- Penhora de quotas sociais:
 - (a) de Paulo Alves Palhano na Green Agroindustrial Ltda.;
 - (b) de Paulo Roberto Palhano na ANP 22 Investimentos e Participações Ltda.; e
 - (c) de Tatiana Palhano na Grainagro MT Ltda. e Four Agronegócios e Consultoria Ltda.

- Penhora de ativo imobilizado:
 - (a) de Paulo Roberto Palhano, matrícula n.º 751 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporã/MS, da fração ideal de 50%, correspondente à meação do avalista;
 - (b) de Ana Paula Marangoni Palhano, matrículas n.ºs 72.395, 72.396 e 72.397, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS, da integralidade da propriedade; e
 - (c) de Fernando César Silva Rodrigues e Lyara Katy Zellman Rodrigues (cônjuges), matrícula n.º 83.145 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, dos direitos decorrentes da propriedade resolúvel, haja vista a existência anterior do ônus de alienação fiduciária em favor do credor fiduciário Banco Bradesco S.A. (estranho à lide).

- Penhora de semovente:
 - (a) cavalo de nome “ZigZag”, passaporte n.º 59851 e chip n.º 963003001128365, de propriedade de Tiago Alvez Palhano, cuja localização do dito animal é desconhecida.

15. Dentre os cinco imóveis penhorados mencionados, um já se encontra gravado com alienação fiduciária, o que restringe a eficácia da penhora, uma vez que a propriedade plena do bem será consolidada ao credor fiduciário em caso de inadimplência do devedor. Para esse imóvel, foi requerida a penhora sobre os direitos decorrentes da propriedade resolúvel. Além disso, dois dos imóveis localizados podem estar sujeitos à discussão judicial quanto à sua caracterização como bem de família, o que pode inviabilizar a constrição, caso seja reconhecida sua impenhorabilidade nos termos da Lei n.º 8.009/90. Outro fator relevante é que os imóveis penhorados, de maneira geral, não possuem grande extensão territorial nem aparente valor significativo². Isso reduz consideravelmente a expectativa de recuperação de valores substanciais por meio da alienação judicial desses bens, sobretudo diante da eventualidade de uma arrematação a preços abaixo do valor de mercado em leilão judicial.

16. O ativo imobilizado penhorado é de titularidade dos Avalistas, e não da Grupal.

17. Por essa razão, não integra o acervo da massa falida, não foi atingido pelo concurso de credores e não foi desconstituído em razão do procedimento falimentar, não podendo,

² Não foi realizada qualquer avaliação judicial ou extrajudicial, tendo-se como referência apenas os valores indicados nas respectivas matrículas, constantes dos registros de transmissão a título de compra e venda.

portanto, ser utilizado para a quitação de quaisquer débitos decorrentes da falência, salvo na hipótese de eventual extensão dos efeitos falimentares aos Avalistas – o que, ao menos por ora, não se verifica. Superado o procedimento de registro das penhoras nas matrículas dos respectivos imóveis – já em curso junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes – e concluídas as avaliações judiciais, não havendo impugnações à penhora acolhidas, como no caso de eventual alegação de bem de família (conforme item 15 acima), não há óbice à alienação dos bens. O produto dessas alienações poderá ser revertido em favor do Piatã, para fins de quitação do débito exequendo. Os imóveis apresentam ônus tributários repetidos e de baixa monta, os quais, em princípio, não comprometem a viabilidade das alienações, mas exigirão que parte do produto das vendas seja, preferencialmente, destinado à sua quitação³.

18. Até o momento, não foram identificados indícios de abuso da personalidade jurídica que justifiquem um eventual pedido de desconsideração da personalidade jurídica.

19. Os bens penhorados até o momento indicam um prognóstico de recuperação do crédito possível, porém limitado se comparado ao valor atual do crédito. Embora os ativos identificados possam viabilizar a recomposição parcial do montante devido, a efetividade da recuperação dependerá da conclusão do procedimento de alienação judicial dos cinco bens imóveis penhorados (mencionados acima), do reconhecimento da penhorabilidade dos imóveis cuja constrição pode ser questionada e da liquidez das quotas sociais penhoradas.

20. Adicionalmente, a penhora de semovente – no caso, o cavalo de nome “ZigZag” – não configura garantia eficaz do ponto de vista prático, tratando-se, em verdade, de medida executória com viés predominantemente coercitivo. A dificuldade de localização do animal, somada à ausência de informações quanto ao seu valor de mercado e estado de saúde, compromete a utilidade da constrição para fins de satisfação do crédito. Trata-se de bem móvel de difícil conservação, com elevado risco de perecimento ou depreciação, além de suscetível a ocultações e transferências informais, o que limita significativamente a viabilidade de sua apropriação e, conseqüentemente, sua utilidade como ativo recuperável.

21. Por sua vez, a execução de título extrajudicial n.º 1101660-60.2013.8.26.0100, em trâmite perante a 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, foi ajuizada em 13.12.2013 pelo Piatã em face da Grupal, da Itahum e dos Avalistas, visando ao recebimento do saldo inadimplido do CDCA n.º 001/2013, no valor histórico de R\$ 10

³ As últimas matrículas imobiliárias foram obtidas em abril/2025, para juntada nos autos das ações de execução, servindo de base para os presentes apontamentos. Eventuais ônus registrados/averbados após essa data e antes da efetivação do registro das penhoras em favor do Piatã não foram contemplados neste parecer jurídico.

milhões. No âmbito da referida execução, foi reconhecida a ocorrência de prescrição intercorrente, resultando na extinção do processo. Tal reconhecimento impede o prosseguimento da demanda. Embora ainda não tenha havido o trânsito em julgado, uma vez que está pendente o julgamento de agravo em recurso especial interposto pelo Piatã (AREsp n.º 2486335/SP), a probabilidade de reversão da conclusão adotada é considerada remota.

III.b. Ações revocatória e de exclusão de crédito

22. O Piatã litiga contra a Grupal na ação revocatória e na ação de exclusão de crédito, as quais, dentre outros assuntos, discutem eventuais fraudes na contratação dos CDCAs.

23. Nos autos da ação revocatória n.º 0022801-08.2017.8.11.0041, em trâmite perante a 1ª Vara Cível Especializada de Falência, Recuperação Judicial e Cartas Precatórias da Comarca de Cuiabá/MT, o Administrador Judicial da Massa Falida da Grupal alega a existência de fraude destinada ao desvio de valores obtidos em operações de investimento celebradas com os Fundos, incluindo os CDCAs, e requer a revogação desses contratos.

24. Já na ação de exclusão de crédito n.º 0025186-94.2015.8.11.0041, também em trâmite perante a 1ª Vara Cível Especializada de Falência, Recuperação Judicial e Cartas Precatórias da Comarca de Cuiabá/MT e ajuizada pelo Administrador Judicial da Massa Falida da Grupal em face dos Fundos, requer-se a apuração da origem, destinação e legalidade de todos os recursos financeiros disponibilizados pelos Fundos à Grupal.

25. As ações revocatória e de exclusão de crédito estão em fase de produção de prova pericial, visando à apuração da procedência dos pedidos, isto é, verificar se houve, de fato, a alegada fraude. Estima-se o julgamento de improcedência como possível (60% a 70%).

26. Caso essa hipótese seja confirmada, o Piatã poderá perder seu crédito em face da Grupal ou ter seu valor reduzido. Além disso, no cenário de improcedência, será condenado ao pagamento de sucumbência no montante de 10% e 20% sobre o “valor incontroverso”.

27. Por “valor incontroverso”, entende-se o montante apurado por meio da perícia contábil em andamento, referente à suposta fraude imputada aos Fundos, individualizado para cada um deles. Até o momento, conforme consta do laudo pericial preliminar, esse valor totaliza R\$ 17.981.532,69 – valor ainda sujeito a apuração, podendo ser inferior. Em relação específica ao Piatã, o montante atualmente atribuído é de cerca de R\$ 900.000,00.

28. No pior cenário, caso a sucumbência seja fixada com base nos valores históricos atribuídos às causas:

- (i) Ação de exclusão de crédito (R\$ 17.981.532,69) - Estima-se que poderá alcançar entre 10% e 20% sobre o valor atualizado da causa, isto é, montante entre R\$ 1.798.153,27 e R\$ 3.596.306,54. Esse valor deverá ser rateado proporcionalmente entre os Fundos, de acordo com a participação de cada um nas operações financeiras. No caso do Piatã, que detém 25% dos créditos decorrentes dos CDCAs, a exposição estimada variaria entre R\$ 449.538,32 e R\$ 899.076,63;
- (ii) Ação revocatória (R\$ 52.103.848,66) – Estima-se que poderá alcançar entre 10% e 20% sobre o valor atualizado da causa, isto é, montante entre R\$ 5.210.384,87 e R\$ 10.420.769,73. Assim como no item anterior, o valor deverá ser rateado proporcionalmente entre os Fundos. Para o Piatã (25% dos créditos advindos dos CDCAs), a exposição estimada variaria entre R\$ 1.302.596,22 e R\$ 2.605.192,43.

29. Assim, a conclusão da ação revocatória e da ação de exclusão de crédito impactam diretamente a possibilidade de recuperação do crédito pelo Piatã. Caso se reconheça a ocorrência de fraude na emissão dos CDCAs, os referidos títulos e suas respectivas garantias poderão ser revogados, acarretando a nulidade de todos os atos deles decorrentes. Dessa forma, o direito creditório do Piatã poderá ser extinto, a depender do desfecho das referidas ações, ou sofrer redução, com a consequente imposição de condenação sucumbencial.

30. Por fim, no que se refere à ação revocatória, cabe mencionar que, desde maio de 2018, mantém-se válida a decisão liminar que determinou a suspensão de todas as medidas expropriatórias relacionadas à Fazenda Água Boa II, bem como a suspensão de alguns incidentes diretamente ligados à quantificação do crédito devido pelo Piatã, tais como as impugnações de crédito e o pedido de restituição distribuídos no âmbito falimentar. Ou seja, a única garantia hígida permanece inexecutável até que haja resolução na ação revocatória.

III.c. Processo falimentar e incidentes

31. A recuperação judicial da Grupal foi convolada em falência em novembro de 2016, sendo o processo falimentar n.º 0050992-05.2013.8.11.0041 conduzido pela 1ª Vara Cível Especializada de Falência, Recuperação Judicial e Cartas Precatórias da Comarca de Cuiabá/MT. Atualmente, não há crédito (concural ou extraconcural) arrolado em favor do Piatã relacionado às CDCAs n.ºs 001/2013 e 005/2012. As impugnações de crédito n.ºs

0051953-09.2014.8.11.0041 e 0001107-12.2019.8.11.0041, propostas pelo Piatã para reconhecimento de crédito perante a Massa Falida, encontram-se suspensas até o julgamento definitivo da ação revocatória. Assim, até a conclusão dessa demanda ordinária, não há que se falar em recebimento de valores por meio de rateios no âmbito do processo falimentar.

32. Até abril de 2025, o valor total de ativos arrecadados pela Massa Falida perfazia o montante de R\$ 4.449.155,52. Ou seja, ainda que o crédito do Fundo Piatã estivesse devidamente arrolado no quadro geral da falência, o valor arrecadado até o momento dificilmente se mostraria suficiente para garantir o pagamento integral da coletividade de credores, revelando-se remota a perspectiva de satisfação substancial do crédito por essa via.

33. O pedido de restituição n.º 0008860-88.2017.8.11.0041 surge como um possível instrumento processual para recuperar valores relacionados à Fazenda Água Boa II, que foi outorgada em alienação fiduciária em favor do Piatã como garantia do CDCA n.º 005/2012.

34. A impossibilidade de excussão direta desse bem imóvel no âmbito da execução n.º 1030373-03.2014.8.26.0100 decorre de sua arrecadação equivocada na falência. Isso impede qualquer tentativa autônoma de expropriação por credores, especialmente porque a referida execução tramita apenas em relação aos Avalistas. No momento, o julgamento do pedido de restituição encontra-se suspenso, condicionado à resolução definitiva da ação revocatória.

IV. Termos da proposta de aquisição apresentada pela Fibra Cotton

35. A proposta de aquisição apresentada pela Fibra Cotton, em 20.06.2025, consiste na aquisição do imóvel rural matriculado sob o n.º 30.772 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso/MT, denominado “Fazenda Água Boa II”, localizado no Lote Valo, no município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 4,50 ha (quatro hectares e cinquenta ares), sobre o qual o Piatã detém garantia compartilhada de alienação fiduciária⁴.

36. Foi proposto um valor total de aquisição de R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais), cujo pagamento será realizado à vista, em até 02 (dois) dias a contar do trânsito em julgado da decisão judicial homologatória, com as seguintes destinações:

a) Fundos: R\$ 5.900.000,00 (cinco milhões e novecentos mil reais), divididos proporcionalmente da seguinte forma entre Piatã, Incentivo I e Incentivo II:

⁴ A Fazenda Água Boa II foi outorgada em garantia fiduciária compartilhada aos CDCAs n.ºs 001/2011, 002/2011, 003/2012, 004/2012 e 005/2012, em favor dos Fundos (Piatã, Incentivo I e Incentivo II).

- (a.1) Incentivo I: R\$ 4.425.000,00 (75%);
- (a.2) Incentivo II: R\$ 491.666,67 (8,333333%); e
- (a.3) Piatã: R\$ 983.333,33 (16,666667%).

Com relação ao rateio proporcional entre os valores devidos aos Fundos, destaca-se que o rateio constante da proposta de aquisição considera apenas uma das operações de empréstimo financeiro realizadas entre a Massa Falida de Grupal e os Fundos, especificamente aquela vinculada aos CDCAs n.º 001/2011, 002/2011, 003/2012, 004/2012 e 005/2012.

Contudo, considerando que houve duas operações de empréstimo financeiro entre as partes mencionadas, uma vez que também foram emitidos os CDCAs n.ºs 001/2013, 002/2013 e 003/2013, e que a proposta de aquisição resultará na quitação total dos créditos exequendos, ao menos em suas parcelas extraconcursais, entendemos que as proporções adotadas na proposta não correspondem aos valores efetivamente devidos a cada um dos três Fundos.

Abaixo, apresenta-se uma tabela comparativa com os dois cenários:

	Incentivo I	Incentivo II	Piatã
Cenário 1 (apenas a 1ª Operação)	R\$ 4.425.000,00 (75%)	R\$ 491.666,67 (8,3%)	R\$ 983.333,33 (16,7%)
Cenário 2 (1ª e 2ª Operações)	R\$ 2.703.970,00 (45,83%)	R\$ 1.721.030,00 (29,17%)	R\$ 1.475.000,00 (25%)

- b) Advogados dos Fundos (Cescon Barrieu e Maia Britto Advogados):** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), distribuídos nas mesmas proporções acima.

- (b.1) Advogados Incentivo I: R\$ 750.000,00;
- (b.2) Advogados Incentivo II: R\$ 83.333,33; e
- (b.3) Advogados Piatã: R\$ 166.666,67.

No que se refere aos honorários proporcionais devidos aos advogados de cada um dos Fundos, aplicam-se os mesmos fundamentos que justificam os valores devidos aos próprios Fundos. Especificamente quanto aos honorários devidos ao Cescon Barrieu, sua origem decorre da condenação em honorários sucumbenciais, arbitrados em 10% (dez por cento) no curso da execução n.º 1030373-03.2014.8.26.0100, ajuizada pelo Piatã sob sua

representação, para a cobrança do crédito decorrente do CDCA n.º 005/2012, nos termos do art. 523, §1º, do Código de Processo Civil. Ressalta-se que esse montante não abrange os honorários de êxito, que deverão ser tratados diretamente entre o Piatã e o Cescon Barrieu.

37. Conforme antecipado, a proposta de aquisição também engloba:

- Desistências processuais por parte da Massa Falida de Grupal e dos Fundos, em relação a todos os processos, incidentes e recursos correlatos existentes entre as partes, incluindo, mas não se limitando, também às ações movidas contra os Avalistas/coobrigados;
- A inclusão dos Fundos na classe III (quirografária) do quadro geral de credores do processo falimentar da Massa Falida de Grupal, referente à parcela concursal do crédito, conforme valores apurados no relatório analítico anexo à proposta da Fibra Cotton, nomeado “doc. 01”⁵, totalizando R\$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais);
 - (i) Incentivo I: R\$ 3.075.000,00 (75%);
 - (ii) Incentivo II: R\$ 341.666,53 (8,333333%); e
 - (iii) Piatã: R\$ 683.333,47 (16,666667%).
- O compromisso assumido pelos Fundos de não apresentarem oposição ou insurgência contra o regular andamento do processo falimentar da Grupal, bem como de formalizarem sua adesão a eventual plano de realização de ativos. Entendemos que essas observações não limitam a possibilidade de questionamento de atos da falência que possam prejudicar os interesses ou créditos dos Fundos de forma desproporcional. Isso porque a proposta de aquisição não abrange a parcela concursal do crédito, restringindo-se apenas a insurgências protelatórias. Assim, não há riscos implícitos quanto a esses aspectos;
- A validade da proposta está condicionada à aprovação pelo Ministério Público, pelo síndico e à sua homologação pelo Juízo falimentar. Sobre esse ponto, a princípio, não vislumbramos riscos, uma vez que a composição se refere à parcela extraconcursal do crédito, não sujeita aos efeitos da falência. Além disso, já houve precedentes em que a Massa Falida da Grupal adotou posicionamento semelhante em relação a outros credores, como o Banco Bradesco, com anuência tanto do síndico quanto do Ministério Público; e

⁵ O documento não acompanhou a proposta enviada ao escritório para ser contemplado na presente análise.

- A consideração de que, uma vez cumpridas todas as obrigações por parte da Fibra Cotton, o Juízo falimentar deverá entregar a Fazenda Água Boa II livre e desembaraçada de quaisquer ônus, incluindo, mas não se limitando a hipotecas, penhoras, usufrutos ou quaisquer outros gravames que possam comprometer sua plena posse e propriedade. Todavia, não tivemos acesso à certidão imobiliária atualizada do imóvel, razão pela qual não é possível precisar se haverá algum óbice no ato de transferência da propriedade.

V. Laudos de avaliação da Fazenda Água Boa II

38. Por fim, no que refere ao valor da Fazenda Água Boa II, em 2023, a Genial Investimentos contratou a empresa Colliers para realizar uma avaliação extrajudicial do referido imóvel (terreno, edificação e benfeitorias), que resultou nos seguintes valores:

- Valor de mercado: R\$ 4.170.000,00;
- Valor de liquidação forçada: R\$ 2.600.000,00.

39. No âmbito da carta precatória n.º 1006688-28.2018.8.11.0040, distribuída por dependência à ação de falência, em 2020, foi realizada uma avaliação judicial do imóvel rural (terreno, benfeitorias e equipamentos), que fixou seu valor total em R\$ 5.619.268,56.

40. Mais recentemente, a Genial Investimentos contratou uma nova avaliação extrajudicial da Fazenda Água Boa II (terreno, benfeitorias e equipamentos), desta vez realizada pela Cushman & Wakefield, cujo laudo imobiliário apresentou os seguintes valores:

- Valor de mercado: R\$ 8.917.000,00;
- Valor de liquidação forçada: R\$ 5.863.000,00.

41. Dessa forma, a comparação entre essas avaliações demonstra que o valor ofertado pela Fibra Cotton supera as avaliações judicial e extrajudicial realizadas até 2025. A única exceção é o valor de mercado estimado pela Cushman & Wakefield, que se mostra superior ao montante ofertado, ao passo que o valor de liquidação forçada também se revela inferior.

VI. Conclusões

42. Pelo exposto, o recebimento do crédito detido em face da Grupal via proposta apresentada pela Fibra Cotton pode ser favorável aos interesses do Piatã, considerando que:

- A penhora de bens dos Avalistas, até o momento, não se mostrou uma garantia efetiva de recuperação do crédito, pois os imóveis penhorados possuem restrições e baixa liquidez e as quotas sociais penhoradas ainda não tiveram sua excussão concretizada – nem há perspectiva de recuperação integral ou em montante equivalente ao da proposta de aquisição, via ações de execução, haja vista a investigação patrimonial realizada;
- As ações revocatória e de exclusão de crédito ainda se encontram em fase de produção de prova pericial. Caso venha a ser reconhecida a existência de fraude na contratação dos CDCAs – risco estimado entre 60% e 70% –, o Fundo Piatã poderá: (i) perder integralmente seu crédito perante a Grupal, hipótese em que também será declarada a nulidade da alienação fiduciária da Fazenda Água Boa II; ou (ii) ter o valor do crédito parcialmente reduzido, o que poderá implicar condenação em honorários sucumbenciais entre 10% e 20% sobre o “valor incontroverso”, cf. detalhado nos itens 25 a 28 acima;
- A ação revocatória resultou em uma decisão liminar que suspendeu todas as medidas expropriatórias sobre a Fazenda Água Boa II, tornando a alienação fiduciária inexecutável, e alguns incidentes ligados à quantificação do crédito detido pelo Piatã, tais como as impugnações de crédito e o pedido de restituição distribuídos no âmbito falimentar;
- Atualmente, no processo falimentar, não há crédito arrolado em favor do Piatã. As impugnações de crédito n.ºs 0051953-09.2014.8.11.0041 e 0001107-12.2019.8.11.0041, propostas pelo Piatã para o reconhecimento de crédito perante a Grupal, encontram-se suspensas até o julgamento definitivo da ação revocatória. Assim, até a conclusão dessa demanda ordinária, não há que se falar em recebimento de valores por meio de rateios. A proposta de aquisição da Fibra Cotton propõe a inclusão dos Fundos na classe quirografária do quadro geral de credores da Grupal, referente à parcela concursal do crédito, conforme valores apurados, totalizando R\$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais), o que, eventualmente, também permitirá algum recebimento via falência;
- A proposta da Fibra Cotton de R\$ 6.900.000,00 supera as avaliações judiciais e extrajudiciais realizadas antes de 2025. Embora o laudo preliminar da Cushman & Wakefield tenha indicado um valor de mercado para venda de R\$ 8.917.000,00, o valor

de liquidação forçada estimado foi de R\$ 5.863.000,00, representando uma diferença relativamente pequena em relação ao montante total ofertado pela Fibra Cotton;

- A proposta prevê o pagamento à vista em até 02 (dias) dias após o trânsito em julgado da decisão homologatória, proporcionando liquidez imediata ao Piatã; e
- A aceitação da proposta implica na desistência de ações, recursos e incidentes, eliminando os riscos de sucumbência e encerrando a disputa judicial com a Grupal.

43. Dessa forma, considerando os riscos envolvidos na continuidade do litígio e a possibilidade de um cenário ainda mais desfavorável ao Piatã, a aceitação da proposta da Fibra Cotton apresenta-se como uma alternativa viável e financeiramente razoável aos interesses do Piatã. Ressalta-se, contudo, que é argumentável que as proporções adotadas na proposta de aquisição não correspondem aos valores efetivamente devidos a cada um dos três Fundos, devendo ser consideradas a 1ª e a 2ª Operações para o rateio proporcional, na medida em que será dada quitação integral ao crédito executando em sua parcela extraconcursal.

44. No entanto, com relação ao rateio proporcional entre os valores devidos aos Fundos, destaca-se que o rateio constante da proposta de aquisição considera apenas uma das operações de empréstimo financeiro realizadas entre a Grupal e os Fundos, especificamente aquela vinculada aos CDCAs n.ºs 001/2011, 002/2011, 003/2012, 004/2012 e 005/2012.

45. Considerando que houve duas operações de empréstimo financeiro entre as partes mencionadas, uma vez que também foram emitidos os CDCAs n.ºs 001/2013, 002/2013 e 003/2013, e que a proposta de aquisição resultará na quitação total dos créditos executando, ao menos em suas parcelas extraconcursais, entendemos que as proporções adotadas na proposta não correspondem aos valores efetivamente devidos a cada um dos três Fundos.

46. Sugerimos, portanto, que o rateio proporcional seja revisto de modo a considerar o valor total do crédito decorrente de todos os CDCAs emitidos, nos termos do item 36 acima.

Atenciosamente,

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

**PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA
LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO
PRIVADO**

Parecer da Gestora

PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO

CNPJ 09.613.226/0001-32

PARECER DA GESTORA

sobre proposta de acordo apresentada por Fibra Cotton Agro Ltda. referente ao crédito detido contra a Massa Falida Grupal Agroindustrial S.A.

1. ATIVO GRUPAL

CERTIFICADOS DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO

Em 18 de maio de 2012, foi emitido o Certificado de Direito Creditório do Agronegócio nº 005/2012 (“CDCA 005/2012”), que tinha como emitente a Grupal Agroindustrial S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.045.552/0001-28 (“Grupal”), em favor do Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Previdenciário Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 09.613.226/0001-32 (“Fundo Piatã”), no valor de R\$ 5.000.000,00, com vencimento em 4 de maio de 2015. Os direitos creditórios decorrentes desse CDCA estavam vinculados à Cédula de Produto Rural (“CPR”) nº 0021/B-2012, emitida por Benedito Beraldo da Silva, representativa de promessa de entrega de soja.

Na emissão do CDCA nº 005/2015, foram constituídas as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária da Fazenda Água II, registrada sob a matrícula nº 30.772 do Cartório de Registro de Imóveis (“CRI”) de Sorriso/MT (“Fazenda Água II”); e (ii) aval de Paulo Alves Palhano, inscrito no CPF sob o nº 896.308.071-49 (“Paulo Alves”); Otaviano Muniz de Melo Junior, inscrito no CPF sob o nº 469.189.221-49 (“Otaviano Muniz”); José Luiz de Souza Freire, inscrito no CPF sob o nº 886.585.111-20 (“José Freire”); Tiago Alves Palhano, inscrito no CPF sob o nº 896.552.221-87 (“Tiago Palhano”) e sua esposa Tatiana Lopes Pinto Palhano, inscrita no CPF sob o nº 872.499.871-00 (“Tatiana Palhano”); Ana Paula Marangoni Palhano, inscrita no CPF sob o nº 011.563.001-50 (“Paula Palhano”); Fernando Cesar Silva Rodrigues, inscrito no CPF sob o nº 847.399.241-53 (“Fernando Rodrigues”) e sua esposa, Lyara Katy Zellman Rodrigues, inscrita no CPF sob o nº

009.743.571-62 (“Lyara Rodrigues”); Janaína Palhano Lugo, inscrita no CPF sob o nº 003.529.641-03 (“Janaina Palhano”); Nilza Spessoto Hernades Marangoni Palhano, inscrita no CPF sob o nº 223.359.168-23 (“Nilza Palhano”) e seu marido Paulo Roberto Palhano, inscrito no CPF sob o nº 203.390.621-34 (“Paulo Roberto”); Kassiana Capelezzo, inscrita no CPF sob o nº 004.744.579-31 (“Kassiana Copelezzo”); e Itahum Comércio e Transporte e Exportação Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 05.487.834/0001-97 (“Itahum”) (todos, em conjunto, “Avalistas”).

Além do CDCA nº 005/2012, a Grupal emitiu: os CDCAs nº 001/2011 e nº 002/2011, no valor de R\$ 10.000.000,00, cada um, e o CDCA nº 003/2012, no valor de R\$ 2.500.000,00, todos em favor do Incentivo Multissetorial I – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Fundo Incentivo I”), inscrito no CNPJ sob o nº 10.896.292/0001-46; e (ii) o CDCA nº 004/2012, no valor de R\$ 2.500.000,00, em favor do Incentivo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial II (“Fundo Incentivo II”), inscrito no CNPJ sob o nº 13.344.834/0001-66.

Assim, o Fundo Piatã, Incentivo I e Incentivo II (em conjunto, “Fundos”) tornaram-se credores da Grupal, em cinco operações diferentes, que somavam o valor principal total de R\$ 30.000.000,00 e todas possuíam as mesmas garantias (“1ª Emissão Grupal”). Em outras palavras, considerando o valor principal de cada CDCA, na 1ª Emissão Grupal: (i) o Fundo Piatã era credor de 16,67% do valor total da emissão; (ii) o Fundo Incentivo I era credor de 75,00% do valor total da emissão; e (iii) o Fundo Incentivo II era credor de 8,33% do valor total da emissão. Veja-se:

Fundo de Investimento	Título de Crédito	Valor do Título	Participação
Fundo Incentivo I	CDCA nº 001/2011	R\$ 10.000.000,00	75,00%
	CDCA nº 002/2011	R\$ 10.000.000,00	
	CDCA nº 003/2012	R\$ 2.500.000,00	
Fundo Incentivo II	CDCA nº 004/2012	R\$ 2.500.000,00	8,33%
Fundo Piatã	CDCA nº 005/2012	R\$ 5.000.000,00	16,67%
		R\$ 30.000.000,00	100%

Em 12 de setembro de 2013, foi emitido o CDCA nº 001/2013, no valor de R\$ 10.000.000,00, também pela Grupal, em favor do Fundo Piatã, com vencimento em 12 de novembro de 2015. Os direitos creditórios desse CDCA foram vinculados à CPR nº 6, emitida em 2013, por Elidio Bergo e Aroldo Isidoro Bergo, mais uma vez, representativa de promessa de entrega de soja.

Também foram emitidos o CDCA nº 003/2013, no valor de R\$ 5.000.000,00, em favor do Fundo Incentivo I, e o CDCA nº 002/2013, no valor de R\$ 15.000.000,00, em favor do Fundo Incentivo II. Na emissão desses CDCAs, em conjunto com o CDCA nº 001/2013, foram constituídas as seguintes garantias, diferentes da 1ª Emissão Grupal: (i) alienação fiduciária do imóvel rural registrado sob a matrícula nº 2.279 do CRI de Barra do Garças/MT (“Imóvel Barra das Garças”); e (ii) aval dos Avalistas, com exceção do aval de Kassiana Capelezzo.

Assim, em 2013, a Grupal emitiu três novos CDCAs, que somavam o valor principal total de R\$ 30.000.000,00 e apresentaram novas garantias, tendo como credores os Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II (“2ª Emissão Grupal”).

Atualmente, considerando os valores principais das operações de crédito realizadas nas 1ª e 2ª Emissões, que somam R\$ 60.000.000,00: (i) o Fundo Piatã é credor de 25,00% da dívida; (ii) o Fundo Incentivo I é credor de 45,83% da dívida; e (iii) o Fundo Incentivo II é credor de 29,17% da dívida. Veja-se:

Fundo de Investimento	Título de Crédito	Valor do Título	Participação
Fundo Incentivo I	CDCA nº 001/2011	R\$ 10.000.000,00	45,83%
	CDCA nº 002/2011	R\$ 10.000.000,00	
	CDCA nº 003/2012	R\$ 2.500.000,00	
	CDCA nº 003/2013	R\$ 5.000.000,00	
Fundo Incentivo II	CDCA nº 004/2012	R\$ 2.500.000,00	29,17%
	CDCA nº 002/2013	R\$ 15.000.000,00	
Fundo Piatã	CDCA nº 005/2012	R\$ 5.000.000,00	25,00%
	CDCA nº 001/2013	R\$ 10.000.000,00	
		R\$ 60.000.000,00	100%

Em 10 de outubro de 2013, foi declarado o vencimento antecipado dos CDCAs, uma vez que, mesmo após notificada, a Grupal não regularizou o inadimplemento contratual.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL REFERENTE AO CDCA Nº 001/2013

Em 13 de dezembro de 2013, o Fundo Piatã ajuizou a ação de execução de título extrajudicial referente ao CDCA nº 001/2013 contra a Grupal e os Avalistas, distribuída sob o nº 1101660-

60.2013.8.26.0100, em trâmite perante a 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (“Execução CDCA nº 001/2013”). Foi dado à causa o valor de R\$ 10.133.118,90.

À época o escritório de advocacia contratado foi o Chiarottino e Nocoletti Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 09.469.443/0001-09 (“Chiarottino Advogados”). Atualmente, os interesses do Fundo Piatã são representados pelo Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 02.520.543/0001-65 (“Cescon Advogados”).

Em 21 de fevereiro de 2014, os executados requereram a suspensão da execução, diante do deferimento do processamento da recuperação judicial da Grupal.

Em 4 de setembro de 2014, foi determinado que a execução prosseguisse em face dos Avalistas.

Em 25 de junho de 2018, o Fundo Piatã requereu a suspensão da execução, em razão de decisão proferida nos autos da Ação Revocatória (descrita no item adiante), determinando a suspensão da exigibilidade do CDCA nº 001/2013, em caráter liminar.

Em 29 de junho de 2018, foi determinada a suspensão do feito por 180 dias.

Em 22 de setembro de 2022, Paulo Roberto apresentou exceção de pré-executividade, alegando que a pretensão executiva do Fundo Piatã estaria prescrita.

Em 25 de outubro de 2022, o Fundo Piatã apresentou impugnação à exceção de pré-executividade.

Em 4 de novembro de 2022, foi proferida decisão rejeitando a exceção de pré-executividade.

Em 18 de dezembro de 2022, foi informado a interposição do agravo de instrumento nº 2293878-92.2022.8.26.0000 por Paulo Roberto, contra a decisão que rejeitou sua exceção de pré-executividade.

Em 30 de janeiro de 2023, o Fundo Piatã formulou pedido de penhora online de ativos financeiros.

Em 28 de março de 2023, foi proferida decisão determinando bloqueio na modalidade “teimosinha”.

Em 5 de abril de 2023, o Fundo Piatã requereu o extrato detalhado da pesquisa Sisbajud, para tomar conhecimento dos valores bloqueados.

Em 12 de abril de 2023, foi reiterado o pedido de disponibilização do extrato detalhado da pesquisa Sisbajud.

Em 19 de junho de 2023, Paulo Roberto requereu a juntada do acórdão prolatado nos autos do agravo de instrumento interposto contra a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, que deu provimento ao recurso e reconheceu a prescrição da ação de execução, determinando a extinção da ação de execução.

Em 28 de junho de 2023, o Fundo Piatã informou a interposição de recurso especial contra o acórdão.

Em 29 de junho de 2023, foi proferida decisão determinando que se aguardasse por 90 dias o julgamento do recurso especial.

Em 7 de agosto de 2023, foi apresentado agravo em recurso especial pelo Fundo Piatã, buscando a reversão do acórdão prolatado. Também foi interposto agravo em recurso especial por Paulo Roberto, para discutir a condenação em honorários de sucumbência do Fundo Piatã. Os recursos foram distribuídos à Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça ("STJ"), como AREsp nº 2486335/SP.

Em 26 de setembro de 2023, foi apresentada contraminuta por Paulo Roberto.

Em 10 de outubro de 2023, foi proferida decisão remetendo os autos da ação de execução ao arquivo, enquanto se aguarda o julgamento do agravo em recurso especial.

Em 5 de junho de 2025, os autos foram arquivados provisoriamente, ainda aguardando o julgamento no STJ referente à prescrição, que é causa para extinção da ação.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL REFERENTE AO CDCA Nº 005/2012

Em 2 de abril de 2014, o Fundo Piatã ajuizou a ação de execução de título extrajudicial referente à CDCA nº 005/2012 contra a Grupal e os Avalistas, distribuída sob o nº 1030373-03.2014.8.26.0100,

em trâmite perante a 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (“Execução CDCA nº 005/2013”). Foi dado à causa o valor de R\$ 5.461.294,04.

À época, o escritório contratado foi o Chiarottino Advogados. Atualmente, os interesses do Fundo Piatã são representados pelo Cescon Advogados.

Em 20 de junho de 2017, foi proferida decisão deferindo o bloqueio de ativos financeiros dos executados via Bacenjud.

Em 28 de junho de 2018, o Fundo Piatã apresentou petição informando que foi proferida decisão nos autos da Ação Revocatória (descrita no item adiante) determinando a suspensão da exigibilidade do CDCA 005/2012, que é o título executivo que lastreia a execução, e requerendo a suspensão da demanda.

Em 27 de julho de 2018, foi determinada a suspensão da execução.

Em 22 de setembro de 2022, Paulo Roberto apresentou exceção de pré-executividade, requerendo a extinção da execução e alegando a ocorrência de prescrição.

Em 25 de outubro de 2022, o Fundo Piatã apresentou defesa e requereu o indeferimento da exceção de pré-executividade de Paulo Roberto.

Em 15 de fevereiro de 2023, foi proferida decisão rejeitando a exceção de pré-executividade de Paulo Roberto, mantida em acórdão que transitou em julgado em 24 de fevereiro de 2025.

Em 4 de julho de 2023, o Fundo Piatã requereu a realização de pesquisa, via sistemas Renajud, Infojud, entre outros, em nome dos executados, à exceção de Grupal e Itahum, tendo em vista que essas empresas tiveram sua falência decretada.

Em 14 de julho de 2023, foi deferida a pesquisa Infojud e Renajud em nome dos executados, à exceção de Grupal e Itahum.

Em 24 de julho de 2023, o Fundo Piatã requereu, entre outras medidas, a penhora das cotas da: (i) Green Agroindustrial Ltda., inscrita no CPJ sob o nº 10.976.238/0001-00, de titularidade de Paulo Alves; (ii) ANP 22 Investimentos e Participações Ltda. – EPP, inscrita no CPJ sob o nº 18.612.144/0001-64, de titularidade de Paulo Roberto; (iii) Grainagro MT Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 21.778.586/0001-90 e Four Agronegócios e Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº

34.629.834/0001-82, ambas de titularidade de Tatiana Palhano (em conjunto, “Empresas dos Avalistas”).

Em 9 de agosto de 2023, foi deferida a penhora das cotas sociais.

Em 31 de outubro de 2023, o Fundo Piatã requereu, entre outras diligências, a intimação de Tatiana Palhano, Tiago Palhano e Nilza Palhano para que informem o número da matrícula dos imóveis declarados por cada um deles em seu Imposto de Renda, conforme identificado na pesquisa via Infojud.

Em 4 de março de 2024, o Fundo Piatã requereu: (i) expedição de mandado de levantamento eletrônico no montante de R\$ 1.203,89, penhorado nas contas de Lyara Rodrigues, Tiago Palhano, Tatiana Palhano e José Freire, via Sisbajud; (ii) expedição de ofício à Cargill Agrícola S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 60.498.706/0370-77, Bunge Alimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 84.046.101/0574-62, ADM do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.003.402/0008-41, Armazéns Gerais Paraíso Ltda., inscrita no CNPJ sob o 01.838.101/0001-07 e Pantera Brasil Armazém Geais Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 32.442.401/0001-98 (em conjunto, “Empresas Compradoras”) para que os valores provenientes da compra e venda dos grãos eventualmente produzidos pela Nilza Palhano sejam depositados judicialmente nos autos; e (iii) inclusão do nome dos executados nos órgãos de proteção de crédito, via Serasajud, exceto a Grupal e Itahum.

Em 2 de abril de 2024, foi determinado que: (i) as partes executadas representadas nos autos sejam intimadas para indicar bens passíveis de penhora e a sua localização, (ii) a expedição de mandado de levantamento do valor bloqueado via Sisbajud, (iii) expedição de ofício para as Empresas Compradoras.

Em 19 de julho de 2024, foi certificada a inclusão do nome dos executados no rol de inadimplentes, via Serasajud.

Em 2 de outubro de 2024, Tatiana Palhano requereu, em tutela de urgência, o imediato cancelamento da ordem de negativação no sistema Serasajud.

Em 1º de novembro de 2024, o Fundo Piatã requereu, entre outras medidas: (i) o indeferimento do pedido de cancelamento da negativação formulado por Tatiana Palhano, mantendo-se o registro da dívida exequenda nos cadastros de inadimplentes; (ii) em substituição à penhora de cotas sociais, visando maior liquidez, a penhora dos lucros e dividendos a serem distribuídos em razão das participações societárias das Empresas dos Avalistas; e (iii) a expedição de

ofícios ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (“SINTER”), Sistema Nacional de Cadastro Rural (“SNCR”) e Cadastro Ambiental Rural (“CAR”), com o objetivo de obter informações sobre as propriedades rurais eventualmente existentes em nome dos executados.

Em 4 de dezembro de 2024, foi proferida decisão: (i) deferindo o pedido de levantamento de R\$ 1.203,89, referente ao valor penhorado via SisbaJud; (ii) indeferindo o pedido de cancelamento da negativação junto ao Serasajud formulado pela executada Tatiana Palhano, mantendo-se o registro da dívida exequenda nos cadastros de inadimplentes; e (iii) indeferindo a expedição de ofícios ao SINTER, SNCR e CAR.

Em 29 de janeiro de 2025, o Fundo Piatã requereu, principalmente: (i) a penhora dos imóveis de matrículas nº 751 do CRI de Itaporã/MS (“Imóvel Itaporã”) e 72.395, 72.396 e 72.397 do CRI de Dourados/MS (“Imóveis Dourados” e, em conjunto, “Imóveis Avalistas”); e (ii) a expedição de ofícios judiciais à Confederação Brasileira de Hipismo e outras instituições, com o intuito de identificar eventuais bens e/ou direitos de titularidade do avalista Paulo Alves passíveis de penhora.

Em 6 de fevereiro de 2025, foi deferida a expedição de ofícios judiciais à Confederação Brasileira de Hipismo e demais instituições indicadas.

Em 5 de março de 2025, o Fundo Piatã apresentou petição, sobretudo: (i) reiterando o pedido de penhoras dos Imóveis Avalistas, (ii) requerendo a juntada da memória de cálculo atualizada do crédito exequendo, no valor de R\$ 22.379.015,98, e (iii) comprovando o envio do ofício, via Correios e e-mail, à Confederação Brasileira de Hipismo e demais instituições.

Em 11 de abril de 2025, o Fundo Piatã requereu, entre outras medidas: (i) a penhora do cavalo “Zig Zag”, identificado em nome de Tiago Palhano (“Cavalo”); (ii) a intimação postal de Tiago Palhano para que informe a localização do referido cavalo; e (iii) a penhora de valores relativos à restituição do Imposto de Renda em nome dos executados.

Em 5 de maio de 2025, foi deferida: (i) a penhora dos Imóveis Avalistas e do imóvel de matrícula n.º 83.145 do 5º CRI de Cuiabá/MS (“Imóvel Cuiabá”); (ii) a penhora do Cavalo; e (iii) a intimação da Receita Federal para que informe se há valores em favor dos executados a título de restituição de Imposto de Renda ou outros tributos federais.

Em 15 de maio de 2025, o Fundo Piatã requereu, principalmente, a intimação: (i) da atual esposa do executado Paulo Roberto, a Sra. Elizabeth, na qualidade de coproprietária do Imóvel Itaporã;

(ii) do Banco Bradesco S.A., na qualidade de credor fiduciário do Imóvel Cuiabá; e (ii) da Fazenda Pública, em razão da penhora dos Imóveis Avalistas.

Em 26 de junho de 2025, a Receita Federal informou que não havia créditos a serem restituídos aos executados.

Em 30 de junho de 2025, a Receita Federal informou que emitiu ordem de bloqueio referente à restituição de Imposto de Renda de 2025 de Janaína Palhano. Em relação ao demais, não havia créditos a serem restituídos.

Em 30 de junho de 2025, o Ministério da Agricultura e Pecuária (“MAPA”) informou que Nilza Palhano dispõem de vínculos de proprietária e produtora na Fazenda Água II. Além disso, é proprietária dos imóveis de matrícula nº 1661, 1662, 1640, 171 e 170 do CRI de Ribeirão Cascalheira/MT (“Fazenda Vô Zeca”), onde cria 30 animais, sendo 24 caprinos, 3 bovinos e 3 outras espécies.

Em 7 de julho de 2025, o Fundo Piatã requereu a intimação da executada Janaína Palhano acerca da penhora efetivada.

Em 29 de julho de 2025, foi determinado a retirada do sigilo dos autos e a intimação da executada Janaína Palhano para, querendo, apresente impugnação à penhora de valor de sua titularidade.

FALÊNCIA

Em 14 de novembro de 2013, foi ajuizado pedido de recuperação judicial pela Grupal, Itahum, Grupal Corretora de Mercadorias Ltda., Padrão Agroindustrial Ltda. e Empresa Matogrossense de Agronegócios Ltda. (“Recuperandas”), distribuído sob o nº 0050992-05.2013.8.11.0041, ao Juízo da 1ª Vara Especializada em Falência e Recuperação Judicial da Comarca de Cuiabá/MT.

O escritório contratado foi o Chiarottino Advogados. Atualmente, os interesses do Fundo Piatã são representados pelo Cescon Advogados.

Em 6 de dezembro de 2013, o pedido de recuperação judicial foi deferido.

Em 11 de novembro de 2016, foi proferida decisão convalidando a recuperação judicial em falência.

Em razão da decretação da falência, o Administrador Judicial listou bens imóveis pertencentes à Massa Falida que poderiam ser utilizados para pagamento dos credores. Dentre os imóveis listados, estava a Fazenda Água II, alienado fiduciariamente ao Fundo Piatã.

Em 5 de junho de 2018, o Fundo Piatã requereu que fosse designada Assembleia Geral de Credores, para deliberação sobre a forma de realização do ativo, com a participação de todos os interessados, do Ministério Público e do Administrador Judicial.

Em 11 de fevereiro de 2020, o Administrador Judicial requereu a apreciação da proposta de rateio da falência aos credores trabalhistas, autorização para levantamento de R\$ 100.339,76, pagamento de honorários periciais para avaliação da Fazenda Água II e despesas da Massa Falida, entre outros pedidos.

Em 27 de fevereiro de 2020, foi determinada a suspensão do leilão da Fazenda Água II.

Em 15 de abril de 2020, foi proferida decisão deferindo a continuidade do pagamento dos credores extraconcursais trabalhistas, com a liberação da importância de R\$ 265.840,18 para a conta bancária de titularidade da Massa Falida, mediante alvará, bem como o pedido formulado pelo Administrador Judicial para autorizar a liberação de valores para pagamento de despesas.

Em 3 de fevereiro de 2021, foi proferida nova decisão autorizando o pagamento dos credores extraconcursais trabalhistas, mediante a liberação de valores em contas judiciais.

Em 15 de maio de 2021, a Massa Falida requereu o sobrestamento do feito até o julgamento da Ação Revocatória (descrita no item adiante).

Em 8 de julho de 2021, o Administrador Judicial informou a alienação do imóvel inscrito sob a matrícula nº 2.479 do CRI de Porto Alegre do Norte/MT ("Chácara Grupal"), por meio de leilão eletrônico, pelo valor de R\$ 1.500.000,00.

Em 23 de fevereiro de 2023, o Administrador Judicial requereu a juntada do termo de acordo homologado judicialmente e celebrado nos autos do incidente de descon sideração da personalidade jurídica nº 0044673-16.2016.8.11.0041 ("IDPJ"). O IDPJ foi oposto pelo Administrador Judicial com fundamento em ilegalidades na gestão da Grupal, dado que empresas parceiras da Grupal estariam operando dentro de suas dependências, como um grupo econômico, em fraude aos seus credores. No acordo, os sócios da Grupal reconheceram a existência de

confusão patrimonial entre a Grupal e demais empresas do grupo, comprometendo-se a entregar à Massa Falida, a Fazenda Vô Zeca e outros imóveis.

Em 1º de junho de 2023, a Fibra Cotton Agro Ltda. (“Fibra Cotton”), inscrita no CNPJ sob o nº 41.818.307/0001-81, arrendatária da Fazenda Água II, apresentou petição informando seu direito de preferência para aquisição do imóvel e formalizando sua pretensão de aquisição do ativo por venda direta.

Em 11 de julho de 2023, foi proferida decisão que: (i) determinou o acesso a todos os interessados ao IDPJ, para que sejam esclarecidas eventuais dúvidas em relação ao Acordo, inclusive sobre os termos das avaliações já procedidas e das condições estabelecidas para a venda dos ativos, (ii) deferiu o pedido de levantamento de valores para despesas e custos da Massa Falida e (iii) homologou o contrato de arrendamento mercantil de parcela da Fazenda Água II firmado entre a Grupal e a Fibra Cotton – arrendatária –, bem como autorizando a alienação judicial do imóvel.

Em 8 de agosto de 2023, o Fundo Piatã informou a interposição do agravo de instrumento n.º 1018027-31.2023.8.11.0000, distribuído à 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso (“TJMT”), contra a última decisão, com intuito de interromper a alienação da Fazenda Água II, uma vez que o imóvel foi dado em alienação fiduciária ao Fundo Piatã, Fundo Incentivo I e Fundo Incentivo II, não podendo ser revertido para a Massa Falida. Foi requerido efeito suspensivo para que a realização do leilão da Fazenda Água II fosse sobrestada, até o julgamento definitivo do recurso.

Em 14 de fevereiro de 2024, foi prolatada decisão determinando que o Administrador Judicial dê cumprimento ao proferido nos autos do agravo instrumento, que determinou a interrupção de qualquer procedimento de alienação da Fazenda Água II.

Em 23 de maio de 2024, o Fundo Piatã requereu o desentranhamento do parecer técnico, decorrente da perícia conduzida pelo escritório Thiago Dayan e Castilho Advogados Associados, uma vez que deve ser discutido nos autos da Ação Revocatório, e não nos autos falimentares.

Em 19 de junho de 2024, o Administrador Judicial juntou aos autos o comprovante de publicação do edital de credores, bem como, a disponibilização do referido documento em seu site, para eventual impugnação dos credores nele constantes.

Em 15 de julho de 2024, o Estado do Rio Grande do Sul apresentou seu crédito, respeitando a ordem legal de classificação, sendo o valor principal indicado em R\$ 21.952,99, a multa indicada em R\$ 15.038,48 e os juros indicados em R\$ 15.648,52.

Em 19 de julho de 2024, foi prolatado ato ordinatório certificando a penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 5.499.911,47, em benefício da União Federal (Fazenda Nacional).

Em 8 de maio de 2025, o Administrador Judicial apresentou petição, principalmente, requerendo a juntada do relatório contendo as informações relativas aos créditos tributários e fiscais de titularidade da União e Estado de Mato Grosso.

Em 9 de julho de 2025, o Administrador Judicial apresentou petição requerendo: (i) a remessa dos autos ao Ministério Público, objetivando sua análise e emissão de parecer acerca da planta da Fazenda Água Il, sobretudo no que tange à renovação do arrendamento dessa área com a atual arrendatária, a Fibra Cotton, e (ii) após análise pelo Ministério Público, sendo favorável à renovação, a homologação judicial do aditivo de prorrogação.

AÇÃO RESCISÓRIA

Em 26 de maio de 2015, foi ajuizada a ação rescisória nº 0025186-94.2015.8.11.0041, pelo Administrador Judicial contra o Fundo Piatã, Fundo Incentivo I e Fundo Incentivo II, distribuída ao Juízo da 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá/MT, com o fim de extinguir o crédito detido pelos Fundos contra a Grupal, sob o argumento de que houve fraude ou simulação na emissão dos CDCAs.

À época, o escritório contratado foi o Chiarottino Advogados. Atualmente, os interesses do Fundo Piatã são representados pelo Cescon Advogados.

Em 11 de setembro de 2015, Fundo Piatã apresentou contestação, sustentando que os recursos financiados foram depositados integralmente nas contas vinculadas da Grupal, bem como o balanço patrimonial da Grupal reconhecia o valor total da dívida e o uso dos recursos por parte da Grupal não importa aos Fundos. A quantia integral emprestada foi devidamente depositada pelo Piatã em 23 de maio de 2012 (CDCA 005/2012) e em 17 de setembro de 2013 (CDCA 001/2013).

Em 20 de março de 2023, o perito contábil apresentou laudo indicando que todo o valor dos CDCAs foi disponibilizado nas contas da Grupal, mas não é possível definir sua destinação. No

mais, afirmou que, por uma análise de forma proporcional, pois não foi possível identificar exatamente de qual fundo veio o recurso transferido por falta de informação, o valor financiado pelo Fundo Piatã que foi depositado nas contas da Grupal foi de R\$ 6.449.565,38, contrariando a alegação do Fundo Piatã de que seria credor de R\$ 15.132.401,28. Ao final, o perito concluiu que a Grupal não teve acesso à totalidade dos recursos das emissões, que somam R\$ 60 milhões, mas apenas ao valor de cerca de R\$ 35.119.047,34.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Fundo Piatã apresentou manifestação sobre o laudo contábil e requereu a juntada de parecer contábil, elaborado pela expert Fabiana Cristina de Paula Scandiuzzi (“Assistente Técnica”), bem como a intimação do perito para esclarecer sobre o laudo contábil e responder quesitos.

Em 26 de junho de 2025, o Perito apresentou resposta aos quesitos formulados pelos Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II.

Em 28 de julho de 2025, o Fundo Piatã impugnou os esclarecimentos prestados pelo perito.

AÇÃO REVOCATÓRIA

Em 26 de setembro de 2017, foi ajuizada a ação rescisória nº 0022801-08.2017.8.11.0041, pelo Administrador Judicial contra o Fundo Piatã, Fundo Incentivo I e Fundo Incentivo II, distribuída ao Juízo da 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência de Cuiabá/MT, com o fim de obter a revogação dos CDCAs e a anulação da alienação fiduciária da Fazenda Água II, constituída em benefício dos fundos.

O escritório contratado foi o Chiarottino Advogados. Atualmente, os interesses do Fundo Piatã são representados pelo Cescon Advogados.

Em 30 de maio de 2018, foi proferida decisão liminar determinando a suspensão da exigibilidade dos CDCAs e a suspensão de todas as medidas expropriatórias em relação à Fazenda Água II.

Em 30 de abril de 2024, após longa discussão relacionada à migração dos autos físicos para eletrônicos, o Fundo Piatã discordou do pedido de aditamento da petição inicial formulado pelo Administrador Judicial, que pretendia a inclusão de novas partes no polo passivo da ação, e requereu o regular prosseguimento do feito.

Em 13 de junho de 2024, Ministério Público requereu o indeferimento do aditamento à inicial feito pelo Administrador Judicial, em razão da expressa discordância dos demais requeridos, e a suspensão do feito até que sejam finalizadas as auditorias contábeis necessárias envolvendo a falência da Grupal.

Em 31 de julho de 2024, o Administrador Judicial requereu: (i) o acolhimento do parecer do Ministério Público, em que discordou do pedido de aditamento à inicial formulado, em razão da estabilização da demanda; (ii) a juntada do laudo pericial contábil e das manifestações acostadas na Ação Rescisória; e (iii) a suspensão do feito até que seja elaborado o laudo pericial contábil final nos autos da Ação Rescisória.

Em 26 de maio de 2025, foi proferida decisão determinando a intimação do Ministério Público para manifestação nos autos, especialmente acerca dos elementos de prova contábil apresentados.

Em 2 de julho de 2025, o Ministério Público apresentou parecer requerendo que seja deferido o pedido formulado pela empresa de auditoria, para a expedição de ofício às instituições financeiras (Banco do Brasil, Itaú e Bradesco), intimando-as a fornecer os extratos bancários completos das contas da Grupal, nos períodos indicados e com a identificação dos destinatários das transferências.

GARANTIA

A Gestora entende como quantia efetivamente recuperável aquela que decorre de ativos dados em garantia, ou ativos penhorados no curso da ação de execução, em especial aqueles imobiliários.

No curso das duas ações de execução de título extrajudicial, não foi possível localizar bens livres e suficientes para a quitação integral do crédito do Fundo Piatã, consubstanciado nos CDCAs nº 005/2012 e nº 001/2013, que, em conjunto, atingem o valor principal de R\$ 15.000.000,00.

Na 1ª Emissão Grupal, os CDCAs possuíam como única garantia imobiliária a alienação fiduciária Fazenda Água II, descrita acima. Para avaliação do referido imóvel, a Gestora contratou a empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 11.038.935/0001-83 ("Cushman"), que, em 22 de fevereiro de 2025, estimou seu valor de mercado em R\$ 8.917.000,00 e seu valor de liquidação forçada em R\$ 5.863.000,00 (Anexo III).

A Fazenda Água II, porém, somente poderá ser expropriada se o Poder Judiciário decidir, de forma definitiva, pela improcedência da Ação Rescisória e da Ação Revocatória. Atualmente, está vigente a decisão liminar proferida nos autos da Ação Revocatória, que determinou a suspensão de todas as medidas expropriatórias relacionadas à Fazenda Água II.

Na 2ª Emissão Grupal, os CDCAs tinham como garantia imobiliária, o Imóvel Barra das Garças, cuja alienação fiduciária não foi registrada na matrícula do imóvel na emissão da operação, tornando-se, portanto, inexecutável.

Assim, em um primeiro cenário, mais otimista, é possível obter uma decisão favorável autorizando o leilão da Fazenda Água II em benefício do Fundo Piatã, Fundo Incentivo I e Fundo Incentivo II, que seria realizado no valor próximo a R\$ 5.800.000,00, considerando a avaliação realizada pela Cushman.

Em um segundo cenário, porém, pode-se considerar que o imóvel não seja arrematado em primeira praça, ocasião em que seria levado à segunda praça por cerca de metade do valor inicial, isto é, R\$ 2.900.000,00.

Além disso, há ainda um terceiro cenário, em que o Fundo Piatã seria vencido na Ação Rescisória e/ou na Ação Revocatória, perdendo o direito de aproveitar o resultado da alienação da fazenda.

Por fim, na Execução CDCA nº 005/2012, foram encontrados e penhorados outros bens, como as cotas das Empresas Avalistas e os direitos relacionados a eles, o Cavalão e outros imóveis. Apesar disso, não há expectativa, no curto prazo, de liquidação desses ativos, nem se sabe por qual valor esses ativos poderiam ser liquidados. Mesmo em relação aos imóveis, a possibilidade de execução é incerta, dado que há em curso discussões, tais como a caracterização de bem de família e a existência de outros credores preferências.

2. PROPOSTA

PROPOSTA

Em 19 de dezembro de 2024, a Fibra Cotton, empresa que atua no comércio de fabricação de óleos vegetais em bruto e é arrendatária da Fazenda Água II, procurou o Maia Brito Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 10.575.619/0001-88 (“Maia Brito Advogados”), advogado

que representa os interesses dos Fundos Incentivo I e Incentivo II, propondo a aquisição do imóvel, nas seguintes condições:

- I. R\$ 5.900.000,00, pagos aos Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II, divididos proporcionalmente da seguinte forma: ao Fundo Piatã, o valor de R\$ 983.333,33 (16,67%); ao Fundo Incentivo I, o valor de R\$ 4.425.000,00 (75%); e ao Fundo Incentivo II, o valor de R\$ 491.666,67 (8,333333%);
- II. R\$ 2.600.000,00, pagos aos advogados relacionados às ações judicial, divididos da seguinte forma: aos advogados dos Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II, R\$ 1.000.000,00; ao advogado da Massa Falida, R\$ 900.000,00 e ao advogado do proponente, R\$ 700.000,00;
- III. os pagamentos dos valores mencionados acima seriam realizados em até 15 dias, contados a partir do trânsito em julgado da decisão que homologasse o acordo entre as partes;
- IV. todas as partes, incluindo a Massa Falida e os Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II deveriam desistir das ações judiciais em curso e seus advogados deveriam renunciar aos honorários de sucumbência eventualmente devidos; e
- V. os Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II seriam incluídos no rol de credores quirografários, no valor total de R\$ 4.100.000,00, divididos proporcionalmente da seguinte forma: ao Fundo Piatã, o valor de R\$ 683.333,47 (16,67%); ao Fundo Incentivo I, o valor de R\$ 3.075.000,00 (75%); e ao Fundo Incentivo II, o valor de R\$ 341.666,53 (8,333333%).

A Gestora entende que um acordo para conferir liquidez ao ativo pode ser interessante, considerando, principalmente, o valor de avaliação da Fazenda Água II e os riscos relacionados não só às Ações Rescisória e Revocatória, mas também à discussão de prescrição das pretensões veiculadas da Execução CDCA nº 005/2012 e Execução CDCA nº 001/2013.

Apesar disso, a Gestora entende que não pode transigir sobre direitos creditórios que não são de titularidade dos fundos credores, ou seja, os honorários dos advogados da Massa Falida, do proponente e mesmo dos Fundos. Além disso, a princípio, o valor destinado aos assessores jurídicos pareceu desproporcional em relação ao valor pago aos fundos credores.

Assim, a Gestora solicitou ao Maia Brito Advogados que promovesse uma reunião, para que a proposta fosse renegociada, excluindo os valores sobre os quais não se pode transigir e, preferencialmente, aumentando o valor destinado aos Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II.

Após cerca de 6 meses de conversas, em 20 de junho de 2025, a Fibra Cotton apresentou sua proposta final, mantendo o valor de aquisição da Fazenda Água II de R\$ 5.900.000,00, em parcela única, mas, agora, no prazo de até dois dias após o trânsito em julgado da decisão judicial que homologar o acordo.

O valor será distribuído entre os Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II, na proporção mencionada acima. Essa proposta, assim como a anterior, considera a participação dos credores conforme a 1ª Emissão Grupal, na qual a Fazenda Água II foi oferecida como garantia imobiliária.

A proposta manteve a previsão de pagamento de R\$ 1.000.000,00, aos advogados dos Fundos Piatã, Incentivo I e Incentivo II, mas excluiu a menção aos valores que serão pagos demais aos assessores jurídicos, limitando-se a dizer que os honorários dos advogados da Massa Falida da Grupal serão negociados e pagos diretamente pela Fibra Cotton, sem quaisquer custos para os Fundos.

No mais, a proposta (Anexo II) está sujeita às seguintes condições:

- I. resolução das discussões pendentes para formalização do acordo, incluindo a aquisição da Fazenda Água II e o pagamento dos honorários dos advogados dos Fundos e da Massa Falida Grupal;
- II. com a homologação, de um lado, a Massa Falida da Grupal desistirá de todos os processos e recursos contra os Fundos, renunciando a todo e qualquer direito que possa resultar de tais ações e, de outro, os Fundos desistirão de todos os processos e recursos contra a Massa Falida da Grupal e seus coobrigados; e
- III. os Fundos serão habilitados na classe III (Quirografários) do Quadro Geral de Credores da Falência de Grupal, no montante de R\$ 4.100.000,00, que será distribuído na proporção mencionada acima.

A Gestora realizou diligência de *compliance* em nome da proponente e não encontrou notícias desabonadoras em seu nome ou em nome de seus sócios. Além disso, considerando que a

empresa já atua como arrendatária da Fazenda Água II, seu interesse na aquisição do imóvel parece fazer parte da sua estratégia de negócio.

ANÁLISE JURÍDICA

Em 3 de julho de 2025, a Gestora solicitou ao Cescon Advogados a atualização do parecer jurídico elaborado sobre a proposta apresentada pela Fibra Cotton.

Em 28 de julho de 2025, o escritório compartilhou memorando que abordou, em síntese: (i) resumo dos andamentos processuais relevantes para a análise da proposta; (ii) as vantagens da proposta de acordo recebida; e (iii) comentários do ponto de vista legal sobre a proposta.

Ao final, a análise jurídica concluiu, em resumo, que:

“Dessa forma, considerando os riscos envolvidos na continuidade do litígio e a possibilidade de um cenário ainda mais desfavorável ao Fundo Piatã, a aceitação da proposta da Fibra Cotton apresenta-se como uma alternativa viável e financeiramente razoável aos interesses do Fundo Piatã. Ressalta-se, contudo, que é argumentável que as proporções adotadas na proposta de aquisição não correspondem aos valores efetivamente devidos a cada um dos três Fundos, devendo ser consideradas a 1ª e a 2ª Operações para o rateio proporcional, na medida em que será dada quitação integral ao crédito exequendo em sua parcela extraconcursal” (Anexo IV).

3. PARECER DA GESTORA

Diante do exposto, a Gestora entende que a proposta apresentada pela Fibra Cotton pode representar uma alternativa ao Fundo Piatã, para liquidar o ativo e mitigar os riscos jurídicos relacionados às ações judiciais.

A celebração de um acordo, nesse contexto, poderia ser mais interessante em comparação à continuidade das ações judiciais em curso, pelos seguintes motivos:

- I. Atualmente, a estratégia de recuperação do crédito devido pelo Fundo Piatã contra a Grupal e demais devedores envolve, principalmente, a Execução CDCA nº 005/2012, a Execução CDCA nº 001/2013, a Ação Revocatória, a Ação Rescisória e a Falência,

nas quais são discutidas matérias como prescrição e fraudes relacionadas à emissão das operações de créditos, que podem conduzir à extinção das medidas judiciais;

- II. Além do risco do crédito não poder ser executado, e com isso o risco de não ser possível obter qualquer proveito econômico na cobrança da dívida, há a chance das eventuais decisões desfavoráveis ao Fundo Piatã determinarem a sua condenação ao pagamento de honorários de sucumbência, que, na Ação Rescisória e na Ação Revocatória, estima-se que serão decididos entre cerca de R\$ 1.800.000,00 e R\$ 3.600.000,00, em cada uma, considerando o valor sobre o qual recairia a fraude argumentada pela Grupal e os percentuais estabelecidos em lei de 10% e 20% para honorários de sucumbência;
- III. Finalmente, é possível que o Fundo Piatã seja vencedor nas ações judiciais em curso, com autorização para dar prosseguimento às medidas de execução contra a Grupal e demais devedores, hipótese em que a expectativa de recuperação de crédito decorreria, principalmente, sobre os valores decorrentes do leilão da Fazenda Água II, que, de acordo com o laudo de avaliação da Cushman, podem ser estimados entre R\$ 5.800.000,00 (1ª praça) e R\$ 2.900.000,00 (2ª praça), sendo incerta a expectativa de recuperação decorrente dos demais ativos encontrados, uma vez que ainda não avaliados, tampouco confirmada a sua exequibilidade.

Considerando que a solução extrajudicial pode trazer alguns benefícios ao Fundo Piatã, a proposta nos termos apresentados pela Fibra Cotton apresenta as seguintes principais características, que ora são submetidas à análise dos cotistas do Fundo Piatã:

- I. A Fibra Cotton propõe o pagamento do valor de R\$ 6.900.000,00, sendo R\$ 5.900.000,00 pagos em benefício do Fundo Piatã, Fundo Incentivo I e Fundo Incentivo II, e R\$ 1.000.000,00, pagos aos assessores jurídicos dos fundos, de modo que propõe o pagamento de valor acima da expectativa de recuperação de crédito decorrente do leilão da Fazenda Água II, além de prever que as partes envolvidas na Ação Rescisória, na Ação Revocatória, da Falência e demais ações relacionadas aos CDCAs, assim como seus assessores legais, deverão renunciar expressamente a eventuais honorários sucumbenciais devidos pelos Fundos, assim, mitigando os riscos relacionados às disputas judiciais em benefício do Fundo Piatã e demais credores;

- II. A proposta visa a alienação da Fazenda Água II, portanto, o valor proposto será dividido entre os credores na proporção das operações de crédito realizadas na 1ª Emissão Grupal – a qual foi garantida com a alienação fiduciária desse imóvel –, assim, será considerada a participação de 16.67% ao Fundo Piatã (R\$ 983.333,33), de 75,00% ao Fundo Incentivo I (R\$ 4.425.000,00) e de 8,33% ao Fundo Incentivo II (R\$ 491.666,67), o que, de acordo com o assessor legal do Fundo Piatã, deve ser ressaltado, uma vez que, se considerada a dívida total, da 1ª Emissão e 2ª Emissão Grupal, seria de 25,00% a participação do Fundo Piatã, de 45,83% a participação do Fundo Incentivo I e de 29,17% a participação do Fundo Incentivo II;
- III. Como a proposta visa a alienação da Fazenda Água II, o Fundo Piatã, assim como os Fundos Incentivo I e Incentivo II, serão habilitados como credores da Massa Falida da Grupal no valor de R\$ 4.100.000,00, divididos considerando a participação de 16.67% ao Fundo Piatã, a participação de 75,00% ao Fundo Incentivo I e a participação de 8,33% ao Fundo Incentivo II, o que, de um lado, é positivo porque permite aos credores manter uma iniciativa de cobrança para o saldo remanescente da dívida detida contra a Grupal e, por outro lado, exige que os credores mantenham os custos de acompanhamento desse saldo remanescente – tais como, assessores legais, custas judiciais, assistentes técnicos, entre outras –, mesmo sendo incerta a expectativa de recuperação de qualquer valor decorrente no âmbito da Falência.

Por essas conclusões, a Gestora encaminha o parecer de gestão, em conjunto com o parecer elaborado pelo assessor jurídico e o laudo de avaliação do Imóvel, para apreciação dos cotistas sobre a proposta apresentada pela Fibra Cotton.

A Genial, como sempre, está à disposição dos cotistas para esclarecer eventuais dúvidas.

GENIAL GESTÃO LTDA.

* * *



genialinvestimentos.com.br



INCENTIVO MULTISSETORIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

CNPJ nº 10.896.292/0001-46

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Ficam os cotistas do **INCENTIVO MULTISSETORIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.896.292/0001-46 (“Fundo”), nos termos do Regulamento, convocados pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora (“Administradora”), para a Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada no dia **27 de agosto de 2025** (“Assembleia”), **exclusivamente com envio de votos**, conforme solicitação da gestora Genial Gestão Ltda. (“Gestora”), com a seguinte Ordem do Dia:

1) Aprovação da Proposta de Acordo envolvendo os títulos de crédito emitidos pela Massa Falida da Grupal de titularidade do Fundo, exatamente na forma do anexo.

O voto deverá ser assinado e encaminhado, através do e-mail legal@rjicv.com.br, até às 23 horas e 59 minutos do dia 27 de agosto de 2025. As assinaturas serão confirmadas conforme cadastro realizado junto à Administradora.

Rio de Janeiro/RJ, 12 de agosto de 2025.

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



INVESTIMENTOS

VOTO PROFERIDO

INCENTIVO MULTISSETORIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

CNPJ nº 10.896.292/0001-46

Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de agosto de 2025

Assunto	Voto
1) Aprovação da Proposta de Acordo envolvendo os títulos de crédito emitidos pela Massa Falida da Grupal de titularidade do Fundo, exatamente na forma do anexo.	() Aprova; () Reprova; ou () Abstenção.

NOME DO COTISTA	CNPJ

ASSINATURA

O voto deverá ser assinado e encaminhado, através do e-mail legal@rjicv.com.br, até às 23 horas e 59 minutos do dia 27 de agosto de 2025. As assinaturas serão confirmadas conforme cadastro realizado junto à Administradora.

AO DR. MÁRCIO MAIA DE BRITTO (OAB/SP 205984)
ADVOGADO DOS FUNDOS INCENTIVO I E II E PIATÃ
MARCIO@MBALAW.COM.BR
NESTA

REF.: PROPOSTA DE ACORDO ENVOLVENDO OS TÍTULOS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA MASSA FALIDA DA GRUPAL DE TITULARIDADE DOS FUNDOS INCENTIVO I, INCENTIVO II E PIATÃ E ACESSÓRIOS

INTERESSADO: FIBRA COTTON AGRO LTDA., CNPJ: 41.818.307/0001-81, representada por seu sócio administrador e assistida por seu advogado **WILLIAM KHALIL**, advogado, inscrito na OAB/MT 6.487, com sede a Avenida Miguel Seror, 375, Santa Rosa, Cuiabá/MT, CEP 78.040-160.

OBJETO DO ACORDO: CDCAs nº 001/2011, nº 002/2011, nº 003/2012, nº 003/2013, nº 004/2012, nº 002/2013 e nº 005/2013 e honorários sucumbenciais já fixados e a serem eventualmente fixados nos processos nº 0022801-08.2017.8.11.0041, 0025186-94.2015.8.11.0041, 1017707-62.2017.8.11.0041, 0000998-95.2019.8.11.0041, 0051952-24.2014.8.11.0041, 0051953-09.2014.8.11.0041, 0052290-95.2014.8.11.0041, 008860-88.2017.8.11.0041, 1101715-11.2013.8.26.0100, 1030395-61.2014.8.26.0100, 1017707-62.2017.8.11.0041 e 1101702-12.2013.8.26.0100

GARANTIA FIDUCIÁRIA: Imóvel Rural destacado da Fazenda Água II, situado no Lote Valo, no município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 4,50 ha (quatro hectares e cinquenta ares), devidamente matriculado sob o nº 30.772 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT.

VALOR DO ACORDO: R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais), nos termos abaixo, além dos honorários que serão pagos aos advogados da Massa Falida da Grupal em documento apartado.

1. CONDIÇÕES DO ACORDO:

- 1.1. O Interessado tem interesse na aquisição do imóvel objeto da garantia fiduciária. Para tanto, se dispôs a resolver as discussões pendentes de modo a formalizar acordo prevendo não só a aquisição do referido imóvel, como também o pagamento dos honorários devidos aos advogados dos Fundos e da Massa Falida da Grupal.
- 1.2. No mesmo acordo haverá a previsão de que, com a homologação, a Massa Falida da Grupal desistirá de todos os processos e recursos existentes contra os Fundos, renunciando a todo e qualquer direito que possa resultar de tais ações, sendo certo que os honorários dos advogados da Massa Falida da Grupal serão negociados e pagos diretamente pelo INTERESSADO FIBRA COTTON AGRO LTDA, sendo que nada será devido pelos Fundos, a este título, aos advogados da Massa Falida da Grupal.

1.3. Em contrapartida, no acordo também haverá a previsão de que, com a homologação, os Fundos desistirão de todos os processos e recursos existentes contra a Massa Falida da Grupal e seus coobrigados, desde que sejam pagos os valores especificados abaixo, renunciando a toda e qualquer verba sucumbencial eventualmente existente em face de seus patronos.

1.4. Por fim, no acordo também haverá a previsão de que os Fundos serão incluídos na classe III (Quirografários) do Quadro Geral de Credores no valor de **R\$ 4.100.000** (quatro milhões e cem mil reais) nas proporções seguintes proporções:

- Fundo Incentivo I: R\$ 3.075.000,00 (75%);
- Fundo Incentivo II: R\$ 341.666,53 (8,333333%); e
- Fundo Piatã: R\$ 683.333,47 (16,666667%).

2. FORMA DE PAGAMENTO:

2.1. O pagamento do valor de R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais) será realizado à vista, em até 02 (dois) dias a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que homologar o acordo em juízo, com as seguintes destinações:

- 2.1.a) Fundo Incentivo I: R\$ 4.425.000,00 (75%);
- Fundo Incentivo II: R\$ 491.666,67 (8,333333%); e
 - Fundo Piatã: R\$ 983.333,33 (16,666667%).

- 2.1.b) Advogado do Fundo Incentivo I: R\$ 750.000,00;
- Advogado do Fundo Incentivo II: R\$ 83.333,33; e
 - Advogado do Fundo Piatã: R\$ 166.666,67.

3. PROCEDIMENTO:

3.1. Uma vez aceitas e aprovadas tais condições, as Partes e seus advogados deverão formalizar o acordo com a participação do Ministério Público, sendo que referido acordo será levado à homologação do juiz da falência da Massa Falida da Grupal (processo nº 0050992-05.2013.8.11.0041).

3.2. A validade do acordo está condicionada à aprovação pelo Ministério Público, pelo síndico da Massa Falida e à homologação pelo juízo da falência.

Declaração:

FIBRA COTTON AGRO LTDA., CNPJ nº 41.818.307/0001-81 manifesta interesse na aquisição do imóvel nas condições acima estipuladas, aguardando as aprovações e homologação necessárias para formalização do acordo.

Cuiabá, 20 de junho de 2025.

CLAUDIA ANGELICA MARTINS
MAKARI:08344562813

Assinado de forma digital por
CLAUDIA ANGELICA MARTINS
MAKARI:08344562813
Dados: 2025.06.20 16:04:11
-03'00'

REPRESENTANTES DA INTERESSADA

Assinatura:

WILLIAM KHALIL:84296712187
6712187

Assinado de forma
digital por WILLIAM
KHALIL:84296712187
Dados: 2025.06.20
16:13:40 -04'00'

ADVOGADO DA INTERESSADA

Assinatura

De Acordo:

Fundos Representados:

Assinatura:

Advogados dos Fundos:

Assinatura: