



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CONSOLIDADO

CEREALISTA ROSALITO LTDA – Em recuperação Judicial

Processo de Recuperação Judicial nº 1000101-23.2021.8.26.0539, em trâmite perante a 3ª Vara Cível Da Comarca De Santa Cruz Do Rio Pardo/SP.

Junho de 2022

PARTE I - INTRODUÇÃO

1. GLOSSÁRIO

1.1. Regras de interpretação. Com objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste Plano, terão os significados que lhe são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. Exceto se especificado de modo diverso, todas as Cláusulas e Anexos mencionados neste Plano referem-se às Cláusulas e Anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da LRF.

1.2. Definições. Os termos utilizados neste Plano têm os seguintes significados:

2J2P: 2J2P Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda.

Administrador Judicial: EXCELIA CONSULTORIA E NEGÓCIOS LTDA., representada por Maria Isabel Vergueiro de Almeida Fontana, OAB/SP 285.743.

AGC: significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

Assessores de M&A: Assessores a serem contratados para auxílio com a alienação das UPIs nos termos previstos na Cláusula 6.1.9. abaixo.

Contingências: significam todas e quaisquer obrigações, passivos ou outras responsabilidades que estejam sendo ou possam vir a ser exigidas (i) da Recuperanda, das **UPIs** e/ou dos adquirentes; sejam tais obrigações,

passivos ou outras responsabilidades, de riscos prováveis, possíveis ou remotos, de qualquer natureza, incluindo às de caráter técnico, fiscal, tributário, cível, criminal, trabalhista, previdenciário, imobiliário, comercial, ambiental, contratual, societário e regulatório, bem como os decorrentes de processos administrativos, judiciais e arbitrais, andamento, independentemente dos atos, fatos ou omissões serem ou não de conhecimento das **UPIs** e/ou dos adquirentes independentemente de haver ou não provisão para tais obrigações, passivos e demais responsabilidades nos balanços Recuperanda e/ou das **UPIs**, no Balancete Base e/ou no Balanço de Fechamento.

Contrato de Locação: tem o significado definido na Cláusula 5.2.2.

Créditos Concursais: todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários, e Créditos ME e EPP.

Créditos com Garantia Real: são os Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real.

Créditos Extraconcursais: são os créditos que, nos termos do art. 49, *caput*, §3º da LRF e art. 187 do Código Tributário Nacional, estão excluídos do procedimento da recuperação judicial.

Créditos ME e EPP: são os Créditos detidos pelos Credores ME e EPP.

Créditos Quirografários: são os Créditos detidos pelos Credores Quirografários.

Créditos Trabalhistas: são os Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas.

Credores Concursais: pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial.

Credores Extraconcursais: são os credores que, nos termos do art. 49, §3º da LRF e art. 187 do Código Tributário Nacional, estão excluídos do procedimento da recuperação judicial.

Credores Pós Concursais: são os credores cujos créditos foram constituídos em data posterior ao pedido de recuperação judicial, nos termos do art. 49, *caput*, da LRF.

Credores Trabalhistas: são os Credores detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da dispensa do contrato de trabalho anteriormente à Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio.

Credores com Garantia Real: são os Credores detentores de créditos assegurados por direitos reais de garantia elencados no artigo 1.225 do Código Civil, conforme alterado, outorgado pela Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da LRF.

Credores Quirografários: são os Credores detentores de créditos quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF.

Credores ME e EPP: são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da LRF.

Credores Parceiros/Fomentadores: são os Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME e EPP que contribuírem para a continuidade das atividades da Recuperanda, através do fornecimento de bens, serviços, créditos e outros, dentro das condições normais de prazos e preços adotados pelo mercado, desde que oportuno e necessário conforme julgamento exclusivo da Recuperanda.

Data do Pedido: a data em que o pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado pela Recuperanda, ou seja, 21/01/2021.

Dia Útil: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

Edital UPI: significa qualquer edital expedido com o objetivo de dar publicidade sobre os termos para alienação da UPI Santa Cruz ou da UPI Uruguaiana.

Gravames: significa quaisquer gravames, ônus, encargos e ônus judicial (ex. penhora e hipoteca judicial) ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, inclusive quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutório, incluindo, mas não se limitando a quaisquer direitos reais de garantia (penhor, hipoteca e anticrese), alienações fiduciárias, penhoras, arrestos, liminares ou antecipações de tutela, sentenças, usufrutos, opções, acordos de acionistas, acordo de sócios e quaisquer outros direitos, obrigações, reivindicações ou cobranças de terceiros (incluindo direito de preferência, promessas, obrigações, condições ou restrições de qualquer tipo) sobre bens e direitos.

Homologação da Proposta Vencedora: tem o significado definido na Cláusula 6.1.7.

Homologação do Plano: data da publicação no Diário da Justiça Eletrônico da decisão judicial de 1ª instância que homologue o Plano nos termos dos arts. 45 ou 58, caput e §1º, da LRF, conforme o caso.

Imóvel Santa Cruz: tem o significado definido na Cláusula 5.2.1.

Juízo da Recuperação: Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP.

Lista de Credores: a lista apresentada pela Administradora Judicial, nos

termos do artigo 7º, §2º da LRF nos autos da Recuperação Judicial, conforme alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos.

LRF: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

Partes Relacionadas: pessoas naturais ou jurídicas que sejam, a partir da Data do Pedido, inclusive, direta ou indiretamente, individual ou conjuntamente, Controladoras, controladas sob Controle comum ou sob Controle compartilhado da Recuperanda, bem como os seus cônjuges ou parentes, consanguíneos ou afins, colaterais até o 3º (terceiro) grau, ascendente ou descendente.

Plano: este plano de recuperação judicial da Recuperanda, na forma como é apresentado e, conforme o caso, na forma em que passe pela Homologação do Plano.

Procedimento Competitivo. Procedimento competitivo de alienação de bens (na forma de UPI), realizado em qualquer das modalidades referidas nos arts. 60, 142, 14 ou 145 da LRF.

Propostas Fechadas: tem o significado definido na Cláusula 6.1.6.2.

Proposta Vencedora: tem o significado definido na Cláusula 6.1.6.6.

Transferência da UPI: tem o significado definido na Cláusula 6.1.8.

Unidade Produtiva Isolada: significa a unidade produtiva isolada, assim caracterizada nos termos do art. 60 da LRF, composta por bens e/ou direitos, cuja alienação, em Procedimento Competitivo, estará livre de quaisquer ônus e sem sucessão do adquirente nas obrigações da Recuperanda, incluindo, sem limitação, nas de natureza tributária, trabalhista, ambiental e decorrentes da legislação anticorrupção.

UPI Uruguaiana: significa a unidade produtiva isolada que tem a sua composição definida na Cláusula 5.3. e seguintes do Plano.

UPI Santa Cruz: significa a unidade produtiva isolada que tem a sua composição definida na cláusula 5.2 e seguintes do Plano.

UPIs: são a **UPI Uruguaiana** e a **UPI Santa Cruz** em conjunto.

Recuperação Judicial: significa o processo de recuperação judicial nº 1000101- 23.2021.8.26.0539, ajuizado pela Recuperanda, em curso perante o Juízo da Recuperação.

Recuperanda: Sociedade empresária limitada, denominada Cerealista Rosalito LTDA – Em recuperação Judicial.

PARTE II – OBJETIVOS DO PLANO

2. SOBRE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2.1. O objetivo principal da Recuperação Judicial é – privilegiando o cumprimento de sua função social – viabilizar a superação da crise econômico- financeira da Recuperanda. Pretende-se, nas formas da lei, conciliar a manutenção e continuidade das atividades empresariais com o pagamento aos seus Credores, assim ordenados pela Ilma. Administradora Judicial na forma do §2º do art. 7º da LRF.

Classe	Valor Apresentado 2ª Lista de Credores
I	R\$ 6.066.516,06
II	R\$ 5.836.690,69
III	R\$ 46.608.296,03
IV	R\$ 918.492,90
Total	R\$ 59.429.995,68

Em decorrência de incidente processual de impugnação de crédito, processo nº. 0001089-61.2021.8.26.0539, ainda não trânsitada em julgado, os valores devidos na Classe II podem sofrer variação para a quantia de R\$ 4.278.974,54

2.2. Para tanto, este Plano representa, na visão da Recuperanda, uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das suas obrigações, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, dos interesses dos credores e promovendo sua preservação, e o estímulo à atividade econômica, em linha com o princípio maior adotado pela LRF.

2.3. A Rosalito possui ativos industriais, conhecimento organizacional e acervo técnico suficientes para transpor a crise. A mudança de perspectivas do País nos próximos cinco anos é inquestionável. Sem dúvida, o crescimento e desenvolvimento econômico, o país e a demanda do mercado doméstico voltar a crescer, e com isso os mercados de atuação da Recuperanda, que formou nas últimas décadas também será mais demandante, o que atrai parceiros e investidores, como já visto, o que aponta para a viabilidade da solução do passivo por intermédio dos meios de composição pela execução de um plano de recuperação estruturado, como o que aqui se apresenta, em sua forma derradeira.

PARTE III – MEIOS DE RECUPERAÇÃO DA RECUPERANDA

3. CONSIDERAÇÕES GERAIS

3.1. Importante o registro de que a Recuperanda, no curso desse procedimento, tem buscado por todas as formas lícitas e possíveis o estabelecimento de condições conciliatórias aos interesses da maioria dos credores. Nesse contexto, já trouxe algumas versões de plano de recuperação judicial, exatamente para o atendimento dessa proposição. Assim, as versões do plano de recuperação judicial, acompanharam as negociações que se desenvolveram, pautadas não apenas na precedente capacidade econômica da operação, no momento, mas dedicada ao esforço do que deveria ser empenhado para a aprovação do plano de recuperação judicial, mais uma vez, pela realidade negocial da dívida e os diversos interesses dos diferentes credores. Logo, este Plano envolve a solução para o momento que a Rosalito se encontra, levando em conta (I) as potenciais soluções pelos procedimentos previstos em lei, dado o interesse manifesto de investidores qualificados que demonstram capacidade econômica e interesse na aquisição das UPIs

projetadas; (II) com o fomento necessário, conforme os termos e condições adiante descritos para fins de obtenção de uma linha de capital de giro, o que viabilizará o soerguimento na forma entabulada no plano de negócios apresentado. Desta forma, as duas estruturas contempladas pelo presente Plano, representam eficiente solução para os interesses da comunidade de credores e da Recuperanda, fornecedores e clientes, com destaque para a manutenção e ampliação dos postos de trabalho. É o voto de confiança que a Cerealista Rosalito, neste momento, necessita para seu almejado soerguimento.

3.2. Assim, como solução mais eficiente para equalização e liquidação do seu passivo, o presente Plano prevê o soerguimento da Recuperanda por meio do: (a) Reposicionamento empresarial da Recuperanda; (b) Constituição e alienação judicial das UPIs como forma de garantir fluxo de caixa futuro suficiente à manutenção da atividade econômica e ao cumprimento das obrigações da Recuperanda com Credores Concursais e Credores Extraconcursais; (c) da Reestruturação da Dívida Concursal, de acordo com as novas condições prevista neste Plano; e (d) Pagamento de Credores Extraconcursais, em condições previstas em lei ou equivalentes e/ou melhores do que aquelas que teriam na falência; (e) Busca por linhas de crédito e fomento da atividade, inclusive por DIP Financing; e (f) Busca por firmar contratos de cooperação comercial com empresas do setor que poderão locar e produzir seus produtos nas dependência da "Rosalito", visando ocupação da capacidade ociosa das plantas fabris, inclusive podendo comercializar a marca "Rosalito" mediante o pagamento de Royalties e contribuindo com custos de produção e manutenção de máquinas/equipamentos.

4. REPOSICIONAMENTO EMPRESARIAL DA RECUPERANDA

4.1. Contexto. A Recuperanda tem em seu objeto a exploração de diversas atividades empresariais, quais sejam: (i) Exploração do comércio, industrialização Importação e exportação de arroz açúcar cereais e outros produtos alimentícios, com máquina de benefício refino moagem e empacotamento, fabricação de subprodutos de cereais; (ii) Fabricação de

ração para animais de pequeno e grande porte; (iii) Comercio atacadista de ração para animais de pequeno e grande porte; (iv) Comercio atacadista de água mineral; (v) Comercio atacadista de pescados e frutos do mar; (vi) Comercio atacadista de bebidas alcoólicas com Fracionamento e acondicionamento associado; Comercio atacadista de leites laticínios margarinas e manteigas; Comercio atacadista de óleos gorduras massas alimentícias e condimentos, vinagres complementos e suplementos alimentícios congelados e preparados em frituras; (ix) Comercio atacadista de açucars e adoçantes pães, bolos biscoitos chocolates confeiteiros balas bombons e similares; (x) Comercio atacadista em geral com predominância de produtos alimentícios; (xi) Comercio atacadista de artigos de uso e higiene pessoal e doméstico; (xii) Comercio de higiene, limpeza e conservação domiciliar com atividades de fracionamento e acondicionamento associada; (xiii) Exploração do comércio atacadista de arroz trigo feijão, soja e cereais, beneficiados ou não; (xiv) Importação e exportação de cereais e gêneros alimentícios; (xv) Depósito de mercadorias para terceiros exceto armazéns gerais e guarda; (xvi) Transporte rodoviário de carga em geral intermunicipal e Interestadual exceto produtos perigosos e mudanças; (xvii) Serviços de operação de logística de transporte de carga em geral exceto de produtos perigosos e mudanças; e (xviii) Participar de capital e lucros aportar investimentos em sociedades nacionais ou estrangeiras na condição de acionista sócia ou simplesmente quotista em caráter permanente ou temporário como controladora ou minoritário.

4.2. Foco empresarial – atividade de transporte e logística. Com a abrangência diversificada de atividades exploradas pela Recuperanda, determinadas operações são deficitárias ou exigem grande esforço operacional e financeiro, motivo pelo qual se justifica a segregação de sua atividade com o objetivo de reduzir despesas correntes e reduzir o passivo, concursal e extraconcursal. A otimização das operações trará a redução de custos e a utilização plena das capacidades de indústria e serviços.

4.2.1. Assim, com o objetivo de maximizar os seus resultados, enquanto não alienadas as UPIs abaixo identificadas e discriminadas, a Recuperanda pretende utilizar toda a sua experiência e concentrar seus esforços e recursos

financeiros, reduzindo assim despesas correntes, exclusivamente no mercado de logística, atividade esta que atualmente já é desenvolvida para atender sua própria demanda de produção, passando a ter em seu objeto social, tão somente as seguintes atividades: (i) Serviços de operação de logística de transporte de carga em geral exceto de produtos perigosos e mudanças; (ii) Transporte rodoviário de carga em geral intermunicipal e Interestadual exceto produtos perigosos e mudanças; e (iii) Participar de capital e lucros, aportar investimentos em sociedades nacionais ou estrangeiras na condição de acionista sócia ou simplesmente quotista em caráter permanente ou temporário como controladora ou minoritário (iv) serviços de secagem e depósito em silagem de grãos.

4.2.2. Com o objetivo de otimizar a sua operação e de angariar recursos financeiros para aprimorar a sua operação, a Recuperanda, conforme detalhado a seguir, deverá ainda organizar todos os ativos por ela não utilizados nesta nova etapa empresarial, para a constituição de duas unidades produtivas isoladas, a serem alienadas, de acordo com a conveniência e fluxo dos negócios e cumprimento do Plano, com o objetivo de angariar recursos para fazer frente aos compromissos financeiros da Recuperanda com seus Credores Concursais e Credores Extraconcursais.

4.3. Nova denominação. Quando da alienação da UPI Santa Cruz, a nova abordagem mercadológica da Recuperanda demandará uma nova apresentação ao mercado, assim, a Recuperanda deixará o seu atual nome empresarial *Cerealista Rosalito Ltda.* e passará a adotar a denominação *Pegorer Logística e Serviços Ltda.*

4.4. Nova sede. Após alienação da UPI Santa Cruz, a Recuperanda transferirá a sua sede para endereço diverso dos endereços dos estabelecimentos da(s) UPI(s).

4.5. Ativos remanescentes. Deverão compor os ativos da Recuperanda, os seguintes bens e direitos relacionados no documento **Anexo I**, uma vez que estes bens são essenciais para a atividade a ser explorada pela

Recuperanda, alinhado a sua nova estratégia de negócio e mercado, bem como, a força de trabalho empregada na atividade de logística, seja operacional ou administrativa.

4.6. Colaboradores Estratégicos. A força de trabalho da Recuperanda será formada pelos profissionais relacionados no documento **Anexo II**.

5. CRIAÇÃO E ALIENAÇÃO DE UPIs

5.1. Criação e Alienação de UPIs. A Recuperanda poderá constituir e alienar uma ou mais de suas UPIs, nos termos descritos nesta Cláusula 5, por meio de Procedimento Competitivo, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF, conforme condições gerais estipuladas nas subcláusulas abaixo, iniciando um ou mais processos competitivos, após 60 (sessenta dias) contados da Homologação do Plano.

5.1.1. Os ativos deverão ser transferidos pela Recuperanda às UPIs completamente livres e desembaraçados de Gravames, incluindo, mas não se limitando aos Gravames identificados pelo relatório do Administrador Judicial.

5.1.1.1. Quaisquer ativos que foram objeto de Gravames ou garantias reais ou fiduciárias apenas poderão compor e ser transferidos à UPI Santa Cruz ou à UPI Uruguaiana se houver a autorização expressa do respectivo credor detentor do Gravame ou garantia, na forma do §1º do art. 50 da LRF.

5.1.1.2. Caso não seja obtida a expressa aprovação do credor detentor do Gravame ou garantia, o ativo será automaticamente excluído da UPI Santa Cruz ou da UPI Uruguaiana, estando autorizado o referido credor a adotar todas as medidas legais de execução, inclusive a excussão do bem objeto do Gravame ou garantia.

5.1.2. Transparência e informação aos credores. O cumprimento ou descumprimento de todos os prazos e etapas aqui indicados para o Procedimento Competitivo deverão ser imediatamente informados nos autos da Recuperação Judicial pela Recuperanda.

5.2. UPI Santa Cruz. A UPI Santa Cruz será composta pelos ativos descritos na Cláusula 5.2.1. abaixo, e deverá ser alienada na forma e prazo previstos na Cláusula 5.1. e seguintes acima.

5.2.1. Composição da UPI Santa Cruz. A UPI Santa Cruz será composta pela atividade da Recuperanda na unidade localizada na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, incluindo (i) a posição contratual de locatária do imóvel de propriedade de 2J2P Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda. (“2J2P”) (**Anexo III**), na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, Zona Rural, CEP 18.900-492, Santa Cruz do Rio Pardo/SP (“Imóvel Santa Cruz”); (ii) todos os ativos tangíveis e intangíveis relacionados no **Anexo IV**.

5.2.1.1. A 2J2P poderá, se assim quiser, alienar o Imóvel Santa Cruz ao adquirente da UPI Santa Cruz, caso em que a posição contratual na locação deixará de integrar a UPI Santa Cruz, sem redução do valor de alienação. Nesta hipótese, os valores adicionais decorrentes da alienação do Imóvel Santa Cruz serão ajustados diretamente entre o adquirente da UPI Santa Cruz e a 2J2P, e integralmente pagos à 2J2P, não ficando vinculados à regra de utilização prevista na Cláusula 5.1.1.1.

5.2.2. Contrato de Locação. Caso não haja alienação do Imóvel Santa Cruz na forma da Cláusula 5.2.1, a Recuperanda deverá ceder ao adquirente da UPI Santa Cruz a sua posição contratual no contrato de locação com a 2J2P, devendo a 2J2P renovar a locação com o adquirente da UPI Santa Cruz, na forma prevista na minuta contida no **Anexo III** (“Contrato de Locação”), ou em outra forma mutuamente ajustada entre a 2J2P e o adquirente da UPI Santa Cruz. As minutas definitivas dos contratos aqui listados, bem como o compromisso da 2J2P em renovar a locação do Imóvel Santa Cruz, serão disponibilizadas por ocasião do edital do Procedimento Competitivo.

5.2.2.1. Preço Mínimo de alienação da UPI Santa Cruz. As propostas para aquisição da UPI Santa Cruz deverão obrigatoriamente observar e conter, a obrigação do pagamento do preço mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), ("Preço Mínimo UPI Santa Cruz") a ser pago nos seguintes termos: (i) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) à vista, cuja quantia será, dedicada à liquidação das obrigações do plano de recuperação judicial no fluxo de pagamentos nele previstos, recomposição do fluxo de caixa, como também, para a liquidação dos créditos pós concursais e extra concursais que apresentarem as melhores e mais favoráveis condições de liquidação no momento; (ii) o valor remanescente, isto é R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) será liquidado em 150 (cento e cinquenta) parcelas mensais e sucessivas, atualizadas por 100% de CDI. Do mesmo modo, deverá compor adicionalmente ao preço mínimo da aquisição da UPI Santa Cruz, a obrigação de liquidação ou assunção dos valores de fomento para o desenvolvimento das atividades da Recuperanda até o momento da alienação, que são as dívidas pós concursais, tais como, mas não limitado, ao capital de giro indicado na cláusula 3.1. (ii), como condição precedente, no prazo de 3 (três) dias após a homologação da aquisição, de acordo com as demonstrações financeiras a serem apresentadas.

5.2.3. Prazo para Realização do Procedimento Competitivo. O Procedimento Competitivo para alienação da UPI Santa Cruz poderá ser realizado em até 60 (sessenta) dias contados da Homologação do Plano. Caso não ocorra a alienação dentro do prazo aqui previsto, a Recuperanda deverá obter autorização dos respectivos detentores de Créditos com Garantia Real para realizar a alienação de qualquer ativo sobre o qual recair garantia ou Gravame.

5.3. UPI Uruguaiana. A UPI Uruguaiana será composta pelos ativos descritos na Cláusula 5.3.1. abaixo e poderá ser alienada conforme critério e conveniência da Recuperanda.

5.3.1. A UPI Uruguaiana será composta pela atividade da Recuperanda na unidade localizada na cidade de Uruguaiana/RS, incluindo (i) o imóvel localizado na Estrada Joaquim de Deus Lopes, 2574, Bairro Distrito Rodoviário, CEP 97513-510, Uruguaiana/RS; e (ii) os ativos tangíveis e intangíveis relacionados no **Anexo V**.

5.3.2. Condições Mínimas de Aquisição da UPI Uruguaiana. As Propostas Fechadas para aquisição da UPI Uruguaiana deverão, obrigatoriamente, observar as condições previstas em eventual Edital de Procedimento Competitivo para alienação da respectiva UPI, momento em que serão publicitadas informações de valor mínimo, forma de pagamento e outras condições.

5.3.3. Realização do Procedimento Competitivo da UPI Uruguaiana. Em qualquer hipótese, a Recuperanda deverá obter autorização dos respectivos detentores de Créditos com Garantia Real para realizar a alienação de qualquer ativo sobre o qual recaia garantia ou Gravame.

6. ALIENAÇÃO JUDICIAL DAS UPIs

6.1. Inexistência de sucessão de dívidas. As UPIs alienadas nos termos deste Plano estarão livres de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência da Recuperanda, incluindo, mas não se limitando, as de natureza tributária, trabalhista, ambiental e decorrentes da legislação anticorrupção, nos termos dos art. 60 e 141 da LRF, salvo se expressamente previsto de forma distinta no respectivo Edital UPI em relação aos Créditos regidos pelo presente Plano.

6.1.1. Quaisquer ativos que foram objeto de Gravames ou garantias reais ou fiduciárias apenas poderão compor e ser transferidos às UPIs mediante autorização expressa do respectivo credor detentor da garantia ou Gravame, na forma do §1º do art. 50 da LRF.

6.1.2. Caso não seja obtida a expressa aprovação do credor detentor da

garantia ou Gravame, o ativo será automaticamente excluído da UPI, estando autorizado o credor a tomar todas as medidas legais de execução, inclusive a excussão do bem objeto da garantia ou Gravame.

6.1.3.Verificação dos ativos. A Recuperanda se obriga a franquear acesso *in loco* a quaisquer interessados na aquisição das UPIs para que possam verificar o estado dos bens e ativos destinados à UPI de seu interesse.

6.1.4.Auditoria Legal. A Recuperanda obriga-se a criar um *data room* virtual com as informações necessárias para a realização do Procedimento Competitivo e avaliação das UPIs, bem como disponibilizar equipe responsável por responder as dúvidas dos interessados em adquirir as UPIs, e tomar as demais medidas suficientes para a realização dos Procedimentos Competitivos.

6.1.4.1. A Recuperanda compromete-se a, mediante apresentação de termo de confidencialidade firmado pelo respectivo proponente, disponibilizar acesso do respectivo proponente ao *data room* virtual, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do recebimento do respectivo termo de confidencialidade.

6.1.5. Para fins de composição do valor do preço mínimo a ser ofertado, nos termos da Cláusula 5.1.4. supra, os proponentes poderão utilizar eventuais Créditos Concurrais ou Créditos Extraconcurrais que detenham contra a Recuperanda, sem deságio, pelo valor relacionado na Lista de Credores.

6.1.6.Procedimentos Competitivos. Os Procedimentos Competitivos para alienação das UPIs serão realizados na modalidade de propostas fechadas, nos termos dos artigos 60, 141 e 142 da LRF, e deverão ser integralmente concluídos no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação do Plano para alienação das UPIs, conforme detalhado

abaixo (“Procedimentos Competitivos”).

6.1.6.1. A Recuperanda solicitará ao Juízo da Recuperação Judicial ou de eventual Cumprimento de Sentença que faça publicar no Diário da Justiça Eletrônico, o Edital UPI comunicando o dia, horário e local de realização do Procedimento Competitivo, respeitada a antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos prevista no §1º, do artigo 142 da LRF, para realização do ato, especificando claramente as disposições para apresentação de propostas, nos termos deste Plano.

6.1.6.2. No prazo de até 10 (dez) dias corridos após a publicação do Edital do Procedimento Competitivo, os interessados em adquirir a UPI deverão apresentar a sua proposta em envelope lacrado, entregue ao Administrador Judicial, sendo obrigatória a apresentação de documentação que indique a origem dos recursos para o pagamento do preço, sendo lícito ao proponente utilizar Créditos Concursais ou Créditos Extraconcursais para o pagamento do preço (“Propostas Fechadas”).

6.1.6.3. A abertura das Propostas Fechadas será conduzida pelo Administrador Judicial e realizada em sessão presencial ou virtual, no dia, horário e local estabelecidos no Edital específico, podendo comparecer, para fins de acompanhamento, os interessados habilitados para apresentação de Propostas Fechadas e os Credores.

6.1.6.4. O Administrador Judicial promoverá a abertura de todas as Propostas Fechadas apresentadas e anunciará o teor de cada Proposta Fechada aos presentes.

6.1.6.5. Anunciado o teor de todas as Propostas Fechadas apresentadas e havendo empate, o Administrador Judicial facultará aos proponentes que empatarem, a oportunidade de majorar o preço de aquisição, inclusive por lances orais, que deverão sempre observar o incremento mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por lance.

6.1.6.6. Proposta Vencedora. Será automaticamente considerada

vencedora a Proposta Fechada, conforme eventualmente alterada, que apresentar o maior preço de aquisição e for igual ou superior ao Preço Mínimo designado para cada UPI, conforme o caso ("Proposta Vencedora").

6.1.6.7. Caso seja apresentada proposta em valor inferior ao Preço Mínimo da respectiva UPI ou não sejam apresentadas propostas para aquisição da UPI, a Recuperanda deverá realizar novos Procedimentos Competitivos a cada 90 (noventa) dias corridos contados da realização do primeiro Procedimento Competitivo, respeitado o prazo máximo de 12 (doze) meses contados da Homologação do Plano, prorrogáveis por igual período.

6.1.7. Homologação Judicial. Anteriormente à homologação pelo D. Juízo Recuperacional da proposta vencedora, a Recuperanda deverá obter a autorização expressa dos credores detentores de garantia real sobre os ativos que compõem as UPIs, respeitado o quanto disposto nas cláusulas 5.1.1.1. e 5.1.1.2 deste Plano. Após, a Proposta Vencedora deverá ser homologada pelo Juízo da Recuperação, que declarará o(s) vencedor(es) livre(s) de quaisquer ônus, contingências e/ou sucessão, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF ("Homologação da Proposta Vencedora").

6.1.7.1. Na hipótese de a Recuperação Judicial já ter sido encerrada no momento da alienação de qualquer uma das UPIs, a Recuperanda deverá realizar a alienação mediante instauração de Cumprimento de Sentença da Homologação do Plano, mantendo-se as características e salvaguardas da alienação judicial das UPIs.

6.1.8. Transferência da UPI. Em até 15 (quinze) dias corridos da Homologação da Proposta Vencedora, a Recuperanda e o adquirente deverão firmar os documentos necessários à transferência dos ativos que compõe a UPI alienada, ("Transferência da UPI").

6.1.9. Contratação de Assessores. A Recuperanda poderá outorgar mandato para os Assessores de M&A, de modo a permitir desde já que estes busquem potenciais investidores interessados em adquirir as UPIs, devendo os Credores indicar nos autos os assessores de seu interesse em até 12

(doze) meses da data da Homologação do Plano

7. REESTRUTURAÇÃO DA DÍVIDA CONCURSAL

7.1. Fonte de Recursos para Pagamento de Dívida Concursal. Sem prejuízo da operação remanescente, a Recuperanda deverá utilizar os recursos obtidos com a alienação da UPI Santa Cruz para financiar o pagamento dos Credores Concurtais, conforme especificados neste Plano.

7.2. Amortização de credores. O cenário de amortização dos credores da recuperação judicial seguirá o seguinte racional:

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(-) Total de Amortizações Dividas da RJ	6.067	6.977	1.141	1.141	1.141	1.141	1.141	1.141	1.141	1.141
(-) Classe I - Trabalhista	6.067									
(-) Classe II - Garantia Real		5.837								
(-) Classe III - Quirografário		1.119	1.119	1.119	1.119	1.119	1.119	1.119	1.119	1.119
(-) Classe IV - Quiro / Me e EPP		22	22	22	22	22	22	22	22	22

Ano	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
(-) Total de Amortizações Dividas da RJ	1.141	1.141	1.141	570	-	-	-	-	-	-
(-) Classe I - Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe III - Quirografário	1.119	1.119	1.119	559	-	-	-	-	-	-
(-) Classe IV - Quiro / Me e EPP	22	22	22	11	-	-	-	-	-	-

7.3. Pagamento dos Credores Trabalhistas. A Recuperanda sempre prezou pelo bem dos seus colaboradores, esforço verificado em vários casos de colaboradores que ficam na empresa por muitos anos, contando hoje com colaboradores que estão na empresa a mais de uma década. Assim, no momento de dificuldade financeira, a Rosalito prioriza seus ex-colaboradores e o pagamento destes segue na proposta a seguir:

Carência. não haverá carência.

Deságio. 0% (Não haverá deságio).

Juros. Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 0,5% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados da data da Homologação do Plano

e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Limitação. Os créditos decorrentes da legislação do trabalho e sujeitos à Classe I – dos credores trabalhistas – serão limitados ao pagamento de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos dentro da Classe I – dos credores trabalhistas – sendo o saldo remanescente enquadrado na Classe III – dos credores quirografários, nos termos do Enunciado XIII do Grupo de Câmaras Reservadas de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Pagamento. Pagamento do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor que será indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 10 (dez) parcelas mensais, contados da publicação da decisão que homologar o Plano. Os Créditos Controversos serão pagos em 12 (doze) parcelas mensais, a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que o reconhecer de forma expressa, incluindo habilitação ou impugnação de crédito.

Dos Salários. Os créditos devidos de natureza estritamente salarial, notadamente, os salários atrasados, serão pagos no 30º (trigésimo) dia, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por credor trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima exposta, ficam totalmente quitados os créditos da Classe I - Credores Trabalhistas da Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

7.4. Pagamento dos Credores com Garantia Real. Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos Credores com Garantia Real, Classe II.

Carência. 12 (doze) meses, contados da data da Homologação do Plano, com início dos pagamentos no 13º (décimo terceiro) mês.

Deságio. 0% (Não haverá deságio).

Pagamento. Pagamento da integralidade do valor indicado na Lista de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 2 (duas) parcelas semestrais e sucessivas, após 12 (doze) meses de carência, contados da data da Homologação do Plano, sendo a primeira parcela devida após 13 (treze) meses contados da data da Homologação do Plano e a segunda devida 19 (dezenove) meses contados da data da Homologação do Plano.

Juros. O valor a ser pago aos Credores com Garantia Real será calculado com base nas condições originalmente contratadas, incluindo juros, correção e demais encargos previstos contratualmente até a data do efetivo pagamento.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe II – Garantia Real das Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

7.5. Pagamento dos Credores Quirografários. Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários, Classe III.

Carência. 12 (doze) meses, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação, com início dos pagamentos no 13º (décimo terceiro) mês.

Deságio. 70% (setenta por cento).

Juros. Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR +

1% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados com base no valor novado, é dizer, com a redução proposta, a partir da data da Homologação do Plano e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Pagamento. Pagamento de 30% (trinta por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 50 (cinquenta) parcelas trimestrais e sucessivas, após 12 (doze) meses de carência, contados da data da Homologação do Plano.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe III – Quirografários da Recuperanda, nada mais sendo devido pela Recuperanda, seja a que título for, ressalvadas as garantias prestadas por terceiros, que permanecem integralmente válidas.

7.6. Pagamento dos Credores Microempresas e Empresas De Pequeno Porte. Apresentamos agora, esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários EPP/ME, Classe IV.

Carência. 12 (doze) meses, contados da data da Homologação do Plano, com início dos pagamentos no 13º (décimo terceiro) mês.

Deságio. 70% (setenta por cento de deságio).

Juros. Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 1% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados com base no valor novado, é dizer, com a redução proposta, a partir da data da Homologação do Plano e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista

no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Pagamento. Pagamento de 30% (trinta por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 50 (cinquenta) parcelas trimestrais e sucessivas, contados da data da Homologação do Plano.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe IV – EPP/ME da Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

7.7. Pagamento dos Credores Parceiros/Fomentadores. Para os credores das Classes II, III e IV que contribuírem para a continuidade das atividades da Rosalito, através do fornecimento de bens, serviços, créditos e outros, dentro das condições normais de prazos e preços adotados pelo mercado, desde que oportuno e necessário, conforme julgamento exclusivo da Rosalito, e desde que formalizada a intenção de figurar como parceiro/fomentador no **e-mail credorparceiro@rosalito.com.br**, será concedido tratamento diferenciado, conforme previsto no artigo 67, parágrafo único, da LRF, como segue.

Carência. 12 (doze) meses, contados da publicação da data da Homologação do Plano, com início dos pagamentos no 13º (décimo terceiro) mês.

Deságio. Não haverá deságio.

Juros. Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 2% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados da publicação da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da

LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Pagamento. Pagamento da integralidade do valor do crédito indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 36 (trinta e seis) meses, após decorrido o período de carência de 12 (doze) meses, em pagamentos trimestrais, contados da data da Homologação do Plano.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os Credores Parceiros/Fomentadores das Classes II, III e IV, nada mais sendo devido, seja a que título for.

7.7.1. Da manutenção da Condição. Por interesse do Credor Fomentador e/ou da Rosalito, o Credor Fomentador e/ou a Rosalito poderá, a qualquer tempo, deixar esta modalidade e voltar à condição anterior de credor não fomentador, mediante aviso prévio escrito de 30 (trinta) dias. Caso o Credor Fomentador retome a sua condição anterior de credor não fomentador, por iniciativa própria ou da Rosalito, o seu saldo remanescente a amortizar terá o mesmo tratamento dos credores de sua mesma Classe, aplicada, no momento em que retomar à condição de credor não fomentador, a carência aplicável aos demais credores não fomentadores.

7.8. PAGAMENTO DOS CREDORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS COM CRÉDITOS ATÉ 5 MIL REAIS

7.8.1. Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários, Classe III, especificamente instituições financeiras que queiram receber o seu crédito, à vista, até o limite de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), independentemente do valor do seu crédito.

7.8.2. Limitação. A disposição constante desta cláusula se aplica apenas e tão somente para as Instituições Financeiras, ou seja, aquelas devidamente regulamentadas pelo Banco Central do Brasil, com créditos devidos pela Recuperanda e independentemente do valor, que manifestem a intenção de receber o seu crédito até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)

7.8.3. Forma de Pagamento. Pagamento do valor, até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e respeitado o limite do crédito indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da Homologação do Plano.

7.8.5. Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), fica totalmente paga e quitada a dívida perante as Instituições Financeiras, ou seja, aquelas devidamente regulamentadas pelo Banco Central do Brasil, com créditos devidos pela Recuperanda até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), nada mais sendo devido, seja a que título for, ainda que o crédito seja superior aos R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

7.8.6. Formalização. As instituições financeiras que desejarem receber os seus créditos nos termos desta cláusula, deverão formalizar a sua opção pelo recebimento nestes termos diretamente à Recuperanda ou por petição protocolizada nos autos do processo de recuperação judicial.

7.9. PAGAMENTO DOS CREDORES PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS DE ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONIA COM CRÉDITOS DE ATÉ CEM MIL REAIS

7.9.1. Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários, Classe III, especificamente prestadores de serviço essenciais de energia elétrica e telefonia, ativos ou inativos, com créditos de até cem mil reais.

7.9.2. Carência. 03 (três) meses para início dos pagamentos, contados da data da Homologação do Plano.

7.9.3. Deságio. Não haverá deságio.

7.9.4. Juros. Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 2% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados da data da Homologação do Plano e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

7.9.5. Pagamento. Pagamento do valor integral do crédito indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Lista de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 10 (dez) meses, após 03 (três) meses de carência, em parcelas trimestrais, contados da data da Homologação do Plano.

7.9.6. Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores quirografários, Classe III, especificamente prestadores de serviço essenciais de energia elétrica e telefonia, ativos ou inativos, com créditos de até cem mil reais.

8. REESTRUTURAÇÃO DA DÍVIDA EXTRAJUDICIAL E PÓS JUDICIAL

8.1. Fonte de Recursos para Pagamento de Dívida Extrajudicial. A Recuperanda utilizará, além dos recursos obtidos com a alienação da UPI Santa Cruz, os recursos obtidos com a exploração da atividade de logística para pagar os Credores Extrajudiciais/Não Sujeitos à recuperação judicial. Excluindo-se créditos de natureza fiscal, cuja apresentação está relacionada na cláusula 8.2 infra, o crédito de natureza extrajudicial/pós judicial

alcança o valor de R\$ 17.060.937,26, sendo (i) R\$ 5.473.000,00 com instituições financeiras detentoras de garantia de alienação fiduciária; (ii) R\$ 3.279.026,00 em operações de mútuo firmadas no curso da Recuperação Judicial; e (iii) R\$ 8.308.911,66 com fornecedores de bens e serviços no curso da Recuperação Judicial.

8.2. Fonte de Recursos para Pagamento das Fazendas Públicas. O passivo fiscal, materializado em R\$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais), é formado por, R\$ 30.550.000,00 (trinta milhões, quinhentos e cinquenta mil reais) que se encontram administrativamente controvertidos.. Do valor de R\$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais), aproximadamente R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) estão garantidos por depósitos judiciais. Neste cenário, considerando todo o saldo que não está garantido por depósito judicial, resta controvertido um saldo devedor de aproximadamente R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais).

Todavia, em que pese o passivo fiscal indicado, é importante ressaltar que a Recuperanda é detentora de créditos tributários que superam os seus débitos, créditos tributários em discussão e que, no melhor cenário, estes alcançam o montante de R\$ 43.100.000,00 (quarenta e três milhões e cem mil reais), os quais serão utilizados para pagamento do passivo fiscal e, na hipótese de serem insuficientes, seja pela sua inexistência, seja por falta de liquidez, deverão ser reforçados pelos recursos obtidos pela Recuperanda como o faturamento decorrente do exercício de sua nova atuação. Referido crédito é composto, no cenário otimista, por R\$ 33,2 de milhões de Funrural; R\$6,1 milhões em outras teses tributárias; e R\$3,8 milhões em ICMS. No cenário conservador, este crédito é composto por: Funrural: R\$4,4 milhões; Outras teses: R\$5,9 milhões; e ICMS no valor de R\$3,8 milhões.

Quanto ao passivo, poderá ser saneado pelos seguintes cenários, otimista ou conservador:

(i) Otimista:

Quitação dos R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) com o crédito de R\$ 43.000.000,00, ocasião em que a Recuperanda ainda seria credora de aproximadamente 28.600.000,00 (vinte e oito milhões e seiscentos mil reais);

(ii) Cenário conservador:

Pagamento do passivo de R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) com créditos federais de R\$ 10.300.000,00 (dez milhões e trezentos mil reais), além de R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais) com créditos de ICMS. Restaria um saldo devedor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), o qual poderá ser objeto de parcelamento, cujo valor mensal é de aproximadamente R\$ 6.670,00 (seis mil, seiscentos e setenta reais).

8.2.1 A Recuperanda, em que pese os cenários descritos acima, **providenciará seus melhores esforços para obtenção da CPEN (certidão positiva com efeito negativo)**, no prazo máximo de 05 dias após a Homologação do Plano.

8.3. Da ausência de prejuízo aos Credores Extraconcursais. A Recuperanda consigna, expressamente, incluindo como parte integrante deste Plano, o **Anexo VI** Laudo Financeiro, com objetivo de demonstrar que a Recuperanda reservou bens, direitos e projeção de fluxo de caixa futuro suficientes à manutenção da atividade econômica para fins de cumprimento de suas obrigações com os Credores Extraconcursais (incluindo as Fazendas Públicas), e que os valores a serem pagos aos Credores Extraconcursais são superiores àquelas que tais Credores teriam na falência.

Da quitação da dívida Pós-Concursal. A Recuperanda utilizará, além dos recursos obtidos com a alienação da UPI Santa Cruz, os recursos obtidos com a exploração da atividade de logística para pagar os Credores Pós Concursais.

PARTE IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

(i) Independente da moeda que venha expressar o endividamento da Rosalito em face de cada um dos seus credores, o seu respectivo pagamento, bem como atualização de qualquer valor será realizado em moeda nacional do Brasil (Reais) e atualizado nos termos deste Plano.

(ii) Os valores devidos aos credores nos termos deste Plano serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED), cabendo aos credores informar sua respectiva conta bancária no prazo de 30 (trinta) dias corridos da Homologação do Plano. Neste caso, a critério da Recuperanda, conforme o caso, os pagamentos devidos aos credores que não tiverem informado suas contas bancárias poderão ser realizados em Juízo. Não haverá a incidência de juros, multas ou encargos moratórios, a partir da data em que deveria ter sido realizado o pagamento, se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão dos credores não terem informado em tempo suas contas bancárias à Recuperanda. Não será considerado como um evento de descumprimento do Plano ou atraso caso o pagamento não possa ser efetuado em tempo devido em razão de atraso por parte dos credores em prestarem informação de seus dados bancários. A partir da informação dos dados de forma atrasada por parte do credor, caso ocorrer, os pagamentos então serão realizados com o pagamento da parcela inicial na forma estabelecida nas condições de pagamento deste Plano de acordo com a respectiva Classe do credor, como realizado com todos os demais credores e seguindo então o fluxo de pagamentos estabelecido nos meses subsequentes;

(iii) Os credores deverão encaminhar os seus dados bancários exclusivamente por intermédio do seguinte endereço eletrônico: pagamentosrjrosalito@rosalito.com.br

(iv) Na hipótese de qualquer valor ou obrigação prevista no presente Plano coincidir em ser pago em dia que não seja considerado útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado no dia útil subsequente;

(v) Os credores não receberão, em hipótese alguma, quaisquer valores que ultrapassem o valor estabelecido e aprovado neste Plano, pois o cumprimento do Plano implica em quitação total em relação à Recuperanda.

(vi) Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasam sejam mantidas.

(vii) Caso haja dúvida acerca da interpretação de alguma cláusula ou condições previstas neste Plano, prevalecerá aquela interpretação que for mais benéfica para os credores.

(viii) Fica ratificado que os Anexos que compuseram as versões anteriores do plano de recuperação judicial e que não foram substituídos neste ato estão revalidados, não sofreram alteração, e são mantidos tal como informados.

9.2. Efeitos da aprovação do plano de recuperação judicial. O Plano aprovado em AGC e homologado pelo Juízo da Recuperação, concedendo da Recuperação judicial obrigará a Recuperanda e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial aos termos desse Plano, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título.

9.3. Ações judiciais. Após a aprovação e homologação do Plano na forma da Lei, por força da novação disposta no presente Plano, serão extintas, exclusivamente em relação à Recuperanda, todas as ações de cobrança, execuções judiciais ou qualquer outro tipo de medida judicial relativa aos Créditos Concursais, ressalvadas as garantias prestadas por terceiros.

Os processos judiciais e arbitrais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da Homologação do Plano ou que forem ajuizados após a Homologação do Plano.

9.4. Modificações ao plano de recuperação judicial. Conforme previsto nos artigos 45 e 58 da LRF, o Plano poderá ser alterado, independentemente do seu descumprimento, em AGC convocada para essa finalidade, deduzidos os pagamentos porventura já realizados, observadas as regras e quóruns de aprovação da LFR. As alterações do Plano obrigarão todos os credores concursais, inclusive os dissidentes.

9.5. Compensação. A Recuperanda compensará quaisquer Créditos Concurais com créditos detidos pela Recuperanda contra os respectivos Credores Concurais, desde que líquidos, certos e exigíveis e até o valor de referidos créditos sujeitos ao Plano e suas condições de pagamento, ficando eventual saldo estritamente sujeito às demais disposições do presente Plano. A Recuperanda poderá reter o pagamento de créditos sujeitos ao Plano na hipótese de ser credora dos respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que os créditos detidos contra os respectivos Credores Sujeitos ao Plano independentemente de litígio, com o objetivo de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao Plano quando se tornarem líquidos.

9.6. Protestos. Após a aprovação e homologação do Plano na forma da Lei, por força da novação prevista no artigo 59 da LRF, deverão ser cancelados todos os protestos de títulos que se referem a créditos sujeitos aos efeitos da presente recuperação judicial, efetuados contra os CNPJ da Recuperanda - matriz e filiais - de forma a cumprir o estabelecido neste plano.

9.7. Encerramento da Recuperação Judicial. O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação do Plano, a requerimento da Recuperanda, desde que tenham sido pagas as parcelas dos Credores Trabalhistas, limitada a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos.

9.8. Comunicação. Todas e quaisquer notificações, requerimentos, pedidos e comunicações, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e endereçadas à Recuperanda, nos autos da Recuperação Judicial.

9.9. Os Créditos sujeitos ao Plano poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos na consolidação do Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos créditos incidentes de habilitação, divergência ou impugnação de crédito. Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concurtais, e, novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, ou serem alterados Créditos Concurtais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, tais novos Créditos ou o valor alterado de Créditos já reconhecidos serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da respectiva decisão judicial. Neste caso, as regras de pagamento de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado.

9.10. Falência e execução específica. Na hipótese de decretação de falência durante o período de 2 (dois) anos após a concessão da Recuperação Judicial pelo Juízo da Recuperação, os credores terão restituídos seus direitos originais, descontados eventuais pagamentos que porventura já tenham sido realizados pela Recuperanda na forma deste Plano.

9.11. Quitação. Após o pagamento integral de quaisquer créditos conforme disposto neste Plano, serão os mesmos considerados totalmente quitados e automaticamente passadas a ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais se reclamar a qualquer título contra a Recuperandaressalvadas as garantias prestadas por terceiros.

9.12. Garantias de terceiros e coobrigados e garantias fiduciárias.

Ficam resguardados os direitos dos Credores Concursais e Credores Extraconcursais de (i) execução de seus créditos contra terceiros, garantidores e coobrigados, pelo valor integral de seu crédito; e (ii) excussão de garantias fiduciárias prestadas pela Recuperanda e por terceiros, caso não autorizem a liberação do respectivo bem objeto da garantia para a formação dos ativos das UPIs.

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

- i. Pelo Juízo da Recuperação Judicial até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial, e desde que não esteja pendente recurso com efeito suspensivo contra a referida decisão; e
- ii. Cessada a competência do Juízo da Recuperação Judicial, fica fixada a Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer litígios advindos do presente Plano.

Este Plano é firmado pelos representantes legais da Recuperanda, assim constituídos na forma dos respectivos contratos sociais.

São Paulo, 16 de junho de 2022.

CEREALISTA ROSALITO LTDA – Em recuperação Judicial

JOSE ROBERTO
PEGORER:01529483840

Assinado de forma digital por
JOSE ROBERTO
PEGORER:01529483840
Dados: 2022.06.16 21:54:39 -03'00'

JOSE SERGIO
PEGORER:01561767859

Assinado de forma digital por JOSE
SERGIO PEGORER:01561767859
Dados: 2022.06.16 21:58:48 -03'00'

PAULO CESAR
PEGORER:01529484812

Assinado de forma digital por PAULO
CESAR PEGORER:01529484812
Dados: 2022.06.16 21:59:06 -03'00'

PEDRO CELSO
PEGORER:82448493804

Assinado de forma digital por
PEDRO CELSO
PEGORER:82448493804
Dados: 2022.06.16 21:59:23 -03'00'



- EMPILHADEIRA MITSUBISHI -



- EMPILHADEIRA MITSUBISHI -



- EMPILHADEIRA ELÉTRICA STILL -



- VEÍCULOS -



- VEÍCULOS -



- VEÍCULOS -



- VEÍCULOS -



- VEÍCULOS -

UPI LOGÍSTICA
LISTAGEM DE BENS

VEÍCULO PLACA	ANO/MOD	MARCA	MODELO	ALIENAÇÃO	VALOR DE MERCADO
EAC-4770	2009/2009	SCANIA	SCANIA/P 340 A4X2	Bradesco	148.450,00
FXI-4988	2018/2019	VOLKS	VW/25.420 CTC 6X2	BB Consórcio	255.524,00
FBY6754	2015/2015	VOLKS	VW/19.330 CTC 4X2	Santander	173.105,00
ETW-8947	2011/2012	VOLVO	VOLVO/FM 370 6X2T	Santander	169.045,00
FSP-2520	2014/2014	VOLKS	VW/19.330 CTC 4X2	Santander	162.842,00
FXR-0890	2014/2014	VOLKS	VW/19.330 CTC 4X2	Santander	162.842,00
FXT3280	2014/2014	VOLKS	VW/19.330 CTC 4X2	Santander	162.842,00
FYL-7560	2014/2014	VOLKS	VW/25.390 CTC 6X2	Santander	162.842,00
FEA-3761	2012/2012	SCANIA	SCANIA/P 250 B8X2	Santander	150.165,00
FEA-3762	2012/2012	SCANIA	SCANIA/P 250 B8X2	Santander	150.165,00
FHL-6983	2012/2012	SCANIA	SCANIA/P 250 B8X2	Santander	150.165,00
FEA-3263	2012/2012	VOLKS	VW/24.280 CRM 6X2	Safra	143.284,00
EAC-4927	2009/2010	VOLVO	VOLVO/FM 370 6X2T	Bradesco	131.422,00
ETW-9562	2011/2012	VOLKS	VW/24.250 CLC 6X2	Santander	131.001,00
GFO-3269	2017/2017	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	BB Consórcio	120.620,00
DUT-7816	2007/2008	MB	M.BENZ/AXOR 2540 S	Bradesco	119.648,00
EPI-9871	2010/2011	VOLKS	VW/19.320 CLC TT	Bradesco	112.280,00
EAC-5029	2009/2009	MB	M.BENZ/AXOR 1933 S	Bradesco	98.554,00
EAC-4386	2008/2009	VOLKS	VW/19.320 CLC TT	Bradesco	94.008,00
FEA-3435	2012/2012	TOYOTA	I/TOYOTA HILUX CD4X4 SRV	s/ gravame	83.594,00
DUT-7619	2007/2007	MB	M.BENZ/AXOR 1933 S	Bradesco	81.309,00
DUT-7752	2007/2007	MB	M.BENZ/AXOR 1933 S	Sicredi	81.309,00
DGQ-0443	2003/2004	VOLKS	VW/23.220	Bradesco	80.598,00
FHL-7257	2013/2013	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	s/ gravame	78.240,00
DQR-8645	2006/2006	MB	M.BENZ/AXOR 1933 S	Bradesco	77.173,00
DFI-3292	2002/2002	VOLKS	VW/23.210 MOTOR CUMMINS	Bradesco	68.596,00
FHL-7008	2012/2013	FORD	I/FORD EDGE V6	s/ gravame	66.464,00
ETW-9375	2011/2012	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	s/ gravame	65.200,00
CXS-7526	2000/2000	MB	M.BENZ/1720	Sicredi	58.544,00
CTX-6803	1991/1991	SCANIA	SCANIA/T112 HW 4X2	Sicredi	56.362,00
EAC-4531	2009/2009	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	Sicredi	52.160,00
EAC-4532	2009/2009	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	s/ gravame	52.160,00
EAC-5021	2009/2009	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	BRADESCO	52.160,00
EAC-5022	2009/2009	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	BRADESCO	52.160,00
ETW-9580	2011/2012	KIA	I/KIA SORENTO EX2 2.4G27	s/ gravame	51.666,00
EAC-4384	2008/2008	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	s/ gravame	45.640,00
EAC-4385	2008/2008	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	s/ gravame	45.640,00
FPJ-1800	2014/2015	CHEVROLET	CHEVROLET/ONIX 1.4MT LT	s/ gravame	41.220,00
DUT-7415	2006/2007	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	BRADESCO	40.750,00
DUT-7416	2006/2007	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	BRADESCO	40.750,00
DUT-7663	2007/2007	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	BRADESCO	40.750,00
DUT-7802	2007/2008	PASTRE SEMI-REBOQUE GRANELEIRO	SR/PASTRE SRCAB 2E	BRADESCO	38.750,00
EAC-5368	2009/2010	GM/S10	GM/S10 ADVANTAGE S	s/ gravame	35.442,00
FHL-7004	2013/2013	SCANIA	SCANIA/P 360 A6X2	Santander	233.708,00
FHL-7126	2013/2013	SCANIA	SCANIA/P 250 B8X2	Bradesco	169.202,00
FHL-7458	2013/2013	SCANIA	SCANIA/P 250 B8X2	Santander	169.202,00
FHL-7751	2013/2013	SCANIA	SCANIA/P 250 B8X2	Bradesco Finame	169.202,00
FHL-7752	2013/2013	SCANIA	SCANIA/P 250 B8X2	Bradesco Finame	169.202,00
FHL-7b27	2013/2013	SCANIA	SCANIA/P 250 B8X2	Safra	169.202,00
DGQ-0369	2003/2003	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	s/ gravame	26.080,00
DGQ-0554	2004/2004	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	Sicredi	26.080,00
DGQ-0744	2004/2004	FACCHINI SEMI-REBOQUE FURGÃO	SR/FACCHINI SRF LO	s/ gravame	26.080,00
DGQ-0481	2003/2004	RANDON BITREM	SR/RANDON SR CA	Sicredi	36.000,00
DGQ-0482	2003/2004	RANDON BITREM	SR/RANDON SR CA	Sicredi	36.000,00
BJP-0993	1993/1993	REBOQUE FURGÃO NOMA	SR/NOMA	Sicredi	26.080,00
CTX-5979	1991/1991	SEMI-REBOQUE RONDON	REB/RANDON SR GR TR	Sicredi	26.080,00

Fabricante	OPERAÇÃO	MODELO	CLASSE	F.D.	VALOR DE MERCADO
Mitsubishi	Empilhadeiras		Equipamentos de Transportes	0,61	289.179
Still	Empilhadeira elétrica	EGV14	Equipamentos de Transportes	0,72	49.020

FILIAL	FUNCIONÁRIO	Departamento	UPI
01	EVERALDO ROSSINI	Logística	UPI Logística
01	JUDSON SILVIO SOARES	Logística	UPI Logística
01	MOISES APARECIDO CUSTODIO	Logística	UPI Logística
01	ADRIANI GONCALVES	Logística	UPI Logística
01	LEANDRO DA SILVA DOMINGOS	Logística	UPI Logística
01	GILBERTO MARIANO DE SOUZA	Logística	UPI Logística
01	MAICON DA SILVA CORDEIRO	Logística	UPI Logística
01	JARBAS BELALVA	Logística	UPI Logística
01	WILLIAN CESAR DOS SANTOS	Logística	UPI Logística
01	VALDECIR DOS SANTOS	Logística	UPI Logística
01	RODRIGO MARIO RIBEIRO	Logística	UPI Logística
01	EDSON ROBERTO TEODORO	Logística	UPI Logística
01	DAVI CARVALHO MATOS	Logística	UPI Logística
01	DONIZETE CAETANO MOREIRA	Logística	UPI Logística
01	BENEDITO RODRIGUES NETO	Logística	UPI Logística
01	RENATO DE OLIVEIRA CAETANO MOR	Logística	UPI Logística
01	RODRIGO CAETANO	Logística	UPI Logística
01	JOSE AUGUSTO MOURA SOARES	Logística	UPI Logística
01	JORGE LUIS IANI	Logística	UPI Logística
01	LUIZ ANTONIO DA SILVA	Logística	UPI Logística
01	ADAILTON MARCELINO DA SILVA	Logística	UPI Logística
01	WANDER CLEISON GONCALVES	Logística	UPI Logística
01	LEANDRO APARECIDO DIAS	Logística	UPI Logística
01	DOUGLAS MARCELINO OLIVEIRA	Logística	UPI Logística
01	JULIO CESAR NOGUEIRA	Logística	UPI Logística
01	VALDIRLEI JOSE DE SOUZA	Logística	UPI Logística
AUT MOT	JOSE CAMILOTI SOBRINHO	Autonomo	UPI Logística
AUT MOT	EVANDRO MARTINS	Autonomo	UPI Logística
AUT MOT	EDIVALDO DONIZETTI ROSSINI	Autonomo	UPI Logística

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, de um lado,

2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.856.270/0001-31, com sede na Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, sala 02, Zona Rural, CEP 18.900-000, Santa Cruz do Rio Pardo – SP, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, e de outro lado

NOVA ROSALITO LTDA., empresa em constituição a ser estabelecida na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, Zona Rural, CEP 18.900-492, Santa Cruz do Rio Pardo - SP, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**,

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** denominadas em conjunto como Partes e, individualmente, como Parte, mutuamente estabelecem e concordam sobre o que segue:

Considerando que

- 1) a **LOCADORA** é proprietária e legítima possuidora de um imóvel localizado na Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, sala 02, Zona Rural, CEP 18.900-000, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula no 27.980 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP,
- 2) a **LOCATÁRIA** é uma empresa em fase de constituição e tem como finalidade a exploração da atividade de comércio, industrialização, importação e exportação de grãos, tais como arroz, açúcar e cereais, além de outros produtos alimentícios;
- 3) a **LOCADORA** pretende disponibilizar a locação de imóvel não residencial a seguir descrito, em condições específicas, e que a **LOCATÁRIA** pretende utilizar

o referido Imóvel como sede para o desenvolvimento de suas atividades produtivas.

Por este instrumento particular de Contrato de Locação de Imóvel não residencial (“**Contrato**”), as Partes, antes designadas e qualificadas, tem justos e contratados a locação do bem imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições que mutuamente outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título na forma da Lei.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. A **LOCADORA** é legítima proprietária do imóvel localizado na Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, sala 02, Zona Rural, CEP 18.900-000, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula no 27.980 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, cadastrado no INCRA sob o código nº 628.115.011.118-9 e NIRF nº 2.952.914-0 (“**Imóvel**”), estando tal trecho assim descrito:

“Uma propriedade rural, com área de 1,603345455 alqueires paulista, iguais a 3,880096 hectares, com as seguintes confrontações: Partindo do marco inicial A, que está estacionado à 25,00 metros do eixo de pista da Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó – SP 225, na divisa com a propriedade matriculada sob o nº 12.618, em nome de João Roberto Figueira e sua mulher Cristina Gomes Cassita Figueira e Cláudio Sérgio Figueira e sua mulher Jussara Machado Camarinha Figueira: segue na confrontação da referida rodovia com o rumo de 64°24’11” NE em 104,48 metros até o ponto B, estacionado à 25,00 metros do eixo da pista, onde encontra a margem de uma Estrada de Rodagem Municipal SCR-101, que liga a Rodovia SP-225 ao Bairro das Três Ilhas; deflete à direita, segue margeando e confrontando com a citada estrada, no sentido de quem vai ao Bairro das Três Ilhas e, tendo pela outra margem da estrada a Fazenda Solange, de propriedade de Fernando José Santos, nos seguintes rumos e distâncias: 76°30’31” NE em 81,79 metros até o ponto 9 e 71°38’44” SE em 110,99

metros até o ponto 9-A, situado na divisa da propriedade de Paulino Ferrari e Lar São Vicente de Paulo, matriculada sob o n. 17.636, em nome de Paulino Ferrari e sua mulher Maria Fabri Ferrari e Lar São Vicente de Paulo; deflete à direita e segue na confrontação destes últimos com os seguintes rumos e distâncias: 12°32'25" SW em 176,55 metros até o ponto 9-B e 75°54'08" NW em 111,00 metros até o ponto 8; deflete à direita, confrontando com o Sítio Serrinha, matriculado sob o n° 780, de propriedade de Thereza Belei, Sonia Maria Belei Zilio e seu marido Adamo Zilio Neto, Silvia Tereza Belei e seu marido João Carlos Perez, Antônio Lino Belei e sua mulher Adriana de Moraes Silva Bele e Seli Elena Belei, no rumo de 75°54'08" NW em 88,60 metros até o ponto B-1, deflete à direita, confrontando com a propriedade matriculada sob o n° 12.618, em nome de João Roberto Figueira e sua mulher Cristina Gomes Cassita Figueira e Cláudio Sérgio Figueira e sua mulher Jussara Machado Camarinha Figueira, no rumo de 26°32'40" NW em 105,59 metros até o ponto A, onde iniciou."

1.2. Neste ato, a **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA** o Imóvel, para que nele seja desenvolvida atividade de indicadas no Considerando deste Contrato.

1.2.1 O Imóvel ora locado se destinará ao uso especificado na Cláusula 1.2. acima, não podendo ser modificada essa destinação, seja a que pretexto for, sem prévia aquiescência por escrito da **LOCADORA**, sendo certo que o descumprimento do aqui pactuado sujeita a **LOCATÁRIA** ao pagamento da multa não compensatória prevista na Cláusula 11.2, além de incorrer em infração contratual que poderá ensejar, a critério da **LOCADORA**, a rescisão contratual e eventual propositura da competente Ação de Despejo.

1.3. A **LOCATÁRIA** fará uso do Imóvel para exatos fins e propósitos previstos neste Contrato bem como manterá o Imóvel em boas condições de uso e conservação, ressalvados os desgastes naturais pelo seu uso regular.

1.4. A **LOCATÁRIA** declara-se ciente e concorda com as condições do Imóvel, em especial no que se refere a existências de gravames que recaem sobre o Imóvel.

1.4.1. Em observância ao quanto disposto na Cláusula 1.4 acima, na hipótese de haver determinação legal para alienação judicial do Imóvel, a **LOCADORA** se compromete a informar à **LOCATÁRIA** quando da publicação do edital de realização do leilão para que, caso haja interesse, a **LOCATÁRIA** possa exercer o seu direito de arrematação do Imóvel.

1.5. A **LOCADORA** autoriza a **LOCATÁRIA**, desde já, a fazer alterações necessárias no Imóvel para o fim de adequá-lo às atividades a serem desenvolvidas pela **LOCATÁRIA**, observados, contudo, a restrição de uso relacionada às faixas de proteção não edificantes, na forma da Lei, por se tratar de Imóvel localizado ao longo de Rodovia Estadual.

1.6. A **LOCATÁRIA** obriga-se a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

1.7. É de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção dos alvarás, autorizações e/ou licenças que se fizerem necessárias ao exercício de suas atividades, não lhe cabendo direito de rescisão deste Contrato ou indenização, caso esses documentos não lhe sejam fornecidos pelos órgãos competentes.

1.7.1. Sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 1.7. acima, em havendo a necessidade, a **LOCADORA** se compromete a assinar plantas, requerimentos, memoriais e quaisquer outros documentos necessários às realizações das edificações e à obtenção de aprovações junto aos órgãos públicos pela **LOCATÁRIA** para o exercício de suas atividades.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS

2.1. Qualquer modificação a ser realizada no Imóvel pela **LOCATÁRIA** deverá ser precedida de autorização da **LOCADORA**, sendo tal autorização obtida na forma prescrita na Cláusula Décima Segunda, adiante.

2.2. Todas as benfeitorias úteis ou voluptuárias só poderão ser realizadas no Imóvel

mediante autorização expressa e por escrito da **LOCADORA**, responsabilizando-se a **LOCATÁRIA** pelos custos para realização destas, bem como na obtenção de eventuais autorizações que se façam necessárias para garantir a regularidade das obras realizadas, as quais ficarão sob a responsabilidade única e exclusiva da **LOCATÁRIA**, inclusive no tocante às custas e despesas decorrentes.

2.3. A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel objeto desse Contrato por quaisquer benfeitorias porventura realizadas, ainda que elas tenham o caráter de necessárias e não poderão essas benfeitorias serem feitas pela **LOCATÁRIA** sem o consentimento por escrito da **LOCADORA**.

2.4. Com relação às benfeitorias necessárias aprovadas pela **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** poderá realizá-la diretamente, mediante reembolso das despesas comprovadas e aprovadas pela **LOCADORA** que será feito pelo desconto dos aluguéis nos meses subsequentes na proporção estabelecida pela **LOCADORA**.

2.5. As obras estruturais de origem da construção (benfeitorias necessárias) serão de responsabilidade da **LOCADORA**, e deverão ser realizadas no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da comunicação da **LOCATÁRIA**. Em caso de reparos considerados urgentes, assim entendidos como problemas que poderiam afetar o uso normal do imóvel, interromper a produção, afetar a saúde e segurança, ou vícios que possam afetar o funcionamento de equipamento eventualmente alocados no Imóvel, que não são causados apenas em decorrência das atividades da **LOCATÁRIA** no Imóvel, a **LOCADORA** deve iniciá-los no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da comunicação da **LOCATÁRIA**.

2.5.1. Na ausência de manifestação da **LOCADORA**, no prazo assinalado acima, ou na recusa da **LOCADORA** em proceder com as obras que importem a segurança da edificação, ficará a **LOCATÁRIA** tacitamente autorizada a proceder com os devidos reparos, mediante a apresentação de 3 (três) orçamentos, devendo optar pelo de menor custo.

2.5.2. Os valores despendidos pela **LOCATÁRIA** deverão ser reembolsados pela **LOCADORA**, mediante apresentação de recibo, em até 05 (cinco) dias, a contar

do recebimento da notificação, nos termos da Cláusula Décima Segunda adiante, sob pena de tais valores serem compensados com o valor do aluguel que a **LOCADORA** tiver a receber.

2.6. A obtenção de quaisquer licenças, permissões ou autorizações de órgãos governamentais ou de agências reguladoras para a realização das obras ou benfeitorias pela **LOCATÁRIA** será de sua única e exclusiva responsabilidade, ficando a **LOCADORA** isenta de qualquer responsabilidade neste sentido.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA MANUTENÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

3.1. A partir da posse do Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá arcar com todos os custos necessários para a operação, gestão, vigilância, conservação, limpeza, reparação e manutenção do Imóvel e dos elementos não estruturais do Imóvel. Esta obrigação não abrange reparos estruturais de origem da construção, que são da responsabilidade da **LOCADORA**.

3.2. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o Imóvel em bom estado de conservação e limpeza, devendo restituí-lo à **LOCADORA** nas mesmas condições em que o recebeu, uma vez findo ou rescindido este Contrato, ressalvado o desgaste natural inerente ao uso, oportunidade em que será realizado Laudo de Vistoria, devendo a **LOCATÁRIA** ainda entregar o Imóvel com todos os encargos e impostos devidamente quitados.

3.3. Em razão da devolução do Imóvel, a **LOCATÁRIA** fica autorizada a remover o mobiliário, os equipamentos, os pertences e acessórios de sua propriedade, desde que não incorporados ao Imóvel ou causem danos ao Imóvel, ficando obrigada a fazer os devidos reparos em caso de dano.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal será de R\$ 57.000,00, (cinquenta e sete mil reais) (“**Aluguel**”), e deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao mês vencido, através de depósito bancário em conta bancária a ser indicada pela **LOCADORA**.

4.1.1. O valor do Aluguel somente será considerado quitado após a efetiva compensação dos valores na conta indicada pela **LOCADORA**.

4.1.2. Se houver qualquer alteração nos dados bancários informados pela **LOCADORA**, esta deverá notificar a **LOCATÁRIA** a respeito de tal mudança com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de vencimento do Aluguel.

4.3. O Aluguel estipulado será ajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). Se o IPCA/IBGE for extinto, suspenso ou interrompido, o Aluguel será corrigido pelo outro índice que vier a substituí-lo e que reflita a inflação.

4.4. Se a **LOCATÁRIA** não pagar o Aluguel na data estabelecida, incidirá uma multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor do Aluguel em atraso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) por mês, calculado *pro rata die*, além da correção monetária pelo IGP-M/FGV, a ser calculada a partir da data de vencimento da obrigação até a data do seu efetivo pagamento.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS

5.1. A **LOCATÁRIA** se obriga ao pagamento de todos os tributos, taxas e despesas normativas, aqui chamadas de encargos, que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, tais como luz, gás, telefone, água, saneamento, esgoto, limpeza urbana, Imposto Predial Urbano (IPTU), e demais taxas e/ou tarifas, inclusive custo de cobrança e prêmio de seguro contra incêndio.

5.2. A **LOCATÁRIA** se compromete a responder pelas exigências dos Poderes Públicos quanto a atividade que desenvolverem no Imóvel, incluindo o pagamento de eventuais taxas, multas ou majorações em razão da atividade exercida, devendo ser pagas sempre na data de sua exigibilidade perante o respectivo credor.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

6.1. O prazo da presente locação é de 05(cinco) anos a partir da data de assinatura deste Contrato, podendo este prazo ser renovado por igual período, por escrito, mediante assinatura de termo de aditamento pelas Partes e com antecedência de 06 (seis) meses para manifestação acerca da sua renovação.

6.2. Não havendo manifestação das Partes quanto a renovação do prazo de locação, a presente locação tornar-se-á a prazo indeterminado. Considerando a natureza da atividade da **LOCATÁRIA** desenvolvida no Imóvel e a decorrente complexidade de mudança e adaptação de sua estrutura e maquinário para outro local, as Partes concordam que, durante o prazo indeterminado de vigência deste Contrato, eventual denúncia por qualquer uma das Partes somente poderá ocorrer mediante notificação escrita e com antecedência mínima de 6 (seis) meses.

6.3. Após o término do prazo acordado na Cláusula 6.1., caso o Contrato passe a vigorar por prazo indeterminado, o descumprimento do aviso prévio estipulado na Cláusula 6.2 ensejará a cobrança de multa não compensatória correspondente a 03 (três) vezes a média dos últimos 06 (seis) faturamentos da **LOCATÁRIA**, não podendo em nenhuma hipótese superar o valor total do Contrato

6.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, ocorrendo a rescisão antecipada do presente Contrato, a **LOCADORA** ficará obrigada a ressarcir integralmente a **LOCATÁRIA** pelos custos e despesas de desmobilização do estabelecimento, em especial dos custos para eventual desinstalação, armazenagem e reinstalação do maquinário da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

7.1. O presente Contrato não poderá ser rescindido pela **LOCADORA** antes do prazo determinado na Cláusula 6.1.

7.2. Este Contrato poderá ser rescindido por qualquer das Partes nas seguintes hipóteses:

- a) falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou dissolução;
- b) descumprimento contratual cuja falha não tenha sido sanada pela Parte infratora no prazo de 30 (trinta) dias contados de notificação da Parte Inocente neste sentido, mediante pagamento pela parte infratora de multa prevista na Cláusula 11.2;
- c) caso fortuito ou força maior que perdure por mais de 30 (trinta) dias;
- d) desapropriação do Imóvel por exigência do poder público; ou
- e) impossibilidade de utilização do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, em razão de ocorrência de sinistro, aí incluído casos de incêndio, desde que esta não tenha dado causa ao fato.

7.3 É facultado à **LOCADORA** rescindir o presente contrato em razão da falta de pagamento pela **LOCATÁRIA** de 03 (três) aluguéis consecutivos ou 05 (cinco) aluguéis alternados sem prejuízo da aplicação da multa contida da Cláusula 11.2.

CLÁUSULA OITAVA – DA SUBLOCAÇÃO E CESSÃO

8.1. A **LOCATÁRIA** somente poderá usar o Imóvel para o fim a que se destina, vedada expressamente a sublocação, transferência, cessão ou empréstimo, parcial ou total do Imóvel, a título gratuito ou oneroso, mesmo que temporariamente, exceto pela autorização expressa e por escrito da **LOCADORA**, sendo que a análise das condições para a sublocação, bem como da aceitação de eventual sublocador ficará a único e exclusivo critério da **LOCADORA**.

8.2. Não se presume consentimento a simples demora da **LOCADORA** em manifestar formalmente a sua oposição no caso de ser requerida qualquer solicitação referente à utilização do Imóvel em discordância ao disposto na Cláusula 8.1.

CLÁUSULA NONA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

9.1. Caso a **LOCADORA** decida alienar o Imóvel, deverá dar preferência na compra para a **LOCATÁRIA**, mantendo as mesmas condições e preço ofertado por terceiros, devendo

a **LOCADORA** notificar a **LOCATÁRIA** a respeito dessas informações no prazo de 5 (cinco) dias do recebimento de eventual proposta.

9.1.1. Após o recebimento pela **LOCATÁRIA** na notificação de proposta de alienação do Imóvel, a terá o prazo de 30 (trinta) para se manifestar acerca do exercício ou não do seu direito de preferência.

9.2. O direito de preferência abrangerá também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda ou venda da propriedade por quaisquer formas em decorrência de execução de garantia, inclusive mediante leilão.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA MANUTENÇÃO DE LOCAÇÃO

10.1. No caso de alienação do Imóvel para terceiros, a **LOCADORA** ficará obrigada a consignar no respectivo pacto de venda a existência deste Contrato, ainda que o mesmo não tenha sido averbado às margens da competente matrícula, fazendo constar, ainda, a obrigação do adquirente respeitar todos os termos e condições aqui acordadas.

10.1. O descumprimento da referida obrigação ensejará multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes, que deverá ser paga à **LOCATÁRIA** em até 07 (sete) dias a contar da efetiva alienação.

10.2 Para fins de averbação do presente Contrato na matrícula do Imóvel, pela **LOCATÁRIA**, compromete-se a **LOCADORA** a apresentar e assinar todos os documentos e alterações contratuais necessárias exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO INADIMPLEMENTO E DA MULTA

11.1. A aplicação das sanções aqui previstas deverá ser precedida de notificação simples, encaminhada por uma Parte à outra na forma do quanto disposto na Cláusula 12.1., abaixo.

11.1.1. Ficará a critério exclusivo da Parte Inocente oferecer prazo para a Parte

Infratora sanear a infração antes da aplicação das sanções previstas neste Contrato.

11.2. A violação de qualquer obrigação aqui estabelecida, que não tiver sanção específica prevista, ficará sujeita a multa equivalente ao valor de 3 (três) meses de Aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. As Partes ajustam que todas as notificações, citações e intimações far-se-ão na conformidade do estabelecido no artigo 58, inciso IV da Lei 8.245/91. Todas as notificações, relatórios e outros comunicados relacionados a este Contrato devem ser efetuados por escrito e encaminhados pessoalmente, ou remetidos mediante serviços postais com comprovação de recebimento – correio, serviço de entrega expressa (courier), e-mail (desde que seja confirmado envio), sendo considerados recebidos na data de sua entrega ao destinatário. As notificações deverão ser enviadas em atenção aos representantes legais das Partes, nos endereços indicados no preâmbulo deste Contrato.

12.2. A **LOCADORA**, por si ou prepostos, poderá vistoriar o Imóvel, sempre que julgar conveniente, desde que previamente acordado com a **LOCATÁRIA** a data da vistoria.

12.3. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, devendo ser integralmente respeitado no caso de alienação do Imóvel, razão pela qual fica o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente autorizado a efetuar o registro à margem da matrícula do Imóvel, desde que já existam as condições formais para tanto.

12.4 Os compromissos e as obrigações assumidos neste Contrato por cada uma das Partes estão sujeitos à execução específica e constitui um título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil Brasileiro.

12.5 As Partes têm plena capacidade, poder e autoridade necessária para celebrar e executar este Contrato e para cumprir com suas obrigações e a assinatura deste Contrato, o cumprimento de suas obrigações correspondentes estabelecidas neste instrumento não violam, conflitam ou resultam em uma quebra ou inadimplemento de (i) qualquer disposição do estatuto social atual das Partes e/ou qualquer deliberação ou ato tomado

por qualquer órgão das Partes ou (ii) qualquer Lei Aplicável e/ou Ordem às quais as Partes estão sujeitas.

12.6. As Partes não poderão ser responsabilizadas pelo inadimplemento das obrigações assumidas, pelas perdas e danos causados pelo descumprimento ou pela mora no cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, quando tal descumprimento resultar de eventos de caso fortuito ou de força maior, tal como definidos no art. 393 do Código Civil e respectivo parágrafo único. Para fins desse Contrato, caso fortuito ou de força maior são definidos como todo evento extraordinário, imprevisto e imprevisível e alheio à vontade das Partes que impeça a execução da obrigação ou que determine seu cumprimento parcial, tardio ou defeituoso.

12.6.1 Também estabelecem as Partes que não é considerado, para fins deste Contrato, a pandemia do Corona Vírus e suas consequências já conhecidas (ou que deveriam já ser razoavelmente conhecidas) como uma situação de Força Maior.

12.7 A omissão, ou tolerância, por qualquer das Partes em exigir o estrito dos termos ou condições do Contrato, não constituirá novação ou renúncia dos direitos estabelecidos, que poderão ser exercidos plena e integralmente, a qualquer tempo.

12.8 Caso qualquer disposição deste Contrato seja considerada nula ou inexecutável, a validade ou exequibilidade das demais disposições do mesmo não serão afetadas.

12.9. As Partes não poderão assumir qualquer obrigação em nome da outra ou, por qualquer forma ou condição, obrigar a outra Parte perante terceiros, exceto se para tal obtiver prévia e expressa autorização ou mandato da outra Parte.

12.10. Prevalece o presente Contrato sobre entendimentos ou propostas anteriores e posteriores, escritas ou verbais, de forma que fica rescindindo de pleno direito qualquer entendimento ou contrato anteriormente firmado entre as Partes ora contratantes, com o mesmo objeto do presente, ou de alguma forma com objeto que seja conflitante com o presente.

12.11 Na ocorrência de qualquer caso omissivo ou não previsto pelo presente Contrato, este não afetará o restante do Contrato e será resolvido de comum acordo, entre as Partes, do qual se lavrará termo aditivo por escrito que, devidamente rubricado pelas mesmas Partes, integrará o presente instrumento.

12.12 Fica eleito pelas Partes, o foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, para dirimir as controvérsias oriundas da interpretação ou aplicação deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e convencionadas, as Partes assinam o presente instrumento particular de contrato de locação comercial 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas, a tudo presentes de que tudo dão fé.

Santa Cruz do Rio Pardo, 01 de abril de 2022.

LOCADORA:

2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

LOCATÁRIA:

NOVA ROSALTO LTDA.

TESTEMUNHAS:

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

MARCAS

Possui 5 (cinco) registros em vigor de marca em seu nome:

Número	Marca	Situação	Titular	Classe
811045404	 ROSALITO	 Registro de marca em vigor	CEREALISTA ROSALITO LTDA	29 : 30
814366317	 ROSALITO	 Registro	CEREALISTA ROSALITO LTDA	NCL(8) 30
200034952	 ROSALITO	 Registro	CEREALISTA ROSALITO LTDA	NCL(8) 31
200030965	 CR CEREALISTA ROSALITO	 Registro de marca em vigor	CEREALISTA ROSALITO LTDA	NCL(8) 30
820912743	 CR CEREALISTA ROSALITO	 Registro de marca em vigor	CEREALISTA ROSALITO LTDA	NCL(8) 30
<u>824652177</u>	 TIO NICO	 Registro de marca em vigor	CEREALISTA ROSALITO LTDA	NCL(8) 29

Registro nº 811045404

Este registro, concedido em 18/05/1984, se refere à marca “Rosalito”, na sua forma nominal, sob a classificação 29-30, referente a atividades legadas a **frutas verduras, legumes e cereais**.

O primeiro decênio terminou em 2004, sendo que o registro foi então prorrogado, passando a vigorar até 09/05/2024, data em que nova prorrogação deverá ser solicitada.

Registros nº 814366317

Este registro, concedido em 02/01/1991, se refere à marca “Rosalito”, na sua forma mista:



Está registrada com a classificação NCL(8) 30, referente a atividades ligadas ao **arroz**.



O primeiro decênio terminou em 2011, sendo que o registro foi então prorrogado, passando a vigorar até 03/01/2021, data em que nova prorrogação deverá ser solicitada.

Registro nº 200034952

Este registro, concedido em 02/01/1991, se refere à marca “Rosalito”, na sua forma mista:



Está registrada com a classificação NCL(8) 30, referente a atividades ligadas ao **feijão**.

O primeiro decênio terminou em 2011, sendo que o registro foi então prorrogado, passando a vigorar até 03/01/2021, data em que nova prorrogação deverá ser solicitada.

Registro nº 200030965

Este registro, concedido em 29/10/2002, se refere à marca “CR CEREALISTA ROSALITO”, na sua forma mista:



Está registrada com a classificação NCL(8) 30, referente a atividades ligadas ao **feijão em grão**.

O primeiro decênio terminará em 29/10/2022, data em que uma prorrogação deverá ser solicitada.



Registro nº 820912743

Este registro, concedido em 29/10/2002, se refere à marca “CR CEREALISTA ROSALITO”, na sua forma mista:



Está registrada com a classificação NCL(8) 30, referente a atividades ligadas ao **arroz**.

O primeiro decênio terminará em 29/10/2022, data em que uma prorrogação deverá ser solicitada.

Registro nº 824652177

Este registro, concedido em 15/09/2009, se refere à marca “Tio Nico”, na sua forma nominativa. Está registrada com a classificação NCL(8) 30, referente a atividades ligadas ao **feijão seco em grão**.

O primeiro decênio terminará em 2029, data em que nova prorrogação deverá ser solicitada.

Solicitante: Cerealista Rosalito

Proprietários: Cerealista Rosalito

Tipo: Avaliação dos Bens Móveis e Ativos do Imobilizado

Laudo de Avaliação N° 21 7477

Endereço: Rodovia João Baptista Cabral Rennó, km 319 – Santa Cruz do Rio Pardo - SP



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1. OBJETIVO	4
2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	5
3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO	6
3.1. PRELIMINARES	6
3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO	6
3.3. DADOS OPERACIONAIS	6
3.4. DEPRECIAÇÃO	7
3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS	7
4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9
4.1. METODOLOGIA	9
4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	10
4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO	10
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	11
4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL	11
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	13
6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO	15
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
8. ENCERRAMENTO	17

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Cerealista Rosalito
---------------------	---------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rodovia João Baptista Cabral Rennó, km 319 – Santa Cruz do Rio Pardo - SP
Tipo:	Bens e Ativos do Imobilizado
Proprietários:	Cerealista Rosalito
Objetivo:	Valor de Mercado
Finalidade	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
Data base:	Março de 2021

RESUMO DOS VALORES

VALOR DE MERCADO - VM

VM – R\$ 14.680.927

(quatorze milhões, seiscentos e oitenta mil, novecentos e vinte e sete reais)

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

1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **Março de 2021**, de propriedade das empresas **CEREALISTA ROSALITO**.

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

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

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

2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

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

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

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

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

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

3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

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

3.1. PRELIMINARES

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

3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

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

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

3.3. DADOS OPERACIONAIS

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

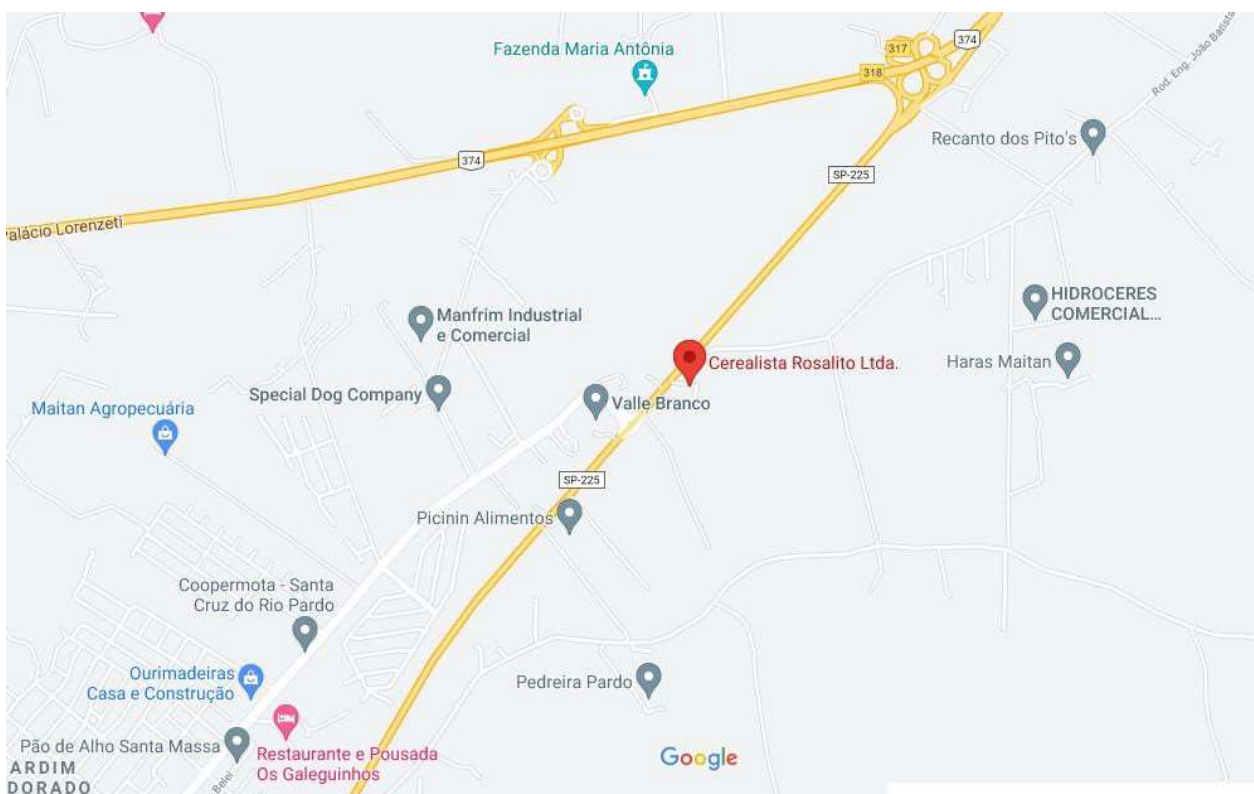
3.4. DEPRECIÇÃO

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

3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

Os Bens listados e fotografados estão localizados nas seguintes unidades:

3.5.1. Localização – Unidade Santa Cruz do Rio Pardo/SP:



- Mapa de Localização do Imóvel -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS MARTINS DA COSTA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2022 às 22:29, sob o número WSCP22700258614. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000101-23.2021.8.26.0539 e código B12DD49.



Vista Aérea do Imóvel -



Vista Aérea do Imóvel -

4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. METODOLOGIA

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

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

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

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

4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

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

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

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

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

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

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

4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

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

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

Para bens, objeto da avaliação, descontinuados ou fora de linha, foi empregada analogia por um bem de mercado, dotado de especificações técnicas, funcionais, capacidade de produção e outras características similares ao mesmo.

O **Valor de reprodução ou reposição** é o máximo valor que um bem poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou ainda quando projetado e fabricado para uma finalidade específica. É o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O **Valor de Mercado** é representado pelo custo de reprodução, menos a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

Valor de mercado *“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”*

A fórmula empregada para o cálculo de depreciação que gera o fator de depreciação é:

$$FD = \{(VU - I) / VU\} \times 1,0$$

Onde:

FD = fator de depreciação

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

I = Idade do bem

O estado de conservação do bem afeta o resultado da avaliação, para estes casos o Fator de depreciação (FD) foi ajustado em função do estado operacional.

4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL

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

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

4.5.1. Determinação da Vida Útil

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

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

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

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

$$VUR = FD \times VU$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos

FD = Fator de depreciação

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

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

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

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

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	1	Vistoria	Caracterização completa e identificação do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	1	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O Funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	1	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte da informação
4	2	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau I			

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **5 pontos**.

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

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

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

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

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

6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

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

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

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

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, softwares, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível;
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques;
- Benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros.

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

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **Março de 2021**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM – R\$ 14.680.927

(quatorze milhões, seiscentos e oitenta mil, novecentos e vinte e sete reais)

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

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

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 17 (dezessete) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

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

Em anexo:

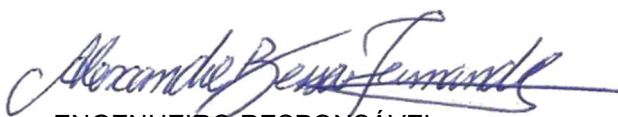
I – Documentação Fotográfica;

II – Listagem dos Bens.

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

Atenciosamente,

São José dos Campos, 23 de Abril de 2021.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA-SP 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n.º 3941 - 2a. Região – SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- PRÉ LIMPEZA -



- SILOS -



- ELEMENTOS TRANSPORTADORES -



- DESCASCADORES -



- SEPARADOR DE MARINHEIROS -



- BRUNIDORES E POLIDORES-



- CLASSIFICADORAS ELETRÔNICAS -



- CLASSIFICADORAS ELETRÔNICAS -



- SISTEMA DE EMPACOTAMENTO -



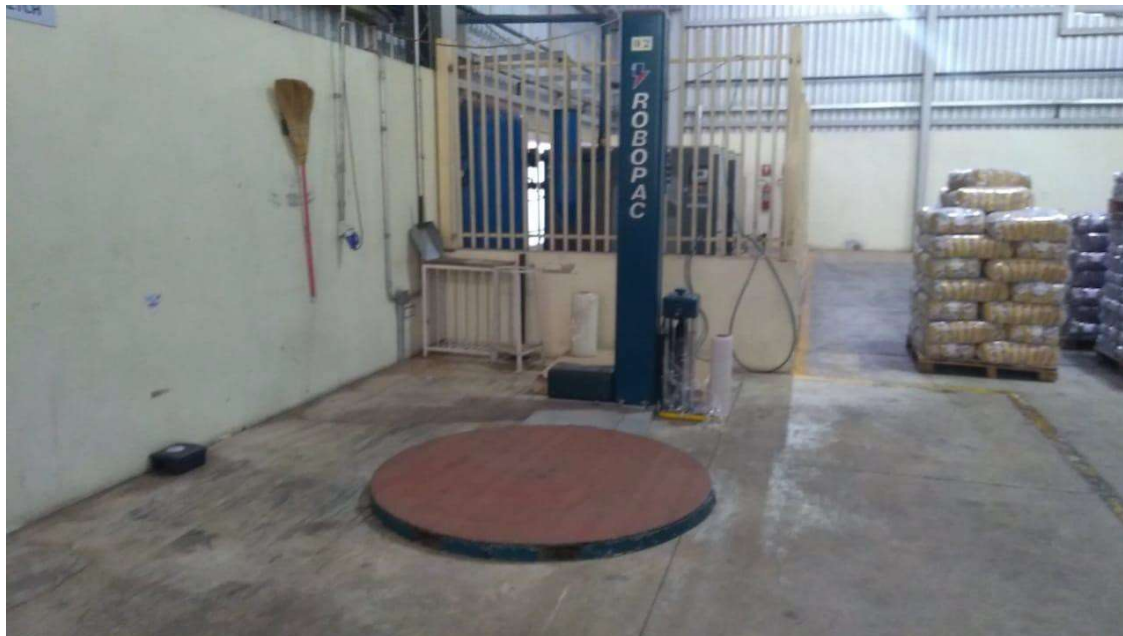
- SISTEMA DE EMPACOTAMENTO -



- SISTEMA DE EMPACOTAMENTO -



- ENVOLVEDORA DE STRECH -



- ENVOLVEDORA DE STRECH -



- SISTEMA DE DESPOLUIÇÃO E TRANSPORTE -



- LIMPEZA DE FEIJÃO -



- CATADOR DE PEDRAS -



- PENEIRAS MULTIDECK -



- CATADOR DE PEDRAS DE FEIJÃO -



- ESCOVA POLIDORA DE FEIJÃO -



- POLIDOR DE FEIJÃO -



- CLASSIFICADOR E PENEIRAS -



- CLASSIFICADOR E PENEIRAS -



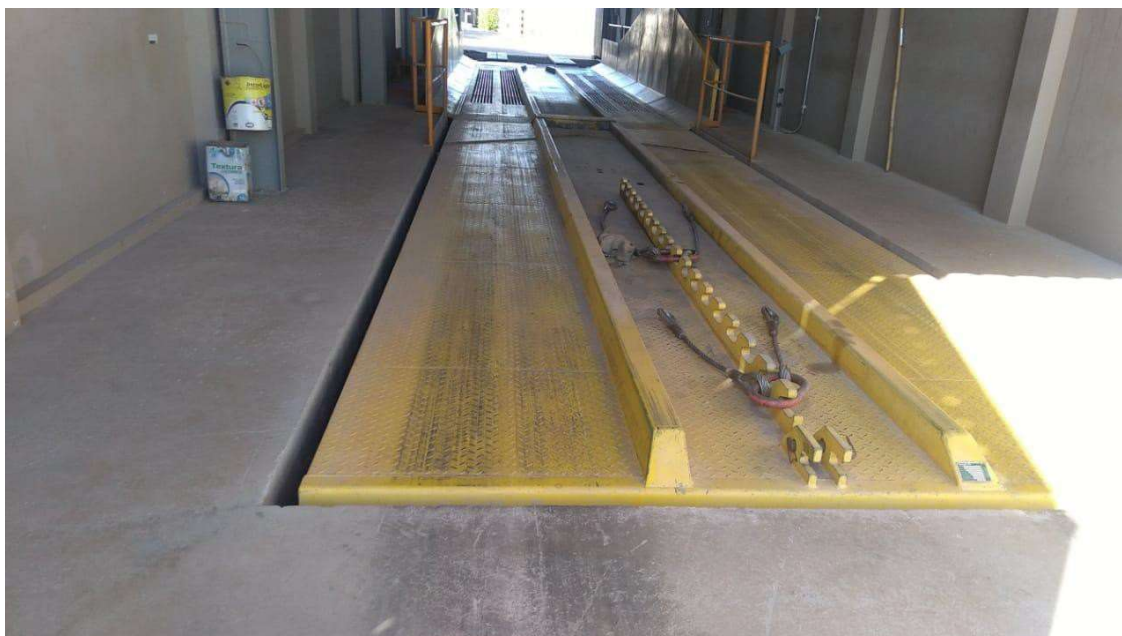
- SISTEMA DE RESFRIAMENTO DE SEMENTES -



- SISTEMA DE SECAGEM DE FEIJÃO -



- SISTEMA DE SECAGEM DE FEIJÃO -



- TOMBADOR PARA DESCARGA -



- TOMBADOR PARA DESCARGA -



- MOINHO DE MARTELO -



- BALANÇA RODOVIÁRIA -



--



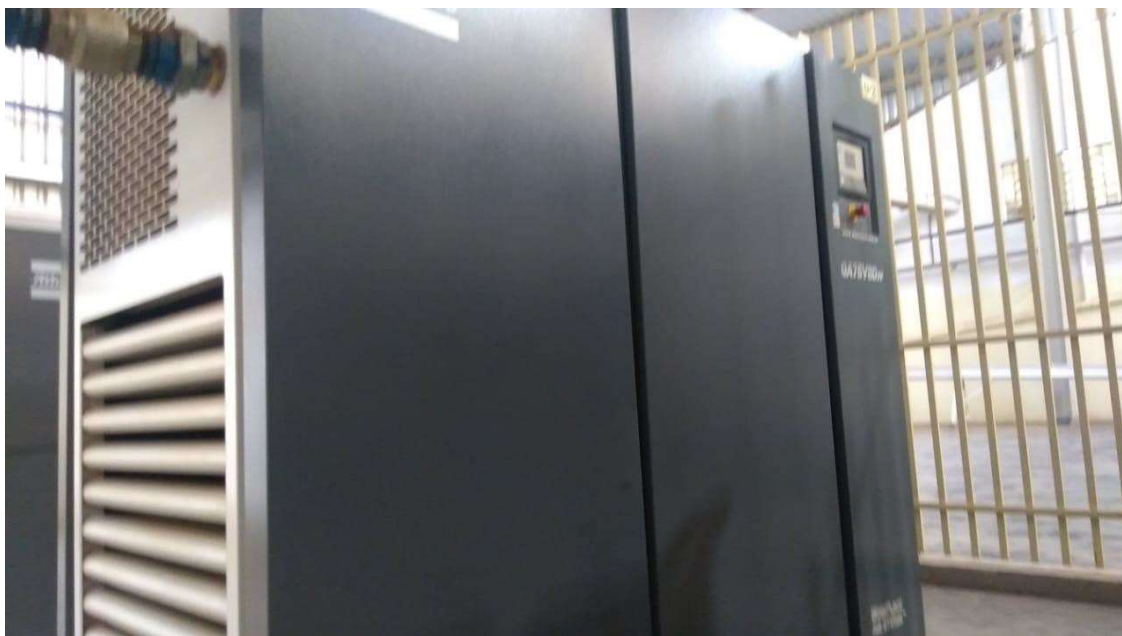
- EQUIPAMENTOS DE LABORATÓRIO -



- COMPRESSORES DE AR -



- COMPRESSORES DE AR -



- COMPRESSORES DE AR -



- GRUPO GERADOR -



- TRANSFORMADORES -

II – LISTAGEM DE BENS

Fabricante	OPERAÇÃO	MODELO	CLASSE	F.D.	VALOR DE MERCADO
Tecmoageira TMSA	Pré-limpeza	TM-MPL 32	Máquinas e Equipamentos	0,45	257.282
Casp S.A.	Silos		Instalações Industriais	0,42	3.334.179
Casp S.A.	Elementos Transportadores		Instalações Industriais	0,42	827.467
Lucato	Descascadores	DL 70	Máquinas e Equipamentos	0,48	397.320
Suzuki	Separador de marinhoiros	SPM 80	Máquinas e Equipamentos	0,51	481.626
Satake	Brunidores e polidores	VTA e KB40	Máquinas e Equipamentos	0,62	992.451
Satake	Classificadoras Eletrônicas	Alpha Scan	Máquinas e Equipamentos	0,62	2.671.680
Tecnotok	Sistema de Empacotamento		Máquinas e Equipamentos	0,72	1.192.832
Robopac/Alpack	Envolvedora de Strech	Alpack / Robopac	Máquinas e Equipamentos	0,44	52.080
Comaquil	Sistema de despoluição e transporte		Instalações Industriais	0,47	344.250
Tecnal	Limpeza de feijão	Pneutec 8 e T60PL	Máquinas e Equipamentos	0,63	129.134
Sangati Berga	Catador de pedras	SGS T/30	Máquinas e Equipamentos	0,63	218.378
Cool Seed	Sistema de resfriamento arroz	PCS 60	Máquinas e Equipamentos	0,58	229.220
Cool Seed	Sistema de secagem de feijão	UTA 60 / SAX 45	Máquinas e Equipamentos	0,58	509.255
Multivibro	Peneiras Multideck	Multideck MC-S-15.5.6	Máquinas e Equipamentos	0,55	95.832
Novo Horizonte	Escova polidora de feijão		Máquinas e Equipamentos	0,45	22.796
Saur	Tombador para descarga	S-80-40-21	Instalações Industriais	0,72	672.289
Zaccaria	Polidor de feijão	PCLZ 2	Máquinas e Equipamentos	0,55	127.950
Zaccaria	Catador de pedras feijão	SDZ/CF-2S	Máquinas e Equipamentos	0,55	100.703
Zaccaria	Classificador e peneiras arroz	TRIZ / CCRZ	Máquinas e Equipamentos	0,55	822.976
Moinhos Tigre	Moinhos de martelos -sub produtos	Tigre	Máquinas e Equipamentos	0,59	133.840
Balanças Jundiá	Balança rodoviária	BJ-850	Instalações Industriais	0,55	190.760
Atlas Copco	Compressores de ar	GA 75VSD/GA45 FF/GA 1	Instalações Industriais	0,40	280.841
Stemac	Grupo gerador		Instalações Industriais	0,60	86.173
Zago	Transformadores	750 / 300 / 150 / 75	Instalações Industriais	0,60	65.765
Laboratório	Equipamentos de laboratório		Equipamentos e Instrumentos de Medição	0,61	36.900
Saur	Coletor de amostras hidráulico	CAS 180	Máquinas e Equipamentos	0,64	68.750

Solicitante: Cerealista Rosalito Ltda

Proprietários: Cerealista Rosalito Ltda

Tipo: Avaliação dos Bens Móveis e Ativos do Imobilizado

Laudo de Avaliação Nº 21 7481

Endereço: Filial Uruguaiana - R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS.



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1. OBJETIVO.....	4
2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR.....	5
3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO	6
3.1. PRELIMINARES	6
3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO	6
3.3. DADOS OPERACIONAIS.....	6
3.4. DEPRECIAÇÃO	7
3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS	7
4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	8
4.1. METODOLOGIA	8
4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES.....	9
4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO	9
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	10
4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL	10
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	12
6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO.....	14
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
8. ENCERRAMENTO	16

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Cerealista Rosalito Ltda
---------------------	--------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Filial Uruguaiana - R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS.
Tipo:	Bens e Ativos do Imobilizado
Proprietários:	Cerealista Rosalito Ltda
Objetivo:	Valor de Mercado
Finalidade	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
Data base:	Março de 2021

RESUMO DOS VALORES

VALOR DE MERCADO – VM
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA – VLF
VM – R\$ 8.670.000,00
(oito milhões, seiscentos e setenta mil reais)
VLF– R\$ 6.069.000,00
(seis milhões e sessenta e nove mil reais)

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

1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **Março de 2021**, de propriedade da **Cerealista Rosalito Ltda.**

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

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

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

2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

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

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

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

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

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

3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

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

3.1. PRELIMINARES

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

3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

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

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

3.3. DADOS OPERACIONAIS

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

3.4. DEPRECIÇÃO

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

3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

Os Bens listados estão localizados nas seguintes unidades:

- Filial Uruguaiana - R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS.

4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. METODOLOGIA

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

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

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

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

4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

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

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

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

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

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

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

4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

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

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

Para bens, objeto da avaliação, descontinuados ou fora de linha, foi empregada analogia por um bem de mercado, dotado de especificações técnicas, funcionais, capacidade de produção e outras características similares ao mesmo.

O **Valor de reprodução ou reposição** é o máximo valor que um bem poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou ainda quando projetado e fabricado para uma finalidade específica. É o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O **Valor de Mercado** é representado pelo custo de reprodução, menos a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

Valor de mercado *“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”*

A fórmula empregada para o cálculo de depreciação que gera o fator de depreciação é:

$$FD = \{(VU - I) / VU\} \times 1,0$$

Onde:

FD = fator de depreciação

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

I = Idade do bem

O estado de conservação do bem afeta o resultado da avaliação, para estes casos o Fator de depreciação (FD) foi ajustado em função do estado operacional.

4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL

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

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

4.5.1. Determinação da Vida Útil

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

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

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

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

$$VUR = FD \times VU$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos

FD = Fator de depreciação

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

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

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

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

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	1	Vistoria	Caracterização completa e identificação do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	1	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O Funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	1	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte da informação
4	2	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau I			

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **5 pontos**.

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

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

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

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

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

6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

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

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

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

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, softwares, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível;
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques;
- Benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros.

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

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **Março de 2021**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

RESUMO DOS VALORES

VALOR DE MERCADO – VM

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA – VLF

VM – R\$ 8.670.000,00

(oito milhões, seiscentos e setenta mil reais)

VLF – R\$ 6.069.000,00

(seis milhões e sessenta e nove mil reais)

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

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

8. ENCERRAMENTO

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

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

Em anexo:

I – Listagem dos Bens.

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

Atenciosamente,

São José dos Campos, 26 de Abril de 2021.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA-SP 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n.º 3941 - 2a. Região – SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

I – LISTAGEM DE BENS

Listagem de Bens e Ativos - Cerealista Rosalito - Filial Uruguaiana

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
1	Transformador sede (todos)	R\$ 210.000,00	R\$ 147.000,00
2	Caixa D'água + Rede de água e incêndio	R\$ 176.000,00	R\$ 123.200,00
3	04 Silos Metálicos	R\$ 3.300.000,00	R\$ 2.310.000,00
4	09 Silos Pulmão 2.500 sacas	R\$ 660.000,00	R\$ 462.000,00
5	01 Secador de 1.000 sacas CASP + 03 Secadores Colsedd	R\$ 3.871.000,00	R\$ 2.709.700,00
6	04 Unidades de Pré Limpeza CASP	R\$ 156.000,00	R\$ 109.200,00
7	Balança Ferroviária	R\$ 60.000,00	R\$ 42.000,00
8	Balança Ferroviária	R\$ 53.000,00	R\$ 37.100,00
9	04 Silos Metálicos Elevados	R\$ 150.000,00	R\$ 105.000,00
10	Central de Gás com 06 cilindros	R\$ 34.000,00	R\$ 23.800,00
		R\$ 8.670.000,00	R\$ 6.069.000,00

Solicitante: Cerealista Rosalito Ltda

Proprietário: Cerealista Rosalito Ltda

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo: 21 7476

Endereço: R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	4
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	5
2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	5
2.3. METODOLOGIA	6
2.3.1. Premissas	7
2.3.2. Vistoria	8
2.3.3. Avaliação	8
2.3.4. Definição do Método Adotado	9
3. VISTORIA	11
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	11
3.1.1. Localização	11
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	13
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	14
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	15
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	16
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	16
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	18
5.1.1. Valor de Terreno	18
5.1.2. Valor das Edificações	22
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	23
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	27
6. CONCLUSÃO	28
7. ENCERRAMENTO	29

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Cerealista Rosalito Ltda
--------------------	---------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS
Tipo:	Imóvel Comercial
Uso:	Comercial
Área Terreno:	30.000 m ²
Área Construída:	1.501,00 m ²
Proprietário:	Cerealista Rosalito Ltda
Finalidade:	Apuração do Valor de Mercado
Objetivo:	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
Data base:	Março /2021

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 34.700 do Cartório de Registro de Imóveis Uruguaiana – RS e planta geral.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - VLF

VM - R\$ 6.200.000,00
(seis milhões e duzentos mil reais)

VLF - R\$ 4.340.000,00
(quatro milhões, trezentos e quarenta mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO

2. INTRODUÇÃO

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

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

Procedemos a avaliação do imóvel urbano de uso comercial, localizado na R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS, com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada**.

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

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

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

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

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

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

2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Foram fornecidos: Matrícula 34.700 do Cartório de Registro de Imóveis Uruguaiana – RS e planta geral.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna, não sendo realizadas medições “In Loco”.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon - RS (março/2021)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “1” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e comparativos com edificações de padrão semelhante.

2.3. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

Utilizaram-se ainda as diretrizes constantes das Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.3.1. Premissas

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

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

Ou seja, corresponde à:

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

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

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

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

2.3.2. Vistoria

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

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.3.3. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é *“Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

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

2.3.4. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, define-se o método adotado a seguir:

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

Os comparativos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é chamado de **Homogeneização dos Elementos**, que utiliza variáveis que influenciam no valor do bem e essas são transformadas em expressões matemáticas que resultam em **fatores de correção** que transpõe os valores dos elementos comparativos para condição do imóvel avaliando.

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

O valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

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

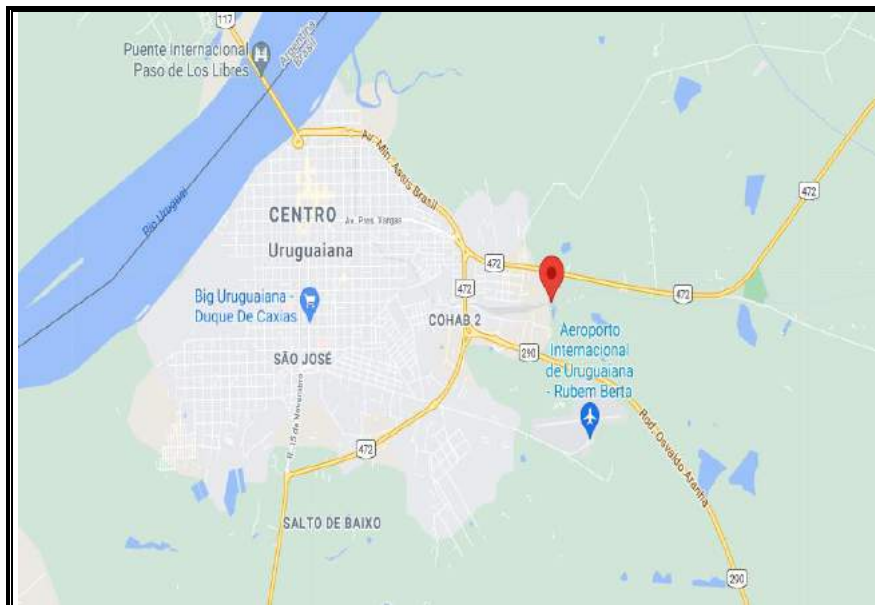
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

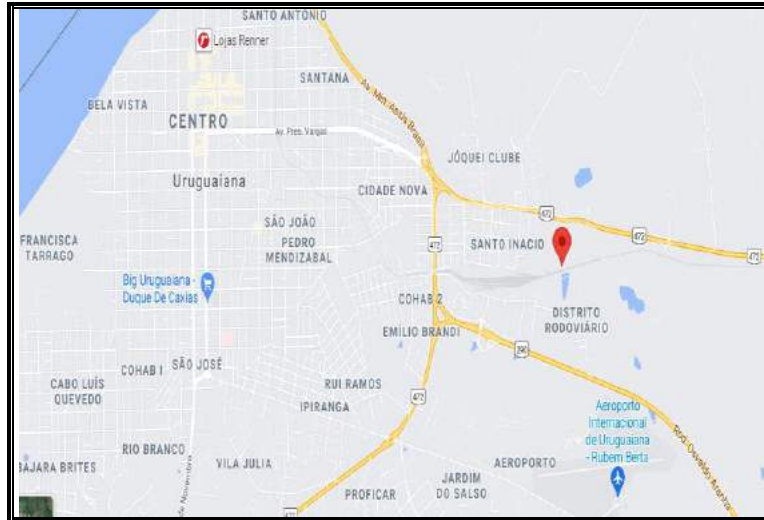
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

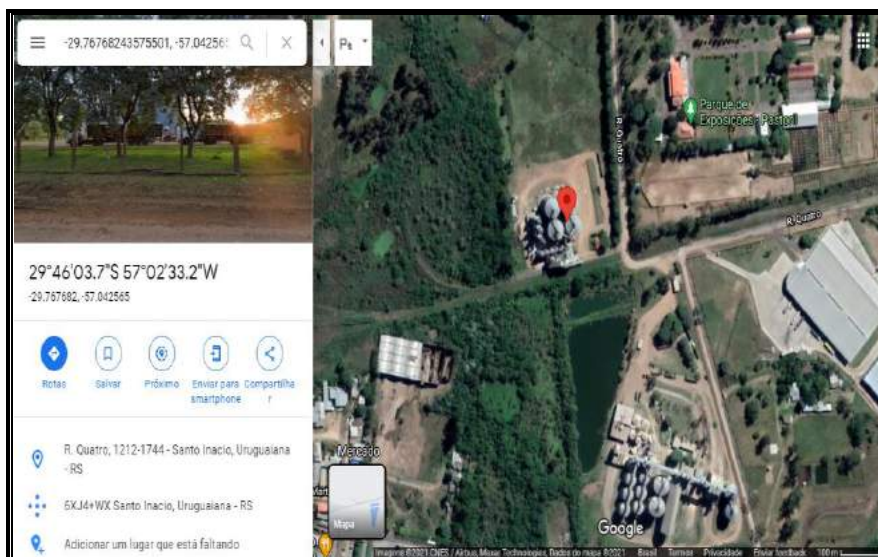
O imóvel em estudo localiza-se na R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguiana – RS.



- Mapa de Localização da Cidade -



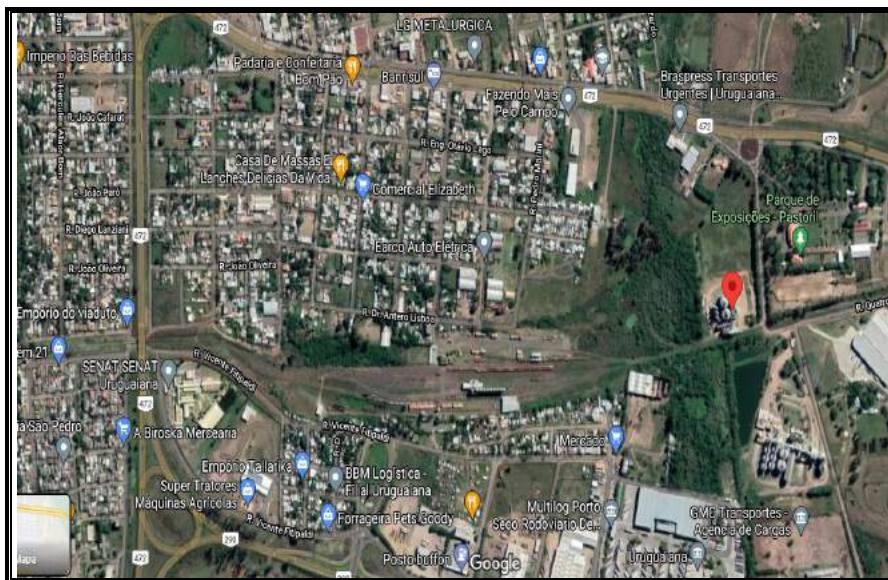
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-29.76768243575501, -57.04256500522278)

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação mista, rural/residencial/comercial, feita de forma predominante horizontal de média densidade, com a presença de comércios, postos de combustíveis, supermercados, aeroporto, sítios e chácaras. O local apresenta padrão socioeconômico médio, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana completa.



- Circunvizinhança -

3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

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

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Rua Quatro, que dá acesso ao imóvel, tem características de via secundária, possui fluxo baixo de veículos, pavimentação em terra e cascalho, pista de único sentido, mão dupla de direção topografia plana e traçado misto. Apresenta boas condições de tráfego e iluminação pública.



- Logradouro -

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato regular, com áreas de terrenos: 30.000,00m², e áreas construídas de 1.501,98 m², conforme Matrícula 34.700 do Cartório de Registro de Imóveis Uruguaiana – RS e planta geral.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Comercial
Topografia: Plana
Nivelamento: Ao nível

Edificações:

Item	Descrição	Área m ²	R _g N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	Terreno	30.000,00			104,30									3.129.103,30	3.129.103,30
Edificações															
1	edificação/ casas	301,00	1.900,51	1,497	2.845,06	15,00	70,00	55,00	21%	c	0,851	0,881	2.505,93	856.364,10	754.285,50
2	Galpão	1.200,00	1.900,51	1,125	2.138,07	10,00	60,00	50,00	17%	c	0,878	0,902	1.928,54	2.565.688,50	2.314.251,03
Total Edificações		1.501,00												3.422.052,60	3.068.536,53

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região mista na R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana – RS.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 450,00 m² a 17.424,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região comercial, numa rua de fluxo alto, com a presença de comércios, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

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

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.1.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

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

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. *Que sejam contemporâneos.*

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

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (**F_f**).

SITUAÇÃO PARADIGMA: os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES DE CORREÇÃO ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Múltiplas	1,10

- **FATOR TRANSPORTE:** também conhecido como **Fator Transposição** ou **Fator Localização**. Considera as possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel em estudo. Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferido para o local avaliado.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

- **FATOR ÁREA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da área de terreno. A transposição seguiu a relação conforme a utilidade e definição do bem para utilização semelhante ao imóvel de referência.

Tratamento Estatístico

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n - 1, a / 2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

5.1.2. Valor das Edificações

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

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

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

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

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

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
A	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
C	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
E	Reparos simples		

5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

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

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

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

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

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

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamento 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 mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-2

Valor Calculado: 12 % - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	3	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	8	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o Imóvel.

- Terreno

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	30.000,00	104,30	3.129.103,30
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			3.129.103,30
Valor de Liquidação Forçada		0,70	2.190.372,31

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Item	Descrição	Área m ²	R ₀ N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	Terreno	30.000,00			104,30									3.129.103,30	3.129.103,30
Edificações															
1	edificação/ casas	301,00	1.900,51	1,497	2.845,06	15,00	70,00	55,00	21%	c	0,851	0,881	2.505,93	856.364,10	754.285,50
2	Galpão	1.200,00	1.900,51	1,125	2.138,07	10,00	60,00	50,00	17%	c	0,878	0,902	1.928,54	2.565.688,50	2.314.251,03
	Total Edificações	1.501,00												3.422.052,60	3.068.536,53
	Total Custos													6.551.155,91	6.197.639,83
	Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	6.197.639,83
	Valor de Liquidação Forçada												Fator	0,70	4.338.347,88

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Março de 2021.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - VLF

VM - R\$ 6.200.000,00
(seis milhões e duzentos mil reais)

VLF - R\$ 4.340.000,00
(quatro milhões, trezentos e quarenta mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 34.700 do Cartório de Registro de Imóveis Uruguaiana – RS e planta geral.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 29 (vinte e nove) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

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

Em anexo:

I – Elementos Pesquisados;

II – Homogeneização;

III – Documentação Fotográfica;

IV – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 23 de abril de 2021.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	30.000,00	m ²
Frente:	15,00	m
Multi Testada	1,00	meio de quadra
Índice Local	100	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço:	Rua Doutor Gregório Behregaray Filho - Cidade Alegria, Uruguaiiana - RS	
Área Terreno:	17.424,00 m ²	Frente: 37,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 800.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	USUARIO NEWCORE - (11) 98925-1160	
Valor Unitário:	41,32 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	50
Fator Área	1,05
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 2		
Endereço:	Santo Inácio - Uruguaiiana, RS	
Área Terreno:	450,00 m ²	Frente: 60,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 65.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Varela Imoveis (55) 3402-2704	
Valor Unitário:	130,00 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	100
Fator Área	1,20
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 3		
Endereço:	Santo Inácio - Uruguaiiana, RS	
Área Terreno:	585,00 m ²	Frente: 6,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 80.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Imoveis DeFerrari - (55) 99999-9037*(55) 99999-9037*	
Valor Unitário:	123,08 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	100
Fator Área	1,20
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 4		
Endereço:	Rua B/Cond. São Matias - Aeroporto - Uruguaiiana/RS	
Área Terreno:	484,00 m ²	Frente: 12,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 75.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Marka Imóveis (55) 3412-3494 - (55) 99730-8981	
Valor Unitário:	139,46 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	100
Fator Área	1,20
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

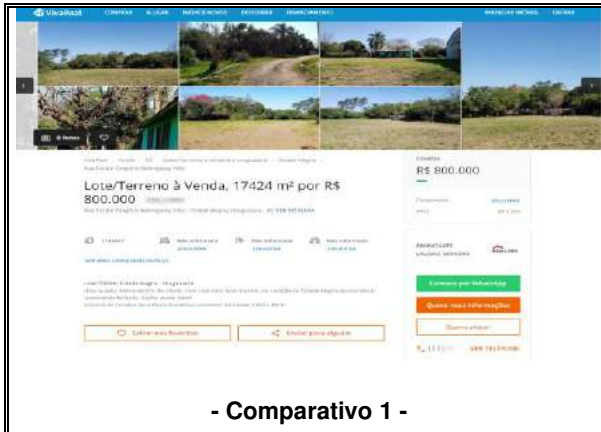
Comparativo 5		
Endereço:	Alameda Dezoito - Espinilho - Emilio Brandi - Uruguaiiana/RS	
Área Útil:	1.160,00 m ²	Frente: 12,00 m
Área Total:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 80.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Marka Imóveis (55) 3412-3494 - (55) 99730-8981	
Valor Unitário:	62,07 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	70
Fator Área	1,10
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 6		
Endereço:	Jardim do Salso - Jardim do Salso - Uruguaiiana/RS	
Área Útil:	900,00 m ²	Frente: 27,00 m
Área Total:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 270.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Marka Imóveis (55) 3412-3494 - (55) 99730-8981	
Valor Unitário:	270,00 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	150
Fator Área	1,20
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

ANÚNCIOS COMPARATIVOS



- Comparativo 1 -



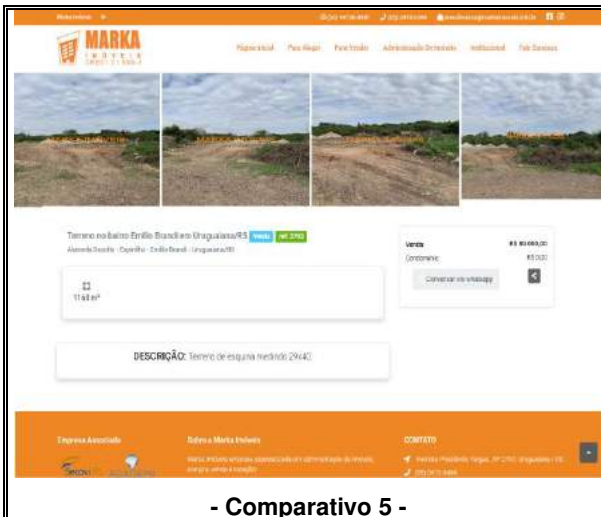
- Comparativo 2 -



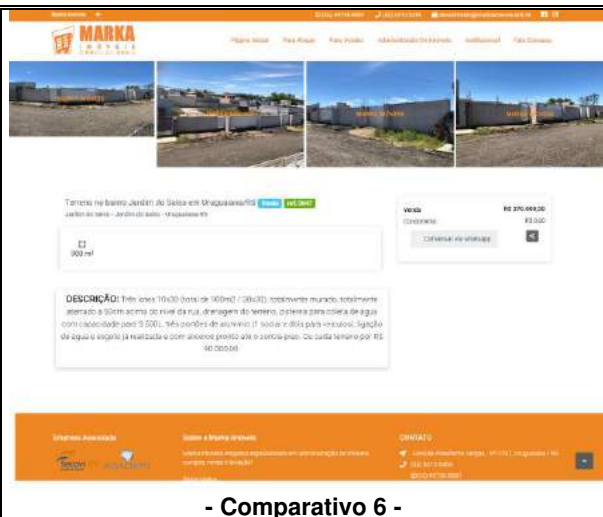
- Comparativo 3 -



- Comparativo 4 -



- Comparativo 5 -



- Comparativo 6 -

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

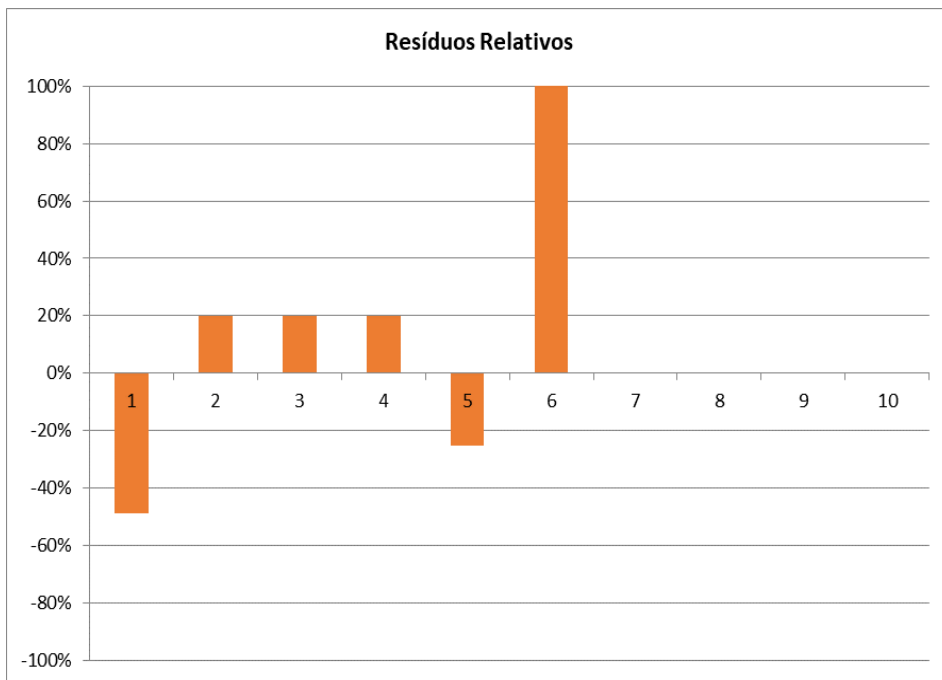
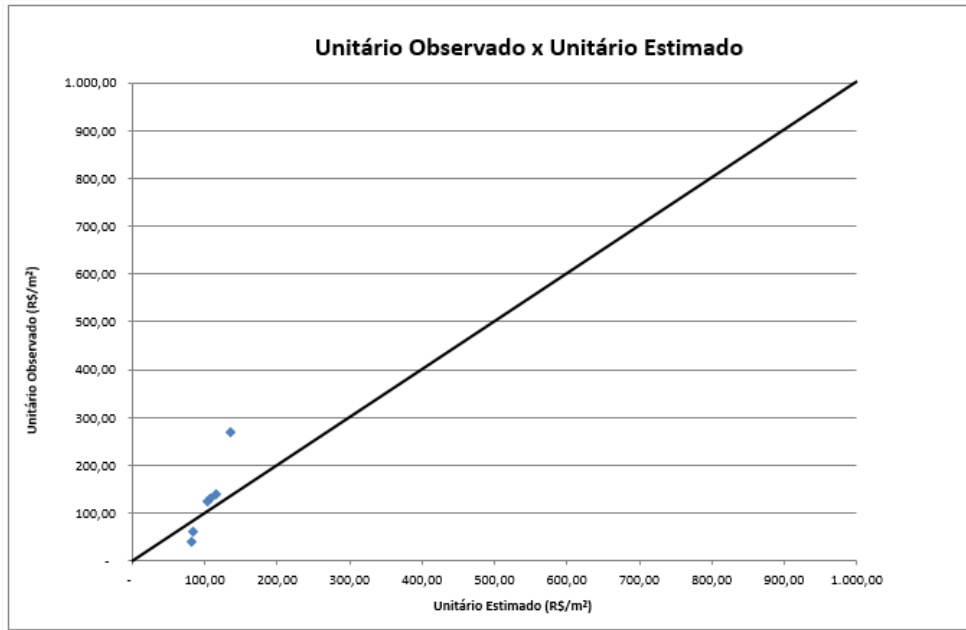
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	17.424,00	800.000,00	-	41,32	1,00	0,95	2,00	1,00	1,00	1,95	80,68
2	0,90	450,00	65.000,00	-	130,00	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	0,83	108,33
3	0,90	585,00	80.000,00	-	123,08	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	0,83	102,56
4	0,90	484,00	75.000,00	-	139,46	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	0,83	116,22
5	0,90	1.160,00	80.000,00	-	62,07	1,00	0,91	1,43	1,00	1,00	1,34	83,03
6	0,90	900,00	270.000,00	-	270,00	1,00	0,83	0,67	1,00	1,00	0,50	135,00

Tratamento Estatístico

Nº Elementos: 6	Nº Elementos Saneados: 6	Valor do Imóvel
Somatório 625,86	Soma Saneada: 625,82	Terreno 30.000,00
Média: 104,31	Média Saneada: 104,30	Unitário Homogeneizado: 104,30
Limite Inferior: 73,02	Desvio Padrão: 20,56	Unitário Adotado: 104,30
Limite Superior: 135,60	t. student 1,4759	R\$
	Intervalo de Confiabilidade Inferior 91,91 -12%	Valor do Terreno: 3.129.103,30
	Intervalo de Confiabilidade Superior 116,69 12%	
		Valor de Mercado
		R\$ 3.129.100,00

Terreno, Edificações e Benfeitorias

Cód..	Item	Descrição	Área m²	RaN	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec.	Unitário Deprec. (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	30.000,00			104,30									3.129.103,30	3.129.103,30
		Edificações														
CSMe	1	edificação/ casas	301,00	1.900,51	1,497	2.845,06	15,00	70,00	55,00	21%	C	0,851	0,881	2.505,93	856.364,10	754.285,50
GSMc	2	Galpão	1.200,00	1.900,51	1,125	2.138,07	10,00	60,00	50,00	17%	C	0,878	0,902	1.928,54	2.565.688,50	2.314.251,03
		Total Edificações	1.501,00												3.422.052,60	3.068.536,53
		Total Custos													6.551.155,91	6.197.639,83
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	6.197.639,83
		Valor de Liquidação Forçada												Fator	0,70	4.338.347,88



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- VIA DE ACESSO -



- PORTÃO DE ENTRADA -



- PORTÃO DE ENTRADA -



- GUARITA PORTARIA -



ÁREA INTERNA



-COBERTURA E SILOS -



TERRENO



- SILOS DE ARMAZENAMENTO -



- SEDE ESCRITORIO -



- ESTACIONAMENTO -



- RECEPÇÃO -



- ESCRITORIO -



- ESCRITORIO -



- ESCRITORIO -

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

COPIA

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no conteúdo meu cargo, o L.º 2 - Registro Geral, encontra a matrícula de teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS		FLS	MATRÍCULA
URUGUAIANA-RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		01	54.700
Uruguaiana-RS, 14 de DEZEMBRO de 2011			

IMÓVEL: - Um terreno situado na zona suburbana desta cidade, que conforme levantamento topográfico planimétrico, tendo como comparados o Engenheiro Civil Eliseu Pozzebon, CREA nº 390248/RS, contendo a seguinte descrição: Contendo a Área de 10.000,00m² ou seja 3,00 ha; perímetro 707,70. Insere-se a descrição deste terreno no vértice 1, de coordenadas N 6.707.161,500 m. e E 495.830,000 m., deste, segue com azimute de 116° 39' 35" e distância de 136,80m., confrontando neste trecho com ALCEU PEDRO PRADILLA, até o vértice 2, de coordenadas N 6.707.100,201 m. e E 495.452,254 m.; deste, segue com azimute de 175° 22' 31" e distância de 73,30 m., confrontando neste trecho com AVENIDA SENADOR SILVEIRA MARTINS, até o vértice 3, de coordenadas N 6.707.027,127 m. e E 495.958,164 m.; desta, segue com azimute de 175° 08' 00" e distância de 93,00m., confrontando neste trecho com AVENIDA SENADOR SILVEIRA MARTINS, até o vértice 4, de coordenadas N 6.706.924,471 m. e E 495.966,051 m.; deste, segue com azimute de 257° 41' 35" e distância de 136,00m., confrontando neste trecho com AMERICA LATINA LOGISTICA, até o vértice 5, de coordenadas N 6.706.905,476m. e E 495.833,146m.; deste, segue com azimute de 350° 23' 49" e distância de 210,29m., confrontando neste trecho com AMERICA LATINA LOGISTICA, até o vértice 6, de coordenadas N 6.707.112,818 m. e E 495.798,045m.; desta, segue com azimute de 33° 13' 21" e distância de 58,29m., confrontando neste trecho com ARTEFATOS DE CIMENTO LAJE DE PEDRA, até o vértice 1, de coordenadas N 6.707.161,500 m. e E 495.830,000 m.; ponto inicial da descrição deste terreno. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. BENEFICIARIAS: Foi EDIFICADO sobre a área Urbana antes descrita, uma área comercial (Silos e armazenadores de grãos - comercial), com a área de 1.501,98m² tendo o 2.574 da rua Joaquim de Deus Lopes.

Proprietária: **COMERCIAL DE CEREJAS RIO PARDO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 04.390.344/0001-16, estabelecida na Avenida Senador Silveira Martins s/nº, município de Uruguaiana, RS 91.239.761,00 - cidade de Uruguaiana/RS.

SEL. O. IMOBILIAR: 0714.01.1100011.00001

Cotas: RS 11,68, O Off. Substituto:

O Oficial: *[Assinatura]*

Av-3-84.700 - de 03 de junho de 2015.

COMUNICAÇÃO - Certifico, de acordo com requerimento de Comercial de Cerejas Rio Pardo Ltda) encaminhado da Prefeitura Municipal local (RELAÇÃO Nº 366/2014, de 17 de dezembro de 2014) e, Conselho Negativa de Díbito - CND do INSS de nº 001422015-48888321, CEI nº 70.012.2738477, emitida em 12/05/2015; e material definitivo, arquivado neste Ofício, que foi construído sobre o terreno objeto desta Matrícula, base parcelado com capacidade total de 6.000 sacas de arroz, com a área de 398,00m²m², tendo o nº 2574 da rua "Joaquim de Deus Lopes". Valor: R\$3.981.814,31.

Protocolo: Aportado sob nº 181976, do Livro 1-2, em 02/06/2011.

Emp. R\$1.761,50. Selc: 0714.01.1100015.40848 - 31/11/55.

Continua na próxima página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS MARTINS DA COSTA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2022 às 22:29, sob o número WSCP22700258614. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000101-23.2021.8.26.0539 e código B12DD4F.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha 24

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
LEGISLAÇÃO DE
LIVRO DE REGISTRO DE
LUA 24.700

Q. 24.700 - em 12 de junho de 2015 -
RETIIFICAÇÃO - Certifica que a matrícula de constrição constante do AV-134700, desta matrícula, refere-se de fato aos sites secundários a LTAS, com a área de 309,00m², tendo o nº 2574, da Lei "Diagnóstico de Densidade" e não como consta - **Processo**: Apelação sob nº 18.076, de Livro 1-2, em 02/06/2015 -
Assin: Nêli São 071410.140003 08915 - Nêli -
04/04/15

R. 24.700 - em 27 de agosto de 2019 -
HIPOTECA - Por Cobala de Cobala Bancária nº 245.201.249, emitida em 26 de agosto de 2019, por CERIALISTA ROSALITO LTDA, CNPJ 53.622.478/0001-00, pelo valor de R\$ 2.595.500,00, em favor de 2,7% de taxa, com vencimento para 09 de julho de 2021, em favor do Banco Hipóotecas Cobala de PRIMEIRO DTº GRAU e em decorrência de contrato de BANCOS DO BRASIL S.A. CNPJ 00.000.000/0001-91, emitido em 27/08/2019, em favor de 20,50% de Livro 1-AG, em 22/08/2019.
Emplo: R\$ 1.595.500,00 - Registro com valor declarado: R\$ 1.595.500,00 (100,00%) 90480 - 49 -
At. 01. Documentação classificada de dados: R\$ 4,90 (0714.10.1600001.00480) - R\$ 1,40 -
04/04/15

R. 24.700 - em 24 de setembro de 2019 -
HIPOTECA - Por Cobala Bancária Registrada e Hipotecária nº 2401866-1, emitida em 24 de setembro de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA, SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ 53.622.478/0001-00, pelo valor de R\$ 1.596.727,68, em favor de 9,12% de taxa, com vencimento para 09 de julho de 2021, em favor do Banco Hipóotecas Cobala de PRIMEIRO DTº GRAU e em decorrência de contrato de contrato de Banco do Brasil S.A. por sua agência VEDORATE BANKING MARILIA SP, CNPJ 06.488.800/0001-91, emitido em 24/09/2019, em favor de 20,50% de Livro 03-Registro Judicial.
Emplo: R\$ 1.596.727,68 - Registro com valor declarado: R\$ 1.596.727,68 (100,00%) 90480 - 49 -
At. 01. Documentação classificada de dados: R\$ 4,90 (0714.10.1600001.00480) - R\$ 1,40 -
04/04/15

R. 24.700 - em 24 de setembro de 2019 -
HIPOTECA - Por Cobala Bancária Registrada e Hipotecária nº 2401866-1, emitida em 24 de setembro de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA, SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ 53.622.478/0001-00, pelo valor de R\$ 1.596.727,68, em favor de 9,12% de taxa, com vencimento para 09 de julho de 2021, em favor do Banco Hipóotecas Cobala de PRIMEIRO DTº GRAU e em decorrência de contrato de contrato de Banco do Brasil S.A. por sua agência VEDORATE BANKING MARILIA SP, CNPJ 06.488.800/0001-91, emitido em 24/09/2019, em favor de 20,50% de Livro 03-Registro Judicial.
Emplo: R\$ 1.596.727,68 - Registro com valor declarado: R\$ 1.596.727,68 (100,00%) 90480 - 49 -
At. 01. Documentação classificada de dados: R\$ 4,90 (0714.10.1600001.00480) - R\$ 1,40 -
04/04/15

Continuar na próxima página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS MARTINS DA COSTA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2022 às 22:29, sob o número WSCP22700258614. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000101-23.2021.8.26.0539 e código B12DD4F.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE URUGUAIANA
MUNICÍPIO DE URUGUAIANA
REGISTRO DE IMÓVEIS

34

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS
URUGUAIANA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
24 de setembro de 2019

	FLS. 62	MATRÍCULA 34.780
--	------------	---------------------

Uruguaiana-RS.

para 20 de fevereiro de 2020. O proprietário dá em Hipoteca Cédular de **TERCEIRO (3º) GRAU** a sua concessão de escritura ao Banco do Brasil S/A, por sua agência CORPORATE BANKING MARILIAI S/PLCNPJ 00.000.0005398-00. O imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 21.539, Livro 03-Registro Auxiliar.

Prontidão: Aportado sob nº 203944, do Livro 1-AG, em 28/09/2019.

Empré: R\$ 89,23 - CCPR - registro da hipoteca: R\$ 79,60 (0714.00.160001.94136) - R\$ 3,36; Processamento digitalizado de dados: R\$ 4,90 (0714.00.160001.94136) - R\$ 1,40.

O Oficial: _____

R-6-34.780 - Em 03 de outubro de 2019.

HIPOTECA - Por Cédula Real Pignoratícia e Hipotecária nº 2010806-5, emitida em 16 de Setembro de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA, SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ 23.622.478/0001-00, pelo valor de R\$ 1.284.968,21, aos juros de 9,15% ao ano, com vencimento para 01 de março de 2020. O proprietário dá em Hipoteca Cédular de **QUARTO (4º) GRAU** a sua concessão de escritura ao Banco do Brasil S/A, por sua agência CORPORATE BANKING MARILIAI S/PLCNPJ 00.000.0005398-00. O imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 51.576, Livro 05-Registro Auxiliar.

Prontidão: Aportado sob nº 204107, do Livro 1-AG, em 20/09/2019.

Empré: R\$ 89,23 - CCPR - registro da hipoteca: R\$ 79,60 (0714.00.160001.94120) - R\$ 3,36; Processamento digitalizado de dados: R\$ 4,90 (0714.00.160001.94120) - R\$ 1,40.

O Oficial: _____

R-7-34.780 - Em 03 de outubro de 2019.

HIPOTECA - Por Cédula Real Pignoratícia e Hipotecária nº 2010811-6, emitida em 16 de Setembro de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA, SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ 23.622.478/0001-00, pelo valor de R\$ 1.293.394,07, aos juros de 9,15% ao ano, com vencimento para 01 de março de 2020. O proprietário dá em Hipoteca Cédular de **QUINTO (5º) GRAU** a sua concessão de escritura ao Banco do Brasil S/A, por sua agência CORPORATE BANKING MARILIAI S/PLCNPJ 00.000.0005398-00. O imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 51.571, Livro 05-Registro Auxiliar.

Prontidão: Aportado sob nº 204108, do Livro 1-AG, em 20/09/2019.

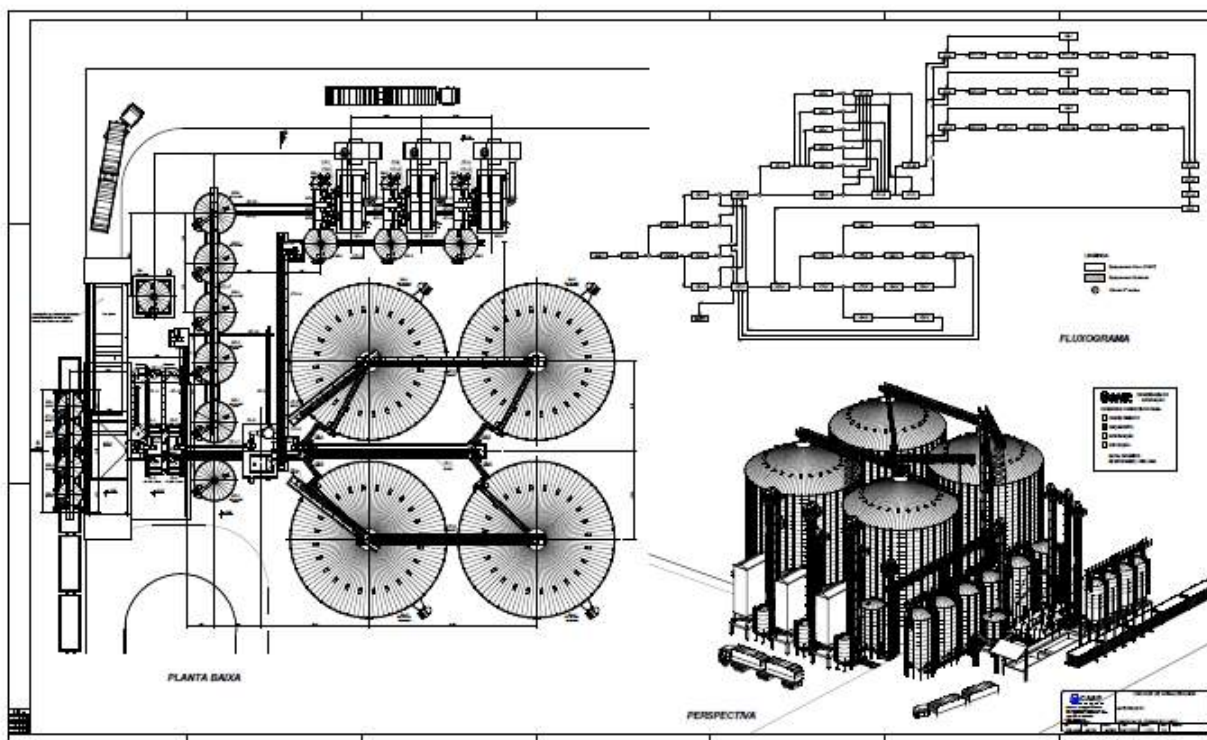
Empré: R\$ 89,23 - CCPR - registro da hipoteca: R\$ 79,60 (0714.00.160001.94157) - R\$ 3,36; Processamento digitalizado de dados: R\$ 4,90 (0714.00.160001.94157) - R\$ 1,40.

O Oficial: _____

R-8-34.780 - Em 04 de novembro de 2019.

HIPOTECA - Por Cédula Real Pignoratícia e Hipotecária nº 2010811-4, emitida em 18 de outubro de 2019, por CEREALISTA ROSALITO LTDA, SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ 23.622.478/0001-00, pelo valor de R\$ 1.159.286,84, aos juros de 9,15% ao ano, com vencimento para 15 de março de 2020. O proprietário dá em Hipoteca Cédular de **SEXTO (6º) GRAU** a

Continuação da próxima página





Laudo Econômico-Financeiro

UPI Logística

São Paulo, 16 de Junho de 2022.

SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
2.	LIMITAÇÕES.....	4
3.	CONTEXTUALIZAÇÃO.....	5
3.1.	DO HISTÓRICO E INFORMAÇÕES DA ROSALITO	5
3.2.	SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DA ROSALITO	5
4.	ANÁLISE DE MERCADO	6
4.1.	RESUMO DO MERCADO DE ARROZ NO BRASIL.....	6
4.2.	RESUMO DO MERCADO DE FEIJÃO NO BRASIL	7
5.	PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	8
5.1.	RECEITA DE VENDA COM PRODUTOS	9
5.2.	DEDUÇÕES DAS RECEITAS COM VENDA DE PRODUTOS	10
5.3.	CUSTOS OPERACIONAIS	10
5.4.	RESULTADOS OPERACIONAL	10
5.5.	OUTROS CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	10
5.6.	GERAÇÃO DE CAIXA.....	10
5.7.	PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO PRJ.....	11
5.7.1.	PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES.....	11
5.7.1.1.	CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I).....	11
5.7.1.2.	CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II).....	11
5.7.1.3.	CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)	11
5.7.1.4.	CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)	12
5.8.	AMORTIZAÇÃO DE PAGAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	12
5.9.	ANÁLISE DE VIABILIDADE	12
6.	CONCLUSÃO	12
7.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	13

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro (“Laudo”) tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira no âmbito do Plano de Recuperação Judicial Consolidado (“PRJ”) das empresas: CEREALISTA ROSALITO LTDA., EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.622.478/0001-10 nos termos do art. 52 da Lei nº 11.101/05 em conjunto doravante denominadas como “Rosalito” ou “Recuperandas”).

Este Laudo foi elaborado pela MBS SERVICOS DE CONTABILIDADE LTDA - ME - 15.020.256/0001-38, mencionada neste documento como (TBS Tax and Business Solutions), Única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ das Recuperandas e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pelas Recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pela Rosalito e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço (“Dados e Informações”).

A TBS Tax and Business Solutions não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas. Nesta perspectiva, as conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise dos Dados e Informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como sobre performance e resultados decorrentes de eventos futuros, e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises dos Dados e Informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da TBS Tax and Business Solutions tem qualquer interesse financeiro na Rosalito;
- Os honorários estimados para a execução deste trabalho não foram baseados e não têm qualquer relação com os valores aqui reportados, assim como não são variáveis em função destes;
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pela Rosalito, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da TBS Tax and Business Solutions qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a TBS Tax and Business Solutions não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos Dados e Informações utilizados neste Laudo;
- Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade das Recuperandas no âmbito do PRJ, a TBS Tax and Business Solutions não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;
- Este Laudo foi desenvolvido a pedido da Rosalito e não deve ser interpretado por qualquer terceiro como instrumento de decisão para investimento ou opinião em relação ao PRJ;

- A TBS Tax and Business Solutions não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa da Rosalito e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

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

2. LIMITAÇÕES

De acordo com a Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Laudo avalia a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, no âmbito do PRJ, com certas cláusulas de limitações.

Portanto, este Laudo, suas conclusões, bem como seus apêndices e anexos, não devem ser interpretados, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Laudo, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para a Rosalito no contexto do seu PRJ. Este Laudo é constituído de 13 páginas e não deverá ser manuseado ou distribuído, a quem quer que seja, em partes, hipótese em que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída à TBS Tax and Business Solutions.

Qualquer usuário e/ou receptor deste Laudo deve estar ciente das condições, premissas e assunções que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, assim como ao segmento econômico no qual a Rosalito está inserida.

As diferenças entre o conteúdo deste Laudo e o de documentos que tenham o mesmo objeto deste trabalho se devem exclusivamente à utilização de distintas fontes de informação e a aplicação de diferentes metodologias de tratamento de dados. A TBS Tax and Business Solutions não tem qualquer responsabilidade por tais eventuais diferenças.

Os serviços da TBS Tax and Business Solutions para elaboração deste Laudo não representam uma auditoria, revisão, exame ou outro tipo de atestação, da forma como essas expressões encontram-se identificadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”). Assim sendo, não expressamos qualquer forma de garantia sobre assuntos contábeis, demonstrações financeiras, informações financeiras, ou sobre controles internos da Rosalito.

Não emitimos opinião profissional sobre a aplicação dos princípios contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Serviços Relacionados (International Standard on Related Services -

ISRS 4410), e suas alterações ou interpretações subsequentes. Este Laudo não constitui parecer legal ou jurídico.

Não conduzimos uma revisão ou investigação independente para identificar fraudes ou atos ilegais.

A TBS Tax and Business Solutions não tem qualquer responsabilidade sobre o estudo, análise e apresentação de custos e investimentos projetados no cenário de recuperação judicial da Rosalito.

Este trabalho não abrange a avaliação de custos operacionais, bem como potenciais melhorias de processos da Rosalito que possam gerar potenciais reduções de custos, e otimizações operacionais e administrativas.

As considerações apresentadas neste Laudo são práticas comuns em estudos desta natureza, as quais acreditamos ter, e somos reconhecidos publicamente como tendo, significativo conhecimento e experiência. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou serviços relacionados a impostos, que podem ser fornecidos pela TBS Tax and Business Solutions. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela TBS Tax and Business Solutions para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

3. CONTEXTUALIZAÇÃO

3.1. Do Histórico e informações da Rosalito

Fundada pela família PEGORER, tradicionalmente reconhecida pela experiência no plantio e comercialização de cereais, a Cerealista Rosalito iniciou suas atividades de beneficiamento e empacotamento de arroz em Santa Cruz do Rio Pardo-SP em 1984.

Conscientes da necessidade de conquista de novos mercados, sempre primaram pela qualidade e excelência de seus produtos, tendo como metas o aperfeiçoamento e o crescimento da indústria, com foco no comércio de grãos e cereais (principalmente arroz e feijão) para o atacado e varejo.

Com foco geográfico comercial nas regiões do interior de SP e Grande Capital de SP, a Rosalito já representou no ano 2016 em torno de 25% do mercado de arroz e feijão no interior de SP (fonte: SAVarejo) com faturamento aproximado de R\$ 300 milhões e no ano 2019 representou a 5ª posição no ranking de beneficiadoras de arroz do Estado de SP.

3.2. Situação Econômico-Financeira da Rosalito

A atual situação econômico-financeira da Rosalito é consequência da combinação de diversos fatos ocorridos nos Últimos anos.

Entre os anos 2011 a 2015, ocorreu a compra de ações de sócios retirantes, que afetou seu capital de giro, prejudicando a estratégia de aquisição de matéria-prima (arroz seco e feijão), com a redução de suas margens, devido à necessidade de compra através de beneficiadores de arroz e feijão, com impacto na redução da geração de caixa e aumento do nível de endividamento, sem que tenha havido uma adequação de custos e despesas.

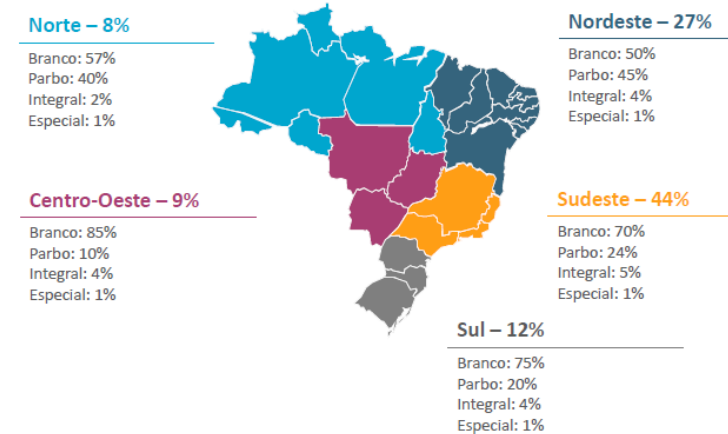
Isso resultou na paralisação estratégica das atividades para estancar o crescimento exponencial da dívida, dado que a continuidade das atividades demanda um custo operacional elevado, entre outros fatores, resultaram no pedido de recuperação judicial.

4. ANÁLISE DE MERCADO

4.1. Resumo do mercado de arroz no Brasil

Arroz é tradicionalmente consumido em todas as regiões

Divisão regional do mercado de arroz beneficiado total e por tipos (2018, em %)



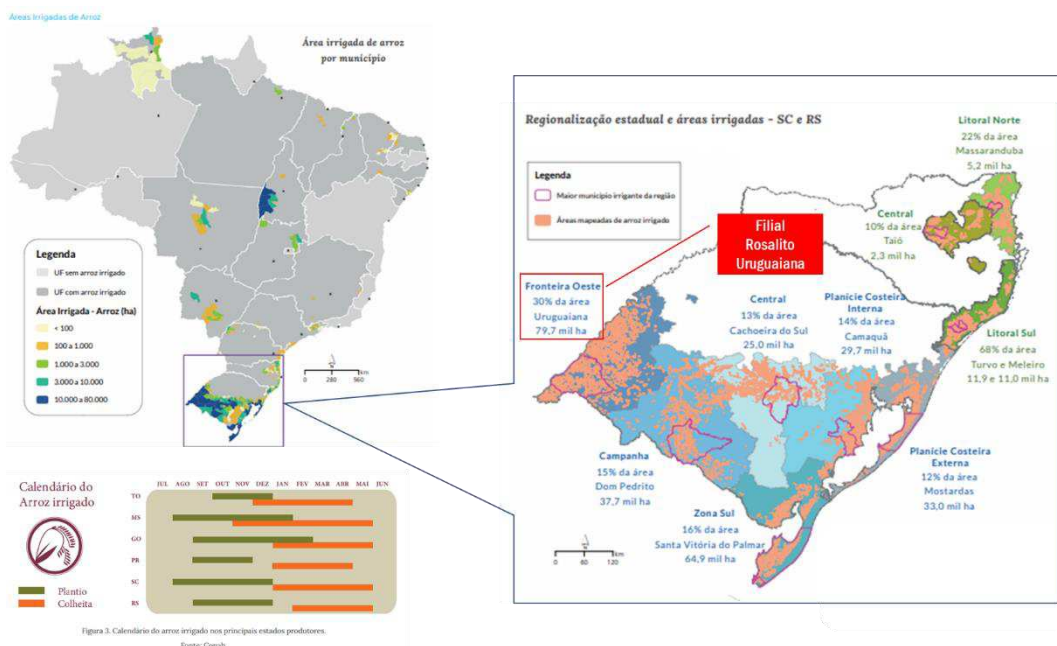
De acordo com a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a estimativa para produção de 2022 é de 10.348,2 milhões de toneladas, uma redução de 12,1% em relação à safra 2020/21;

O Rio Grande do Sul, atualmente é o maior produtor de arroz, responsável por 65,8% da produção nacional. A produção de 2022 para o estado está estimada em 6,9 milhões de toneladas, uma redução de 12,0% em relação ao ano 2021.

Abaixo, destacamos alguns pontos importantes que corroboram para o mercado de arroz no Brasil e para a Rosalito:

- Estoques nos níveis mais baixos da história;
- Aliado a pressão do câmbio, inibindo as importações e aumento das exportações;
- Indicando nos próximos anos preços de mercado mais atrativos para os produtores de arroz, diante da pandemia COVID 19, além de novos fatores do aumento do consumo dos itens da cesta básica do brasileiro (auxílio Brasil e aumento da inflação, pressionando o consumo de alimentos em detrimento ao consumo de eletroeletrônicos e bens duráveis);
- Mercado Brasileiro é muito pulverizado, segundo estatísticas oficiais, o Brasil tem mais de 1.100 indústrias processadoras do arroz seco. Destas, cerca de 70 são consideradas de médio e grande porte, e abastecem 85% do mercado interno;
- A Rosalito atua apenas no estado de SP (maior consumidor de arroz no país) com uma marca regional. Os grandes players além de possuírem marcas regionais e nacionais tem diferenciação na estratégia de preço das marcas para cada tipo de consumidor;
- Demonstramos abaixo a representatividade da região do Rio Grande do Sul na produção do arroz irrigado e o posicionamento estratégico da Rosalito, por ter uma unidade de secagem

do arroz verde irrigado e armazenamento do arroz seco em Uruguaiiana (RS), obtendo assim vantagem competitiva na aquisição do arroz seco para beneficiamento.



4.2. Resumo do mercado de feijão no Brasil

De acordo com a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), a produção de feijão primeira safra 2021 ficou em 1,08 milhão de toneladas, 8,9% superior ao volume produzido no período anterior. O feijão segunda safra 2021 deve alcançar uma produção de 1,24 milhão de toneladas. A colheita já está iniciada. Estima-se uma redução de 0,8% na área cultivada. O feijão terceira safra está em fase de plantio. A área está estimada em 589,5 mil hectares, com um crescimento de 1,5% sobre a área da safra anterior;

O feijão total apresenta uma produção 2020 de 3 milhões de toneladas e uma área de 2,9 milhões de ha. Desse total de produção, 1,9 mil t são de feijão-comum cores, 687,4 mil t de feijão-caupi e 509,5 mil t de feijão-comum preto.

SAFRAS	ESTOQUE INICIAL	PRODUÇÃO NACIONAL	IMP.	SUPRIMENTO	CONSUMO APARENTE	EXP.	ESTOQUE DE PASSAGEM
2009/10	317,7	3322,5	181,2	3821,4	3450,0	4,5	366,9
2010/11	366,9	3732,8	207,1	4306,8	3600,0	20,4	686,4
2011/12	686,4	2918,4	312,3	3917,1	3500,0	43,3	373,8
2012/13	373,8	2806,3	304,4	3484,5	3320,0	35,3	129,2
2013/14	129,2	3453,7	135,9	3718,8	3350,0	65,0	303,8
2014/15	303,8	3210,2	156,7	3670,7	3350,0	122,6	198,1
2015/16	198,1	2512,9	325,0	3036,0	2800,0	50,0	186,0
2016/17	186,0	3399,5	137,6	3723,1	3300,0	120,5	302,6
2017/18	302,6	3116,1	81,1	3499,8	3050,0	162,4	287,4
2018/19(*)	287,4	3017,7	149,6	3454,7	3050,0	164,0	240,7
2019/20(**)	240,7	3073,9	100,0	3414,6	3050,0	160,0	204,6

Abaixo, destacamos alguns pontos importantes que corroboram para o mercado de feijão no Brasil e para a Rosalito:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS MARTINS DA COSTA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2022 às 22:29, sob o número WSCP22700258614. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000/101-23.2021.8.26.0539 e código B12DD52.

- Estoques nos níveis mais baixos da história;
- Aliado a pressão do câmbio, inibindo as importações e aumento das exportações;
- Indicando nos próximos anos preços de mercado mais atrativos para os produtores de feijão, diante da pandemia COVID 19, além de novos fatores do aumento do consumo dos itens da cesta básica do brasileiro (auxílio Brasil e aumento da inflação, pressionando o consumo de alimentos em detrimento ao consumo de eletroeletrônicos e bens duráveis);

Concluimos que o mercado de arroz e feijão no Brasil, sofreu um aumento substancial nos preços no último ano diante da pandemia do COVID 19, e acreditamos que esta pressão de oferta e demanda e incertezas da pandemia diante ao processo de vacinação continuará a pressionar a oferta dos produtores de arroz e feijão, visto que os mesmos não tem perspectivas de aumento da área plantada/irrigada, além da estiagem no final do ano 2021 e eventual pressão inflacionária devido a guerra na Ucrânia, havendo pressão no preço do arroz e feijão beneficiado para o segmento atacadista e varejista, e conseqüentemente para o consumidor brasileiro.

NOVA UPI LOGÍSTICA

A nova UPI Logística Rosalito terá que buscar a maior eficiência e prestação de serviço de logística possível, a fim de poder fazer frente a demanda que a UPI Nova Rosalito irá demandar, através da descrição do mercado de arroz e feijão acima.

1.1.1.1. De acordo com o preço mínimo de alienação da UPI Nova Rosalito apresentado no PRJ na data de 16 de junho de 2022, pagamento do preço mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), (“Preço Mínimo UPI Nova Rosalito”) a ser pago nos seguintes termos: (i) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) à vista, cuja quantia será, dedicada à liquidação das obrigações do plano de recuperação judicial no fluxo de pagamentos nele previstos, recomposição do fluxo de caixa, como também, para a liquidação dos créditos pós concursais e extra concursais que apresentarem as melhores condições mais favoráveis condições de liquidação no momento; (ii) o valor remanescente, isto é R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) será liquidado em do valor em 150 (cento e cinquenta) parcelas mensais e sucessivas, atualizadas por 100% de CDI. Do mesmo modo, deverá compor adicionalmente ao preço mínimo da aquisição da UPI Santa Cruz, a obrigação de liquidação ou assunção dos valores de fomento para o desenvolvimento das atividades da Recuperanda até o momento da alienação, que são as dívidas pós concursais, tais como, mas não limitado, ao capital de giro indicado na cláusula 3.1. (ii), como condição precedente, no prazo de 3 (três) dias após a homologação da aquisição, de acordo com as demonstrações financeiras a serem apresentadas, está sendo considerado na receita bruta da Nova UPI Logística.

PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Neste capítulo são apresentadas as projeções econômico-financeiras mais recentes da Nova UPI Logística Rosalito, as quais consideram as premissas macroeconômicas, operacionais e financeiras estimadas pela Companhia no âmbito de seu PRJ.

Os fluxos de caixa esperados para o negócio após uma eventual aprovação do PRJ ainda estarão sujeitos a eventuais alterações. Além das incertezas naturais inerentes a essas projeções, há outros fatores que podem comprometer o fluxo de caixa futuro do negócio, tais como: práticas contábeis a serem adotadas, planejamento tributário decorrente do tratamento fiscal dado às transações subjacentes ao PRJ, entendimentos regulatórios, interpretações legais, a não

efetivação dos aportes de capital e recursos de terceiros previstos, além do próprio perfil dos débitos resultantes da AGC em um cenário de continuidade.

Todas as premissas assumidas neste Laudo foram baseadas em cenários esperados e projetados exclusivamente pela Companhia e seus administradores, assessores e demais prestadores de serviço contratados para elaboração do PRJ e não foram objeto de investigação independente pela TBS Tax and Business Solutions, à qual não coube, como parte do escopo de trabalho contratado, propor ou julgar quaisquer aspectos relacionados a tais eventos. As conclusões da TBS Tax and Business Solutions contidas no PRJ assumem, dessa forma, a premissa básica de que, ao projetar estes cenários, a Companhia observou todos os aspectos legais, regulatórios e fiscais aplicáveis. Importante salientar que tais entendimentos da Companhia ao projetar tais cenários podem ser diversos daqueles de seus credores, autoridades fiscais, autoridades legais e agências reguladoras.

Dado que as empresas da Rosalito têm relevante interligação econômica e operacional, as projeções foram apresentadas de maneira consolidada, incluindo as premissas e valores das empresas em Recuperação Judicial, assim como as demais subsidiárias e filiais.

A partir do plano de negócios da Companhia, a TBS Tax and Business Solutions analisou as premissas operacionais e os resultados futuros projetados pela Nova UPI Logística Rosalito.

Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

- 1) Discussões com a Companhia para entendimento das projeções;
- 2) Identificação, a partir das planilhas disponibilizadas pelos gestores, das premissas mais relevantes e necessárias para as projeções;
- 3) Comparação entre resultados históricos e projetados;
- 4) Comparação com indicadores de empresas semelhantes, obtidos através de relacionamento e outras fontes on-line.

A seguir são detalhadas as projeções da modelagem financeira da Nova UPI Logística Rosalito em termos nominais (inflação já considerada nas projeções). Neste cenário, por conta das incertezas dos prazos e não podendo afirmar a data provável da homologação, considerou-se no fluxo como ano 1 pós homologação do PRJ.

Em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Receita Bruta	36.139.676,23	45.966.645,62	53.202.218,94	59.467.086,87	62.899.894,12	67.631.953,57	68.018.308,79	69.822.415,66	71.477.524,01	73.215.987,77	75.040.144,72	76.956.139,51
Prestação de Serviços	36.139.676	45.966.646	53.202.219	59.467.087	62.899.894	67.631.954	68.018.309	69.822.416	71.477.524	73.215.988	75.040.145	76.956.140
Alienação UPI SCRP e URU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos Diretos	7.824.240	9.951.779	11.918.280	12.874.624	13.617.827	14.642.318	14.725.964	15.116.553	15.474.884	15.851.131	16.246.191	16.641.004
Receita Líquida	28.315.436,32	36.014.866,85	41.683.938,94	46.592.462,56	49.282.067,04	52.989.635,62	53.292.344,94	54.705.862,67	56.002.640,08	57.364.256,32	58.793.953,39	60.295.135,31
Custo dos Produtos Vendidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Margem Líquida	28.315.436	36.014.867	41.683.939	46.592.463	49.282.067	52.989.636	53.292.345	54.705.863	56.002.640	57.364.256	58.793.953	60.295.135
SG&A	14.778.372,09	17.176.329,31	18.237.236,89	19.217.891,64	20.408.186,13	21.897.497,27	22.329.047,78	22.727.376,79	23.192.070,09	23.679.898,32	24.192.322,65	24.730.269,29
52,19%	47,70%	43,75%	41,75%	41,40%	41,40%	41,70%	41,54%	41,41%	41,28%	41,15%	41,02%	41,02%
EBITDA	13.537.064	18.838.542	23.446.712	27.374.871	28.876.881	31.082.178	31.069.297	31.978.486	32.810.570	33.684.298	34.601.631	35.564.872
47,81%	52,30%	56,25%	58,75%	58,60%	58,60%	58,30%	58,46%	58,59%	58,72%	58,86%	58,98%	58,98%
Depreciação e Amortização	-117.310	-103.582	-92.168	-81.695	-72.414	-64.107	-56.894	-50.430	-44.701	-39.622	-35.120	-31.130
EBIT	13.419.754	18.732.560	23.354.544	27.293.176	28.804.467	30.987.991	31.012.403	31.928.056	32.765.869	33.644.636	34.566.511	35.533.742
Resultado Financeiro	16.095.757	-458.306	9.240.869	9.240.869	2.240.869	1.367.131	-1.367.131	-1.367.131	-1.253.887	-1.140.643	-1.140.643	-1.140.643
Receita Financeira	29.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	5.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Despesa Financeira (Plano FIC)	-12.904.243	-12.458.306	-2.759.131	-2.759.131	-2.759.131	-1.367.131	-1.367.131	-1.367.131	-1.253.887	-1.140.643	-1.140.643	-1.140.643
Lucro antes do IR/CS	29.515.512	18.274.254	32.595.413	36.534.044	31.045.336	29.620.861	29.645.272	30.560.925	31.511.982	32.503.993	33.428.868	34.393.099
IR / CS	0	-1.527.529	-7.733.708	-8.671.102	-7.354.790	-7.829.705	-7.031.975	-7.249.499	-7.475.850	-7.711.947	-7.931.392	-8.161.533
Lucro / Prejuízo do Exercício	29.515.512	16.746.725	24.861.705	27.862.941	23.680.546	22.095.096	22.613.697	23.311.426	24.036.133	24.792.046	25.494.515	26.231.547
%	104,24%	46,50%	99,64%	99,80%	48,05%	42,64%	42,43%	42,61%	42,92%	43,22%	43,36%	43,61%

Em R\$	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
Receita Bruta	76.956.139,51	78.967.934,07	81.080.318,31	90.496.768,03	86.647.196,67	89.315.200,48	92.127.228,43	95.068.009,39	98.191.042,30	#####	#####
Prestação de Serviços	76.956.140	78.967.934	81.080.318	90.496.768	86.647.197	89.315.200	92.127.228	95.068.009	98.191.042	101.175.749	103.641.926
Alienação UPI SCRP e URU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos Diretos	-16.661.004	-17.096.595	-17.553.889	-19.592.550	-18.789.116	-19.336.741	-19.945.545	-20.562.224	-21.258.361	-21.904.550	-22.438.477
Receita Líquida	60.295.135,51	61.871.376,34	63.526.429,40	70.904.217,75	67.858.078,59	69.978.459,58	72.181.683,48	74.485.785,36	76.932.681,64	79.271.199,19	81.203.449,12
Custo dos Produtos Vendidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Margem Líquida	60.295.135	61.871.376	63.526.429	70.904.218	67.858.079	69.978.460	72.181.683	74.485.785	76.932.682	79.271.199	81.203.449
SG&A	-24.730.263,20	-25.295.100,89	-25.889.180,45	-28.829.535,10	-27.899.710,91	-28.765.524,77	-29.683.448,98	-30.637.433,23	-31.668.349,36	-32.506.344,83	-33.209.443,80
%	41,02%	40,88%	40,75%	40,66%	41,10%	41,11%	41,12%	41,13%	41,16%	41,01%	40,90%
EBITDA	35.564.872	36.576.275	37.638.249	42.074.683	39.988.368	41.212.935	42.498.234	43.848.352	45.264.332	46.764.854	47.994.005
%	58,98%	59,12%	59,75%	59,34%	58,90%	58,89%	58,88%	58,87%	58,84%	58,99%	59,10%
Depreciação e Amortização	-31.130	27.593	24.458	-23.371	-19.024	-16.863	-14.947	-13.249	-11.743	-10.409	9.237
EBIT	35.533.742	36.548.682	37.613.791	42.051.312	39.969.344	41.196.072	42.483.288	43.835.103	45.252.589	46.754.445	47.984.779
Resultado Financeiro	-1.140.643	-1.140.643	-570.321	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesa Financeira (Plano P&F)	-1.140.643	-1.140.643	-570.321	0	0	0	0	0	0	0	0
Lucro antes do IR/CS	34.393.099	35.408.039	37.043.469	42.051.312	39.969.344	41.196.072	42.483.288	43.835.103	45.252.589	46.754.445	47.984.779
IR / CS	-8.161.553	-8.403.107	-12.570.773	-14.273.438	-13.565.569	-13.982.657	-14.420.310	-14.878.927	-14.919.041	-15.872.503	-16.290.820
Lucro / Prejuízo de Exercício	26.231.547	27.004.932	24.472.697	27.777.874	26.403.775	27.213.416	28.062.978	28.955.176	29.031.103	30.881.942	31.693.959
%	43,51%	43,65%	38,52%	39,18%	38,89%	38,89%	38,88%	38,87%	37,74%	38,96%	39,03%

4.3. Receita de venda com prestação de serviços de logística

A receita foi projetada de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pela Nova UPI Logística Rosalito, levando em conta o cenário dos últimos anos e as oportunidades do mercado de arroz e feijão para os próximos anos.

Apesar da desaceleração econômica do país no ano 2020, a retomada das vendas em um cenário de Covid19 no ano 2020 somada a um potencial de retomada da economia, pós pandemia no final do ano 2021, além do impacto da estiagem na região Sul e Sudeste e um cenário de maior pressão na inflação das commodities e fertilizantes diante da guerra da Ucrânia no cenário mundial que terá impactos no mercado nacional. As projeções representam a nova e real capacidade da empresa em termo de vendas, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual.

Previsão de crescimento de receitas com prestação de serviços de logística com base nas vendas de produtos da UPI Nova Rosalito, chegando no patamar de R\$ 1,4 milhões mensais no Ano 1.

4.4. Receita de Alienação da Venda da UPI Rosalito

As propostas para aquisição da UPI Nova Rosalito deverão obrigatoriamente observar e conter, a obrigação do pagamento do preço mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), ("Preço Mínimo UPI Nova Rosalito") a ser pago nos seguintes termos: (i) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) à vista, cuja quantia será, dedicada à liquidação das obrigações do plano de recuperação judicial no fluxo de pagamentos nele previstos, recomposição do fluxo de caixa, como também, para a liquidação dos créditos pós concursais e extra concursais que apresentarem as melhores condições mais favoráveis condições de liquidação no momento; (ii) o valor remanescente, isto é R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) será liquidado em do valor em 150 (cento e cinquenta) parcelas mensais e sucessivas, atualizadas por 100% de CDI. Do mesmo modo, deverá compor adicionalmente ao preço mínimo da aquisição da UPI Santa Cruz, a obrigação de liquidação ou assunção dos valores de fomento para o desenvolvimento das atividades da Recuperanda até o momento da alienação, que são as dívidas pós concursais, tais como,

mas não limitado, ao capital de giro indicado na cláusula 3.1. (ii), como condição precedente, no prazo de 3 (três) dias após a homologação da aquisição, de acordo com as demonstrações financeiras a serem apresentadas.

Deduções das receitas com venda de produtos

Nas deduções da receita estão incluídos os impostos (ICMS, PIS e COFINS) normais sobre o faturamento.

Estão sendo executadas adequações/manutenções nos veículos.

Resultados Operacional

A nova UPI Logística Rosalito irá gerar receitas suficiente para manter seus custos. O resultado operacional projetado para os próximos 22 anos no fluxo deste laudo mostra que a empresa, através de muito esforço, aumentando suas receitas, conseguirá adequar o fluxo, aumentar sua geração de caixa livre e honrar suas dívidas do passado.

4.5. Outros custos e despesas administrativas

Este item contempla os gastos relacionados às plataformas operacionais (logística, mão de obra) e equipe administrativa, que após cortes e revisões, está mais enxuta.

4.6. Geração de caixa

Com as reestruturações feitas e em implantação na empresa, como terceirização do back-office e adequação de áreas operacionais, somando a redução dos custos variáveis, o item RESULTADO representa a capacidade de gerar riquezas, onde observamos que a Rosalito, guardando as premissas apresentadas, consegue gerar caixa suficiente para pagamento da dívida contraída.

Estão previstos investimentos em novas máquinas e equipamentos, além da renovação da frota para recuperar a capacidade operacional e reservas para um fluxo de caixa mínimo para rodar a operação.

4.7. Pagamento das obrigações do PRJ

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pela Rosalito junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais são viáveis de serem pagos conforme fluxo de caixa abaixo apresentado:

Foram considerados premissas de acordo com o Plano de recuperação judicial.

4.7.1. Proposta de pagamento aos credores

A direção da Rosalito apresentou a seguinte proposta de pagamento aos seus credores:

Fluxo de Caixa (Valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Saldo Inicial de Caixa	-	27.312.822	54.907.057	94.783.108	131.881.140	155.543.788	176.400.045	198.076.447	221.656.227	246.076.655	271.144.420	296.893.461
Entradas Operacionais	65.139.676	69.966.646	77.202.219	83.467.087	72.899.894	67.631.954	68.018.309	69.822.416	71.477.524	73.215.388	75.040.145	76.956.140
Captação DIP Finance Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Faturamento	36.139.676	57.966.646	65.202.219	71.467.087	67.899.894	67.631.954	68.018.309	69.822.416	71.477.524	73.215.388	75.040.145	76.956.140
UPI Nova Rosalito - Valor Mínimo	29.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	5.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Saídas Operacionais	-23.762.612	-28.522.104	-32.675.037	-41.217.924	-44.086.116	-44.176.565	-43.974.776	-44.875.504	-45.916.453	-47.006.979	-48.150.461	-49.322.620
Saldo Operacional	41.377.064	41.444.542	44.527.182	42.249.163	28.813.778	23.455.388	24.043.532	24.946.911	25.561.071	26.208.408	26.889.683	27.633.520
(-) CAPEX	-	-	-500.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-	-	-	-	-
Saldo Investimentos	0	0	-500.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	0	0	0	0	0
Plano de Recuperação Judicial												
(-) Classe I	-6.066.516	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe II	0	-5.836.691	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe III	0	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599	-1.118.599
(-) Classe IV	0	-22.044	-22.044	-22.044	-22.044	-22.044	-22.044	-22.044	-22.044	-22.044	-22.044	-22.044
Extra e Pos Concursal	-6.837.727	-5.480.972	-1.618.488	-1.618.488	-1.618.488	-226.488	-226.488	-226.488	-113.244	0	0	0
Parcelamento (CND)	-1.160.000	-1.392.000	-1.392.000	-1.392.000	-1.392.000	-232.000	0	0	0	0	0	0
Saldo Financeiro	-14.064.243	-13.850.306	-4.151.131	-4.151.131	-4.151.131	-1.599.131	-1.367.131	-1.367.131	-1.140.643	-1.140.643	-1.140.643	-1.140.643
Geração de Caixa	27.312.822	27.594.236	39.876.051	37.098.032	23.662.648	20.856.258	21.676.401	23.579.780	24.420.428	25.067.765	25.749.040	26.492.877
Saldo de Caixa Final	27.312.822	54.907.057	94.783.108	131.881.140	155.543.788	176.400.045	198.076.447	221.656.227	246.076.655	271.144.420	296.893.461	323.386.338

Fluxo de Caixa (Valores em R\$)	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
Saldo Inicial de Caixa	296.893.461	323.386.338	338.089.645	360.884.134	389.393.248	415.398.959	442.191.584	469.809.892	498.739.203	528.131.032	576.125.037
Entradas Operacionais	76.956.140	78.967.934	81.080.318	90.496.768	86.647.197	89.315.200	92.127.228	95.068.009	98.191.042	103.641.926	95.096.053
Captação DIP Finance Fomento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Faturamento	76.956.140	78.967.934	81.080.318	90.496.768	86.647.197	89.315.200	92.127.228	95.068.009	98.191.042	103.641.926	95.096.053
UPI Nova Rosalito - Valor Mínimo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saídas Operacionais	-49.322.620	-63.123.984	-57.715.507	-61.987.654	-60.641.486	-62.522.575	-64.508.921	-66.138.698	-68.799.213	-55.647.921	-51.058.688
Saldo Operacional	27.633.520	15.843.950	23.364.811	28.509.114	26.005.711	26.792.625	27.618.307	28.929.311	29.391.829	47.994.005	44.037.365
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plano de Recuperação Judicial											
(-) Classe I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe III	-1.118.599	-1.118.599	-559.300	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe IV	-22.044	-22.044	-11.022	0	0	-	-	-	-	-	-
Extra e Pos Concursal	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Parcelamento (CND)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Financeiro	-1.140.643	-1.140.643	-570.321	0	0	0	0	0	0	0	0
Geração de Caixa	26.492.877	14.703.307	22.794.489	28.509.114	26.005.711	26.792.625	27.618.307	28.929.311	29.391.829	47.994.005	44.037.365
Saldo de Caixa Final	323.386.338	338.089.645	360.884.134	389.393.248	415.398.959	442.191.584	469.809.892	498.739.203	528.131.032	576.125.037	620.162.402

4.7.1.1. Credores Trabalhistas (Classe I)

A Recuperanda sempre prezou pelo bem dos seus colaboradores, esforço verificado em vários casos de colaboradores que ficam na empresa por muitos anos, contando hoje com colaboradores que estão na empresa a mais de uma década. Assim, no momento de dificuldade financeira, a Rosalito prioriza seus ex-colaboradores e o pagamento destes segue na proposta a seguir:

Carência. não haverá carência.

Deságio. 0% (Não haverá deságio).

Juros. Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 0,5% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados da publicação da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Limitação. Os créditos decorrentes da legislação do trabalho e sujeitos à Classe I – dos credores trabalhistas – serão limitados ao pagamento de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos dentro da Classe I – dos credores trabalhistas – sendo o saldo remanescente enquadrado na Classe III – dos credores quirografários, nos termos do Enunciado XIII do Grupo de Câmaras Reservadas de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Pagamento. Pagamento do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor que será indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 10 (dez) parcelas mensais, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação. Os Créditos Controversos serão pagos em 12 (doze) parcelas mensais, a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que o reconhecer de forma expressa, incluindo habilitação ou impugnação de crédito.

Dos Salários. Os créditos devidos de natureza estritamente salarial, notadamente, os salários atrasados, serão pagos no 30º (trigésimo) dia, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por credor trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima exposta, ficam totalmente quitados os créditos da Classe I - Credores Trabalhistas da Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.



4.7.1.2. Credores com Garantia Real (Classe II)

Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores com garantia real, Classe II.

Carência. 12 (doze) meses, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação, com início dos pagamentos no 13º (décimo terceiro) mês.

Deságio. 0% (Não haverá deságio).

Pagamento. Pagamento da integralidade do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 2 (duas) parcelas sendo a primeira parcela no 13 mês e a segunda parcela no 19 mês, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação.

Juros. Os valores serão calculados conforme condições contratuais.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe II – Garantia Real das Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

4.7.1.3. Credores Quirografários (Classe III)

Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários, Classe III.

Carência. 12 (doze) meses, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação, com início dos pagamentos no 13º (décimo terceiro) mês.

Deságio. 70% (setenta por cento).

Juros. Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 1% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados com base no valor novado, é dizer, com a redução proposta, a partir da publicação da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.



Pagamento. Pagamento de 30% (trinta por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 50 (cinquenta) parcelas trimestrais e sucessivas, após 12 (doze) meses de carência, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe III – Quirografários da Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

4.7.1.4. Credores ME e EPP (Classe IV)

Apresentamos agora, esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários EPP/ME, Classe IV.

Carência. 12 (doze) meses, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação, com início dos pagamentos no 13º (décimo terceiro) mês.

Deságio. 70% (setenta por cento de deságio).

Juros. Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 1% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados com base no valor novado, é dizer, com a redução proposta, a partir da publicação da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Pagamento. Pagamento de 30% (trinta por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 50 (cinquenta) parcelas trimestrais e sucessivas, contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação.

Liquidação. Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe IV – EPP/ME da Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

4.8. Amortização de pagamento da Recuperação Judicial

Conforme Plano de Recuperação apresentado, foi projetado o fluxo abrangendo os 22 anos previstos para o pagamento.

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(-) Total de Amortizações Dividas da RJ	6.067	6.977	1.141	1.141	1.141	1.141	1.141	1.141	1.141	1.141
(-) Classe I - Trabalhista	6.067									
(-) Classe II - Garantia Real		5.837								
(-) Classe III - Quirografário		1.119	1.119	1.119	1.119	1.119	1.119	1.119	1.119	1.119
(-) Classe IV - Quiro / Me e EPP		22	22	22	22	22	22	22	22	22

Ano	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
(-) Total de Amortizações Dividas da RJ	1.141	1.141	1.141	570	-	-	-	-	-	-
(-) Classe I - Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe III - Quirografário	1.119	1.119	1.119	559	-	-	-	-	-	-
(-) Classe IV - Quiro / Me e EPP	22	22	22	11	-	-	-	-	-	-

Análise de viabilidade

O Plano de Recuperação apresentado pela UPI Logística Rosalito se baseia no aumento de vendas da nova UPI Cerealista Rosalito tanto para o mercado varejista, quanto para grandes redes (atacado), mas principalmente não deixando de lado as parcerias estratégicas, bem como na possibilidade de venda de participação acionária e de UPIs para pagamento de seus credores. A geração de caixa da empresa, no que se refere à projeção para os próximos 22 anos, guardando as devidas premissas, torna-se totalmente viável o pagamento das dívidas listada na recuperação judicial e a manutenção da operação.

5. CONCLUSÃO

Confirmando as projeções, com o aumento na receita e os ajustes de com cortes nos custos e despesas, recuperando a capacidade produtiva através dos investimentos físicos, assim como estando corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos, somos da opinião que o Plano de Recuperação da Rosalito é viável do ponto de vista econômico-financeiro. Respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional da Rosalito em atingir tais resultados, o que está ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos e que, fogem ao controle do grupo, seus administradores e sócios.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

Reforçamos que este documento foi elaborado com base em informações colhidas na base de dados interna da Rosalito, assim como em informações de mercado colhida em fontes externas e de acordo com as práticas do setor. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis nesse



momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo da administração. A TBS Tax and Business Solutions reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.

São Paulo, 16 de junho de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro H. Menin'.

Pedro Henrique Furtado Menin
CEO
TBS Tax and Business Solutions