

RELATÓRIO SOBRE O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO DOSSINHOR

- 1) CIRO DOSSINHOR BORGES, inscrito no CPF/MF sob o n.º 013.692.531-68;
- 2) CIRO DOSSINHOR BORGES AGROPECUÁRIA, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 43.548.675/0001-82;

Processo n.º 5456734-43.2023.8.09.0079

1ª Vara Cível da Comarca de Itaberaí - Goiás

Drª. Hanna Lídia Rodrigues Paz Candido

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
II – HISTÓRICO E MOTIVOS DA CRISE ECONÔMICO–FINANCEIRA.....	5
III – PRINCIPAIS FASES PROCESSUAIS.....	7
IV – PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (PRJ).....	9
IV – 1 QUADRO RESUMO DAS CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTO.....	10
a) Trabalhista	12
b) Garantia Real	13
c) Quirografário	14
d) ME e EPP.....	17
IV – 2 LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA	19
a) Demonstrativos de Resultados Projetados	20
a.1) Saldo Inicial de Caixa	20
a.2) Receita Líquida.....	21
a.3) Amortização das Dívidas da RJ.....	21
a.4) Saldo Final de Caixa	21
IV – 3 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS.....	25
V – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	29

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CINCOS – CONSULTORIA ORGANIZACIONAL DE RESULTADO, por seu representante legal **STENIUS LACERDA BASTOS**, com endereço comercial no Edifício Lozandes, av. Olinda, 960 – Park Lozandes, Goiânia – GO, 74884-120, Conj. 1704, Torre 2, cincos@stenius.com.br e www.stenius.com.br, Administradora Judicial do processo recuperacional do **GRUPO DOSSINHOR**, composto por: **1) CIRO DOSSINHOR BORGES**, brasileiro, separado judicialmente, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.692.531-68; e **2) CIRO DOSSINHOR BORGES AGROPECUÁRIA**, pessoa jurídica de direito privado, com registro de empresário individual inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 43.548.675/0001-82, ambos com sede situada na Zona Rural de Itaberaí, Estrada dos Cordeiros KM 22, Fazenda Tamburil, no Município de Itaberaí, Estado de Goiás, e em tramitação sob o nº **5456734-43.2023.8.09.0079**, na **1ª Vara Cível da Comarca de Itaberaí/GO**, vem expor sobre o Plano de Recuperação Judicial, colacionado ao evento 18 dos mencionados autos, e, em atenção ao disposto no art. 22, inciso II, alínea *h*, a Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 e alterações pela Lei 14.112, de 24 de dezembro de 2020 (LFRE): “apresentar, para juntada aos autos, e publicar no endereço eletrônico específico relatório mensal das atividades do devedor e relatório sobre o plano de recuperação judicial,

no prazo de até 15 (quinze) dias contado da apresentação do plano, fiscalizando a veracidade e a conformidade das informações prestadas pelo devedor, além de informar eventual ocorrência das condutas previstas no art. 64 desta Lei”.

No presente relatório abordam-se o histórico processual com enfoques sucintos do protocolo da ação de recuperação judicial ao atual momento de observação, as perspectivas contidas no Plano de Recuperação Judicial e nos Laudos de Avaliação Econômico-Financeira e, também, de Avaliação de Bens e Ativos. Desatacam-se, ainda, os motivos da crise econômica, as principais fases processuais, o quadro resumo das condições e formas de pagamento, a análise do endividamento, o passivo de credores sujeitos ao processamento recuperacional, o passivo tributário, a avaliação dos bens e ativos, o demonstrativo de resultados projetados e o fluxo de caixa projetado.

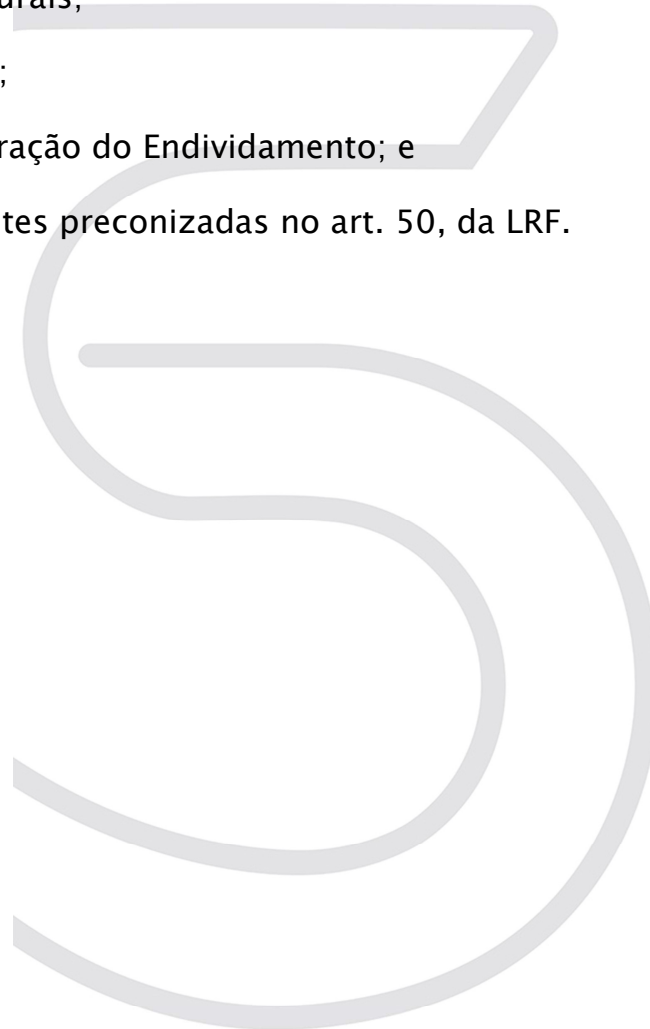
Ressaltamos, como já registrado nos autos, que o **GRUPO DOSSINHOR** está preservando sua atividade empresarial principal, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

II – HISTÓRICO E MOTIVOS DA CRISE ECONÔMICO–FINANCEIRA

Narraram os devedores em sua inicial postulatória que, a partir do ano de 2011, passaram a enfrentar sérias dificuldades financeiras. Discorreram que, no auge, chegaram a produzir em seu rebanho mais de 1000 litros diários de leite e, inclusive, produziram na agricultura lavouras de bananas, guariroba, milho, feijão etc. Verberaram que, em meados dos anos de 2014 e 2015, com a crise financeira que assolou o país, os devedores passaram por dificuldades financeiras e, sem outra forma de aquisição de recursos financeiros para custear seus compromissos pessoais, iniciaram empréstimos de dinheiro com juros frente aos agiotas neste município. Gizaram que, diante do descontrole financeiro, as dívidas com os agiotas foram se tornando uma “boal de neve”. Destacaram, ainda, que por preção dos credores que buscaram receber o seu dinheiro a qualquer custo, constataram a necessidade de recorrerem aos empréstimos bancários com taxas altas de juros e curto prazo para pagamento, o que apenas alavancou a adversidade que eles já se encontravam. Diante destas condições, os devedores não conseguiram superar sua crise econômico–financeira, circunstância pela qual o **GRUPO DOSSINHOR** ajuizou pedido de recuperação judicial.

O plano prevê a recuperação judicial do **GRUPO DOSSINHOR**, em síntese, a adoção das seguintes medidas:

- a) Redução de Custos Financeiros;
- b) Arrendamento dos imóveis rurais;
- c) Alienação dos imóveis rurais;
- d) Reescalonamento e Restruturação do Endividamento; e
- e) Outras medidas reestruturantes preconizadas no art. 50, da LRF.



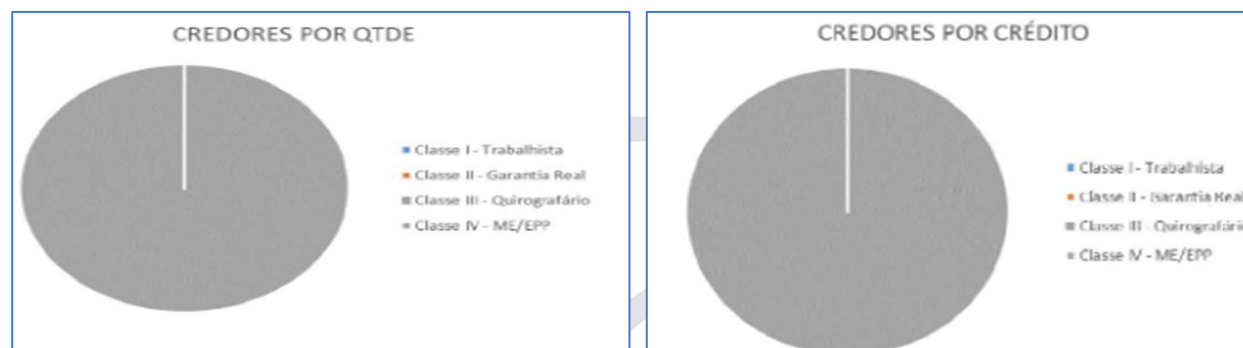
III – PRINCIPAIS FASES PROCESSUAIS

O ajuizamento da ação de recuperação judicial do **GRUPO DOSSINHOR** ocorreu em 20 de julho 2023, protocolado sob número **5456734-43.2023.8.09.0079**, sendo a decisão de deferimento do processamento recuperacional proferida na data de 25 de setembro de 2023 (evento 10) que, dentre outras medidas, suspendeu as ações e execuções contra os devedores por 180 (cento e oitenta) dias e nomeou o administrador judicial.

O Administrador Judicial nomeado subscreveu o Termo de Compromisso no dia 29 de setembro de 2023 (evento 14).

O Quadro Geral de Credores concursais apresentado pelo **GRUPO DOSSINHOR** foi listado com 40 (quarenta) credores e no valor total de R\$ 4.177.170,80 (quatro milhões cento e setenta e sete mil cento e setenta reais e oitenta centavos), conforme adiante espelhado:

Classe	TOTAL DO GRUPO DOSSINHOR			
	Valor	%	Qtde	%
Classe I - Trabalhista	R\$ 0,00	0,00%	0	0,00%
Classe II - Garantia Real	R\$ 0,00	0,00%	0	0,00%
Classe III - Quirografário	R\$ 4.177.170,80	100,00%	40	100,00%
Classe IV - ME/EPP	R\$ 0,00	0,00%	0	0,00%
TOTAL	R\$ 4.177.170,80	100%	40	100%



O Plano de Recuperação Judicial foi protocolado tempestivamente no dia 24 de novembro 2023 (evento 18) e a publicação do Edital referente a primeira relação de credores foi efetivada, em 30 de novembro de 2023, no Diário da Justiça Eletrônico do Estado de Goiás, Edição n.º 3841 –Seção III, conforme se denota do evento 23 dos autos em epígrafe.

IV – PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (PRJ)

O Plano de Recuperação Judicial (PRJ) do **GRUPO DOSSINHOR**, em sua integralidade, pode ser acessado pelos portais do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (www.tjgo.jus.br) e do Administrador Judicial (www.stenius.com.br) juntamente com o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, sendo protocolado no dia 24 de novembro de 2023 (evento 18), e visa: **a)** Preservar os devedores como unidade econômica geradora de empregos, diretos e indiretos, tributos e riqueza, assegurando assim o exercício de sua função social; **b)** superar sua atual situação econômica e financeira, recuperando-se com isso o valor das empresas componentes do grupo e de seus ativos; e **c)** Atender aos interesses de seus credores indicando as fontes dos recursos e o cronograma de pagamento.

IV – 1 QUADRO RESUMO DAS CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTO

A seguir, resumo das formas de pagamento proposta pelos devedores:

		FORMA DE PAGAMENTO							
CLASSE		DESÁGIO	SALDO	CORREÇÃO MONETÁRIA	JUROS SIMPLES (ao mês)	CARÊNCIA (MESES)	PARCELAS	SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO	OBSERVAÇÃO
TRABALHISTA	I	0,00%	100,00%	Tara Referencial (TR)	0,20%	12	24	SAC	Durante o período de carência, serão pagos apenas juros e correção monetária.
GARANTIA REAL	II	90,00%	10,00%	Tara Referencial (TR)	0,20%	23	157	SAC	Durante o período de carência, incidirão juros e a correção monetária, mas os mesmos serão incorporados ao saldo devedor da dívida novada, vez que o início dos pagamentos dos juros e correção monetária se iniciará após o período de carência estabelecido.
QUIROGRAFÁRIO	III	90,00%	10,00%	Tara Referencial (TR)	0,20%	23	157	SAC	Durante o período de carência, incidirão juros e a correção monetária, mas os mesmos serão incorporados ao saldo devedor da dívida novada, vez que o início dos pagamentos dos juros e correção monetária se iniciará após o período de carência estabelecido.
QUIROGRAFÁRIO - ALTERNATIVA PARA FORNECERES DE PRODUTOS E SERVIÇOS NÃO FINANCEIROS	III	0,00%	100,00%	Tara Referencial (TR)	0,50%	18	102	SAC	As Recuperandas farão jus a um bônus de adimplência de 30% (trinta por cento) sobre a parcela de amortização, juros e correção monetária para pagamentos efetuados pontualmente até a data de vencimento. Durante o período de

									carência, serão pagos juros e correção monetária.
QUIROGRAFÁRIO - ALTERNATIVA PARA FORNECERES DE PRODUTOS E SERVIÇOS FINANCEIROS	III	00,00%	100,00%	Tara Referencial (TR)	100% CDI	18	102	N/A	As Recuperandas farão jus a um bônus de adimplência de 30% (trinta por cento) sobre a parcela de amortização, juros e correção monetária para pagamentos efetuados pontualmente até a data de vencimento. Manutenção de todas as garantias anteriormente contratadas, mesmo considerando a novação da dívida que ocorrerá com a aprovação do plano de recuperação judicial.
ME/EPP	IV	0,00%	100,00%	Tara Referencial (TR)	0,50%	12	72	SAC	Durante o período de carência, serão pagos juros e correção monetária.

a) Trabalhista

No que se refere à Classe I, os pagamentos serão realizados nas seguintes condições. Os créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão integralmente pagos em até 30 (trinta) dias contados após publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado na Assembleia Geral de Credores (decisão homologatória do Plano de Recuperação- Art. 58 da Lei 11.101/2005). A diferença entre o valor do crédito, conforme consta da Relação de Credores, e o valor que tenha sido pago em cumprimento ao Art. 54 § 1º da LRF, será paga da seguinte forma: o valor base do crédito será de acordo com a 1ª Relação de Credores e alterações posteriores que vieram a serem introduzidas; não será aplicado deságio sobre a dívida sujeita à recuperação judicial; a carência para início dos pagamentos será de 12 (doze) meses após a homologação do Plano de Recuperação Judicial. Os valores serão pagos em 24 (vinte e quatro) meses após a carência, sendo 24 (vinte e quatro) parcelas fixas e mensais; a taxa de juros será de 0,20% a.m. (dois décimos por cento ao mês); a correção monetária se dará por meio da Taxa Referencial (TR); e o sistema de amortização será o SAC (Sistema de Amortização Constante). Por fim, durante o período de carência, serão pagos apenas juros e correção monetária.

b) Garantia Real

No que se refere à Classe II (Credores com Garantia Real), foi apresentada uma única proposta de pagamento extensível a todos os credores da classe. A proposta consiste, em suma, no seguinte: o valor base do crédito será de acordo com a 1ª Relação de Credores e alterações posteriores que vierem a ser apresentadas pela Administração Judicial; o deságio será de 90% (noventa por cento) sobre a dívida sujeita à recuperação judicial; o prazo será de 180 meses após a homologação do Plano de Recuperação Judicial; a carência de juros, correção monetária e amortização do saldo devedor da dívida novada será de 23 (vinte e três) meses após a homologação do Plano de Recuperação Judicial; os valores serão pagos em 157 (cento e cinquenta e sete) meses após a carência, sendo 157 (cento e cinquenta e sete) parcelas fixas e mensais; a taxa de juros será 0,20% a.m. (dois décimos por cento ao mês); a correção monetária se dará por meio da Taxa Referencial (TR); e o sistema de amortização será o SAC (Sistema de Amortização Constante). Por fim, durante o período de carência, incidirão juros e a correção monetária, mas os mesmos serão incorporados ao saldo devedor da dívida novada, vez que o início dos pagamentos dos juros e correção monetária se iniciará após o período de carência estabelecido.

c) Quirografário

No que se refere à **Classe III**, foi apresentada proposta de pagamento extensível a **todos os credores da classe**. A proposta consiste, em suma, no seguinte: o valor base do crédito será de acordo com a 1ª Relação de Credores e alterações posteriores que vierem a ser apresentadas pela Administração Judicial; o deságio será de 90% (noventa por cento) sobre a dívida sujeita à recuperação judicial; o prazo será de 180 meses após a homologação do Plano de Recuperação Judicial; a carência de juros, correção monetária e amortização do saldo devedor da dívida novada será de 23 (vinte e três) meses após a homologação do Plano de Recuperação Judicial; os valores serão pagos em 157 (cento e cinquenta e sete) meses após a carência, sendo 157 (cento e cinquenta e sete) parcelas fixas e mensais; a taxa de juros será de 0,20% a.m. (dois décimos por cento ao mês); a correção monetária se dará por meio da Taxa Referencial (TR); e o sistema de amortização será o SAC (Sistema de Amortização Constante). Por fim, durante o período de carência, incidirão juros e a correção monetária, mas os mesmos serão incorporados ao saldo devedor da dívida novada, vez que o início dos pagamentos dos juros e correção monetária se iniciará após o período de carência estabelecido.

Também foi apresentada proposta alternativa para **fornecedores de produtos e serviços não financeiros parceiros**. A proposta consiste, em suma, no seguinte: o valor base do crédito será de acordo com a 1ª Relação de Credores e alterações posteriores que vierem a ser introduzidas; não será aplicado deságio sobre a dívida sujeita à recuperação judicial; o prazo será de 120 meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores; a carência para pagamento da 1ª parcela será de 18 meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores; os valores serão pagos em 102 (cento e dois) meses após a carência, sendo 102 (cento e duas) parcelas fixas e mensais.; a taxa de juros será de 0,50% a.m. (cinco décimos por cento ao mês); a correção monetária se dará por meio da Taxa Referencial (TR); e o sistema de amortização será o SAC (Sistema de Amortização Constante). Os devedores farão jus a um bônus de adimplência de 30% (trinta por cento) sobre a parcela de amortização, juros e correção monetária para pagamentos efetuados pontualmente até a data de vencimento. Por fim, durante o período de carência, serão pagos apenas juros e correção monetária.

Foi apresentada, ainda, proposta alternativa para **fornecedores de produtos e serviços financeiros**. A proposta consiste, em síntese, vejamos: o valor base do crédito: de acordo com a 1ª Relação de Credores e alterações posteriores que vierem a ser apresentadas pela Administração Judicial; não será aplicado

deságio sobre a dívida sujeita à recuperação judicial; o prazo será de 120 meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores; a carência para pagamento da 1ª parcela será de 18 meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores; os valores serão pagos em 102 (cento e dois) meses após a carência, sendo 102 (cento e duas) parcelas fixas e mensais; a taxa de Juros será 100% do CDI limitado a taxa Selic a 13,75% ao ano; durante a carência serão pagos metade dos juros e o saldo será incorporado ao principal devido sendo que durante a carência os juros serão pagos em 2 momentos: (i) após 9 meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores; (ii) após 18 meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores. Os devedores farão jus a um bônus de adimplência de 30% (trinta por cento) sobre a parcela de amortização, juros e correção monetária para pagamentos efetuados pontualmente até a data de vencimento. E por fim, serão mantidas todas as garantias anteriormente contratadas, mesmo considerando a novação da dívida que ocorrerá com a aprovação do PRJ.

d) ME e EPP

No que se refere à Classe IV, foi apresentada proposta de pagamento extensível a todos os credores da classe. A proposta consiste, em suma: o valor base do crédito será de acordo com a 1ª Relação de Credores e alterações posteriores que vierem a ser introduzidas; não será aplicado deságio sobre a dívida sujeita à recuperação judicial; o prazo será de 84 meses após a homologação do Plano de Recuperação Judicial; a carência para início dos pagamentos será de 12 (doze) meses após a homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado na Assembleia Geral de Credores; os valores serão pagos em 72 (setenta e dois) meses após a carência, sendo 72 (setenta e duas) parcelas fixas e mensais; a taxa de Juros será de 0,50% a.m. (cinco décimos por cento ao mês); a correção monetária se dará por meio da Taxa Referencial (TR); e o sistema de amortização será o SAC (Sistema de Amortização Constante). Por fim, durante o período de carência, serão pagos apenas juros e correção monetária.

Ademais, cumpre ressaltar, que os créditos retardatários serão pagos de acordo com as formas estabelecidas em cada uma das classes de credores do PRJ.

Por fim, é importante destacar que o PRJ prevê que a data base para início da implantação do plano é a data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, cabendo ao credor, após a homologação do PRJ, informar os dados bancários para recebimento dos créditos.



IV – 2 LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA

O laudo de viabilidade econômico-financeira destina-se a demonstrar que o plano de recuperação judicial do **GRUPO DOSSINHOR** apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação dos devedores, nos termos do artigo 53, Inciso II, da Lei nº 11.101/2005, e foi apresentado com os demonstrativos financeiros históricos e projetados para o período dos próximos 10 (dez) anos.

a) Demonstrativos de Resultados Projetados

O GRUPO DOSSINHOR expõe a sua projeção financeira para os próximos 10 (dez) anos, realizada com base nas premissas: a) saldo inicial de caixa; b) receita líquida; c) amortização das dívidas da RJ; e d) saldo final de caixa e, também, em perspectivas seguindo as condições expressas no Plano de Recuperação Judicial. Os devedores pretendem com as projeções de resultados dos próximos anos e a eventual decisão de homologação do PRJ, tendo em conta as premissas entabuladas nos parágrafos anteriores, demonstrar a viabilidade e soerguimento empresarial.

a.1) Saldo Inicial de Caixa

Os valores do faturamento, estimado em de R\$ 341 mil para o primeiro ano, possuem projeção de salto para R\$ 432 mil no ano X.

a.2) Receita Líquida

A projeção da receita líquida estimada em de R\$ 336 mil para o primeiro ano, possui projeção de salto para R\$ 427 mil no ano X.

a.3) Amortização das Dívidas da RJ

Os custos de pagamento da lista de credores, estimados, inicialmente, em R\$ 42,37, possuem projeção de aumento exponencial nos 10 (dez) anos seguintes, apresentados.

a.4) Saldo Final de Caixa

O saldo final de caixa apresenta-se suficiente para o pagamento dos credores e para a manutenção das atividades operacionais, sendo sempre positivo a partir do primeiro ano, indicando uma situação de liquidez satisfatória, saltando de R\$ 235 mil estimados para o primeiro ano para R\$ 2.634 milhões no ano X.

DocuSign Envelope ID: B0CF4F4A-A4B0-4EEE-B7D0-2482C3AC8057

CIRO DOSSINHO

ANEXO 1: PREMISSAS DO MODELO FINANCEIRO DE LONGO PRAZO

ATIVIDADE ECONÔMICA: MUNDO	2023P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
EUA - CRESCIMENTO REAL DO PIB	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
ZONA DO EURO - CRESCIMENTO REAL DO PIB	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

INFLAÇÃO: BRASIL	2023P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
IPCA	6,3%	4,2%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
INPC	5,7%	3,9%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
IGP-M	3,8%	3,7%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
IPA-M (PREÇOS POR ATACADO)	3,0%	3,7%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
CRESCIMENTO REAL DO PIB	1,3%	1,0%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

TAXA DE JUROS: BRASIL	2023P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
SELIC - FINAL DO ANO	12,5%	10,0%	9,3%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
SELIC - MÉDIA DO ANO	13,8%	10,6%	9,4%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%
TAXA REAL DE JUROS (SELIC/IPCA)	5,8%	5,6%	5,6%	5,3%	5,7%	5,3%	5,3%
CDI - FINAL DO ANO (ANUALIZADO)	12,7%	9,9%	9,1%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%
CDI - ACUMULADO NO ANO	13,5%	10,5%	9,3%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
TLP (TAXA NOMINAL) - FIM DE PERÍODO	7,1%	6,2%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
TLP (TAXA REAL) - FIM DE PERÍODO	5,3%	5,1%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%

TAXA DE CÂMBIO	2023P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
BRL / USD - DEZ	R\$ 5,30	R\$ 5,40	R\$ 5,50	R\$ 5,60	R\$ 5,60	R\$ 5,60	R\$ 5,60
BRL / USD - MÉDIA DO ANO	R\$ 5,22	R\$ 5,35	R\$ 5,45	R\$ 5,55	R\$ 5,55	R\$ 5,55	R\$ 5,55

CICLO FINANCEIRO: GRUPO	2023P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
PRAZO MÉDIO DE PAGAMENTOS	1	1	1	1	1	1	1
PRAZO MÉDIO DE RECEBIMENTOS	30	30	30	30	30	30	30
PRAZO MÉDIO DE ESTOQUES	0	0	0	0	0	0	0
CICLO ECONÔMICO	0	0	0	0	0	0	0
CICLO OPERACIONAL	30	30	30	30	30	30	30
CICLO FINANCEIRO	29	29	29	29	29	29	29
DIAS DO ANO	365	365	365	365	365	365	365

DEDUÇÕES DA RECEITA	2023P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
DEVOLUÇÕES DE VENDAS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IMPOSTOS INCIDENTES	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%

CUSTO DA PRODUÇÃO	2023P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
CUSTO DE MERCADORIAS VENDIDAS	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%

FATORES DE CONVERSÃO	2023P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
ANUALIZAÇÃO DE DADOS	12	12	12	12	12	12	12
MILHARES DE REAIS	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
CRESCIMENTO PROJETADO INTERNO	2,7%	3,0%	2,9%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
ORÇAMENTO BASE ZERO: DESPESAS	-0,8%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
TERCERIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA: VARIÁVEL	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
TERCERIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA: FIXO	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00
TERCERIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA: QTDE	50	50	50	50	50	50	50

DocuSign Envelope ID: B0CF4F4A-A4B0-4EEE-B7D0-2482C3AC8057

CIRO DOSSINHO

ANEXO 1: PREMISSAS DO MODELO FINANCEIRO

ATIVIDADE ECONÔMICA: MUNDO	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
EUA - CRESCIMENTO REAL DO PIB	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
ZONA DO EURO - CRESCIMENTO REAL DO PIB	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

INFLAÇÃO: BRASIL	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
IPCA	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
INPC	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
IGP-M	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
IPA-M (PREÇOS POR ATACADO)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
CRESCIMENTO REAL DO PIB	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

TAXA DE JUROS: BRASIL	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
SELIC - FINAL DO ANO	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
SELIC - MÉDIA DO ANO	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%
TAXA REAL DE JUROS (SELIC/IPCA)	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
CDI - FINAL DO ANO (ANUALIZADO)	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%
CDI - ACUMULADO NO ANO	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
TLP (TAXA NOMINAL) - FIM DE PERÍODO	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
TLP (TAXA REAL) - FIM DE PERÍODO	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%

TAXA DE CÂMBIO	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
BRL / USD - DEZ	R\$ 5,60	R\$ 5,60	R\$ 5,60	R\$ 5,60
BRL / USD - MÉDIA DO ANO	R\$ 5,55	R\$ 5,55	R\$ 5,55	R\$ 5,55

CICLO FINANCEIRO: GRUPO	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
PRAZO MÉDIO DE PAGAMENTOS	1	1	1	1
PRAZO MÉDIO DE RECEBIMENTOS	30	30	30	30
PRAZO MÉDIO DE ESTOQUES	0	0	0	0
CICLO ECONÔMICO	0	0	0	0
CICLO OPERACIONAL	30	30	30	30
CICLO FINANCEIRO	29	29	29	29
DIAS DO ANO	365	365	365	365

DEDUÇÕES DA RECEITA	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
DEVOLUÇÕES DE VENDAS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IMPOSTOS INCIDENTES	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%

CUSTO DA PRODUÇÃO	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
CUSTO DE MERCADORIAS VENDIDAS	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%

FATORES DE CONVERSÃO	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
ANUALIZAÇÃO DE DADOS	12	12	12	12
MILHARES DE REAIS	1000	1000	1000	1000
CRESCIMENTO PROJETADO INTERNO	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
ORÇAMENTO BASE ZERO: DESPESAS	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
TERCERIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA: VARIÁVEL	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
TERCERIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA: FIXO	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00
TERCERIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA: QTDE	50	50	50	50

CIRO DOSSINHO						
ANEXO 2: DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO						
DRE	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
RECEITA BRUTA: ARRENDAMENTOS	341.433,34	351.299,36	360.584,41	370.114,87	379.897,23	389.938,14
ARRENDAMENTO PARA LAVOURA	287.875,17	298.193,68	304.022,15	312.957,54	320.305,51	328.771,39
ARRENDAMENTO PARA PECUÁRIA	53.558,17	53.105,78	56.562,26	57.157,24	59.591,72	61.166,77
DEDUÇÕES DA RECEITA	(4.518,64)	(4.650,24)	(4.773,15)	(4.899,30)	(5.028,80)	(5.161,71)
IMPOSTOS INCIDENTES DA OPERAÇÃO	(4.518,64)	(4.650,24)	(4.773,15)	(4.899,30)	(5.028,80)	(5.161,71)
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	336.913,70	346.649,12	355.811,27	365.215,57	374.868,44	384.776,43
CUSTO DE MANUTENÇÃO	(34.466,27)	(35.462,21)	(36.399,49)	(37.361,55)	(38.349,04)	(39.362,63)
CUSTO DE MANUTENÇÃO	(34.466,27)	(35.462,21)	(36.399,49)	(37.361,55)	(38.349,04)	(39.362,63)
LUCRO BRUTO	302.447,43	311.186,92	319.411,77	327.854,02	336.519,39	345.413,80
MARGEM LÍQUIDA DA OPERAÇÃO	89,8%	89,8%	89,8%	89,6%	89,8%	89,6%
DESPESA ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS	(530,91)	(530,91)	(500,77)	(452,71)	(410,94)	(410,94)
DESPESA COM ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL	(37,59)	(37,59)	(50,13)	-	-	-
DESPESA COM CONSULTORIAS	(83,54)	(83,54)	(41,77)	(41,77)	-	-
DESPESAS DE HABITAÇÃO	(225,72)	(225,72)	(225,72)	(226,86)	(226,86)	(226,86)
MATERIAIS DE USO E CONSUMO	(168,32)	(165,32)	(165,32)	(167,16)	(167,16)	(167,16)
DESPESAS GERAIS	(16,83)	(16,83)	(18,83)	(19,92)	(19,92)	(18,92)
RESULTADO OPERACIONAL	301.917,42	310.656,91	318.911,01	327.401,31	336.108,46	345.002,87
RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	-	-	-	-	-	-
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	-	-	-	-	-	-
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DA OPERAÇÃO	301.917,42	310.656,91	318.911,01	327.401,31	336.108,46	345.002,87
RESULTADO FINANCEIRO	(42,37)	(42,70)	(47,46)	(41,69)	(35,92)	(30,15)
RECEITAS FINANCEIRAS	-	-	-	-	-	-
DESPESAS FINANCEIRAS	-	-	-	-	-	-
DESPESAS COM JUROS: RECUPERAÇÃO JUDICIAL	(42,37)	(42,70)	(47,46)	(41,69)	(35,92)	(30,15)
EBIT	301.875,05	310.614,20	318.863,54	327.359,62	336.072,54	344.972,72
IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA	(68.286,67)	(70.259,87)	(72.116,88)	(74.022,97)	(75.979,45)	(77.987,63)
PROVISÃO DE IRPF	(68.286,67)	(70.259,87)	(72.116,88)	(74.022,97)	(75.979,45)	(77.987,63)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	233.588,39	240.354,33	246.746,66	253.336,64	260.093,09	266.985,09
{ + } RESULTADO FINANCEIRO	42,37	42,70	47,46	41,69	35,92	30,15
{ + } IRPF	68.286,67	70.259,87	72.116,88	74.022,97	75.979,45	77.987,63
EBITDA	301.917,42	310.656,91	318.911,01	327.401,31	336.108,46	345.002,87
MARGEM LÍQUIDA EBITDA	89,6%	89,6%	89,6%	89,6%	89,7%	89,7%

CIRO DOSSINHO				
ANEXO 2: DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO				
DRE	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
RECEITA BRUTA: ARRENDAMENTOS	400.244,44	410.823,14	421.651,44	432.826,74
ARRENDAMENTO PARA LAVOURA	337.401,00	348.350,30	355.535,33	364.937,35
ARRENDAMENTO PARA PECUÁRIA	62.783,44	64.442,85	66.116,11	67.894,39
DEDUÇÕES DA RECEITA	(5.298,14)	(5.435,17)	(5.581,90)	(5.729,44)
IMPOSTOS INCIDENTES DA OPERAÇÃO	(5.298,14)	(5.435,17)	(5.581,90)	(5.729,44)
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	394.946,30	405.387,97	416.069,54	427.097,30
CUSTO DE MANUTENÇÃO	(40.403,01)	(41.470,88)	(42.566,98)	(43.692,05)
CUSTO DE MANUTENÇÃO	(40.403,01)	(41.470,88)	(42.566,98)	(43.692,05)
LUCRO BRUTO	354.543,30	363.917,09	373.502,56	383.405,25
MARGEM LÍQUIDA DA OPERAÇÃO	89,8%	89,5%	89,6%	89,8%
DESPESA ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS	(410,94)	(411,76)	(411,76)	(411,76)
DESPESA COM ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL	-	-	-	-
DESPESA COM CONSULTORIAS	-	-	-	-
DESPESAS DE HABITAÇÃO	(226,86)	(227,32)	(227,32)	(227,32)
MATERIAIS DE USO E CONSUMO	(167,16)	(167,50)	(167,50)	(167,50)
DESPESAS GERAIS	(16,92)	(16,95)	(16,95)	(16,95)
RESULTADO OPERACIONAL	354.132,36	363.505,33	373.120,80	382.993,48
RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	-	-	-	-
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	-	-	-	-
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	-	-	-	-
RESULTADO DA OPERAÇÃO	354.132,36	363.505,33	373.120,80	382.993,48
RESULTADO FINANCEIRO	(24,38)	(18,61)	(12,83)	(7,06)
RECEITAS FINANCEIRAS	-	-	-	-
DESPESAS FINANCEIRAS	-	-	-	-
DESPESAS COM JUROS: RECUPERAÇÃO JUDICIAL	(24,38)	(18,61)	(12,83)	(7,06)
EBIT	354.107,99	363.486,72	373.107,96	382.986,42
IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA	(80.048,89)	(82.164,63)	(84.336,29)	(86.565,35)
PROVISÃO DE IRPF	(80.048,89)	(82.164,63)	(84.336,29)	(86.565,35)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	274.059,10	281.322,09	288.771,67	296.421,07
{ + } RESULTADO FINANCEIRO	24,38	18,61	12,83	7,06
{ + } IRPF	80.048,89	82.164,63	84.336,29	86.565,35
EBITDA	354.132,36	363.505,33	373.120,80	382.993,48
MARGEM LÍQUIDA EBITDA	89,7%	89,7%	89,7%	89,7%

DocuSign Envelope ID: B0CF4FA-A4B0-4EEE-B7D0-2482C3AC8057

ANEXO 3: FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA LIVRE	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
LUCRO LÍQUIDO	233.588,39	240.354,33	246.748,66	253.336,64	260.093,09
EFEITO CAIXA: RECUPERAÇÃO JUDICIAL	42,37	42,70	47,46	41,69	35,92
(+) DESPESA FINANCEIRA	42,37	42,70	47,46	41,69	35,92
(-) RECEITA FINANCEIRA	-	-	-	-	-
VARIAÇÃO DO CICLO FINANCEIRO	1.936,45	(808,91)	(762,22)	(782,36)	(803,04)
(+/-) CONTAS A RECEBER	1.936,99	(810,91)	(763,15)	(783,33)	(804,03)
(+/-) ESTOQUE	-	-	-	-	-
(+/-) FORNECEDORES	(0,53)	1,00	0,94	0,96	0,99
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL (CFFO)	235.567,30	239.587,13	246.031,90	252.595,97	259.325,97
INVESTIMENTOS DE CAPITAL: CAPEX	(98,00)	(84,00)	(85,00)	(100,00)	(91,00)
VENDA DE BENS DO ATIVO IMOBILIZADO	-	-	-	-	-
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	(42,37)	(82,74)	(148,51)	(143,74)	(137,97)
CLASSE 1: TRABALHISTA	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CLASSE 2: GARANTIA REAL	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CLASSE 3: QUIROGRAFÁRIO	(42,37)	(82,74)	(148,51)	(143,74)	(137,97)
AMORTIZAÇÃO	-	(40,04)	(102,05)	(102,05)	(102,05)
JUROS	(42,37)	(42,70)	(47,46)	(41,69)	(35,92)
CLASSE 4: ME & EPP	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
DIP FINANCING / CAPITAL DE TERCEIROS	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DE FINANCIAMENTO	235.425,84	239.410,38	245.797,39	252.352,23	259.097,00
CAIXA INICIAL	598,14	235.993,98	475.404,36	721.201,75	973.553,99
CAIXA FINAL	235.993,98	475.404,36	721.201,75	973.553,99	1.232.650,99



DocuSign Envelope ID: B0CF4FA-A4B0-4EEE-B7D0-2482C3AC8057

ANEXO 3: FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA LIVRE	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
LUCRO LÍQUIDO	266.985,09	274.059,10	281.318,09	288.771,67	296.421,07
EFEITO CAIXA: RECUPERAÇÃO JUDICIAL	30,15	24,38	18,61	12,83	7,06
(+) DESPESA FINANCEIRA	30,15	24,38	18,61	12,83	7,06
(-) RECEITA FINANCEIRA	-	-	-	-	-
VARIAÇÃO DO CICLO FINANCEIRO	(824,27)	(846,05)	(868,41)	(891,37)	(914,93)
(+/-) CONTAS A RECEBER	(825,28)	(847,09)	(869,48)	(892,46)	(916,05)
(+/-) ESTOQUE	-	-	-	-	-
(+/-) FORNECEDORES	1,01	1,04	1,07	1,10	1,13
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL (CFFO)	266.190,97	273.237,42	280.469,29	287.893,14	295.513,21
INVESTIMENTOS DE CAPITAL: CAPEX	(83,00)	(91,00)	(93,00)	(99,00)	(100,00)
VENDA DE BENS DO ATIVO IMOBILIZADO	-	-	-	-	-
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	(132,20)	(126,43)	(120,66)	(114,88)	(109,11)
CLASSE 1: TRABALHISTA	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CLASSE 2: GARANTIA REAL	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CLASSE 3: QUIROGRAFÁRIO	(132,20)	(126,43)	(120,66)	(114,88)	(109,11)
AMORTIZAÇÃO	(102,05)	(102,05)	(102,05)	(102,05)	(102,05)
JUROS	(30,15)	(24,38)	(18,61)	(12,83)	(7,06)
CLASSE 4: ME & EPP	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS	-	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
DIP FINANCING / CAPITAL DE TERCEIROS	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DE FINANCIAMENTO	265.975,78	273.019,89	280.255,63	287.679,26	295.304,10
CAIXA INICIAL	1.232.650,99	1.498.626,76	1.771.646,76	2.051.902,39	2.339.581,64
CAIXA FINAL	1.498.626,76	1.771.646,76	2.051.902,39	2.339.581,64	2.634.885,74



IV – 3 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

Consta do Laudo de Bens e Ativos do **GRUPO DOSSINHOR**, valores que totalizam **R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais)**, discriminados de modo sintético, por tipo do ativo, senão vejamos:

<p>MATIAS IMÓVEIS - CONSULTORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA -ME</p> <ul style="list-style-type: none"> - Especialista em Negócios Imobiliários; - Especialista em Avaliações de Imóveis; - Especialista em Direito Imobiliário; - Instala, vende e administra carteira de loteamento; - Locação e administração de imóveis; - Elabora Planos de Valores das cidades, aspectos técnicos legais e tributários; - Instala e atualiza Plano Diretor das cidades; - Realiza Perícias em Processos Judiciais, possui inscrição nos Tribunais de Justiça de Goiás e Mato Grosso. <p>"A MENTE QUE SE ABRE A UMA NOVA IDEIA, JAMAIS VOLTARÁ AO SEU TAMANHO ORIGINAL" (Albert Einstein)</p> <p>Rua Alfredo Nasser nº 22, sala 8 - Centro - CEP 76030-020 - Itaberal - GO matiasimoveis@matias.com.br - +55 62 3375 3330 - +55 62 9 9147 9412</p>	<p>MATIAS IMÓVEIS CONSULTORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ – 10.666.988/0001-86 - CRECI-9155</p> <p>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</p> <p>A solicitação desta avaliação é de CIRO DOSSINHOR BORGES, atende aos requisitos do Art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, Art. 464 a 486 e 872 do Código de Processo Civil, Lei 8.079/90 e diretrizes das Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT nos procedimentos gerais de avaliação de bens, através da NBR 14653-1 e das avaliações de imóveis rurais, através da NBR 14653-3; Resolução n. 1066/2007 e Ato Normativo n. 001/2011 do COFECI.</p> <p>1 – Objetivo da avaliação.</p> <p>O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado para fins judiciais.</p> <p>2 – Imóveis:</p> <p><i>"Nos glebas de terras denominadas FAZENDA TAMBOREL, MACATINGA, CACHOEIRA, RETIRO e SÃO JOSÉ com a área total de 281.434 hectares, inscrita registrada no MATRÍCULAS N.º 5.121, 5.122, 5.738, 4.835, 4.845, 759, 822, 7.916 e 7.918 em nome de CIRO DOSSINHOR BORGES e sua esposa CREUSA CESAR DE MORAES BORGES."</i></p> <p>2.1 – Via de acesso e localização:</p> <p>Saindo no perímetro urbano da cidade de Itaberal, entre o Incubatório da SSA e o reservatório da Saneago na Vila Boa Esperança rumo à região do Mato dentro, depois de passar pela propriedade do Sr. Franklin, mais 3 km é a propriedade. Aproximados 12 km da cidade até a propriedade.</p> <p>Rua Alfredo Nasser nº 22, sala 8 - Centro - CEP 76030-020 - Itaberal - GO matiasimoveis@matias.com.br - +55 62 3375 3330 - +55 62 9 9147 9412</p>	<p>3 – Avaliador.</p> <p>DIVINO MATIAS PEREIRA, especialista em Negócios Imobiliários, Avaliações de Imóveis e Direito Imobiliário, empresário no ramo imobiliário, com sede na cidade de Itaberal Estado de Goiás:</p> <p>Qualificação: Técnico em Contabilidade através do Curso Científico pelo Centro Educacional Cevago Inscrito no Maria de Itaberal-Goi, graduado no Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários pela Universidade Salgado de Oliveira de Goiânia-Goi; pós-graduado Lato Sensu em Nível de Especialização em Direito Imobiliário pela Associação Educacional Evangélica Uni EVANGÉLICA de Anápolis - Goi, pós-graduado Lato Sensu em Nível de Especialização em Avaliação Imobiliária também pela Associação Educacional Evangélica Uni EVANGÉLICA de Anápolis - Goi;</p> <p>Habilitação: Inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 5º Região, Goiás em 27 de junho de 2003, inscrição número 9155; Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários no Conselho Federal dos Corretores de Imóveis em 17 de março de 2007, inscrição nº 165 do Brasil;</p> <p>Especializações: Os cursos de pós-graduações e de tecnologia credencia especializações nos seguintes segmentos: Especialista em Contratos Imobiliários; Especialista em Locações de imóveis; Especialista em Direito Registral; Especialista em Incorporações e das Condenações; Especialista em Direito Administrativo Urbanístico e Ambiental; Especialista em Metodologia de Pesquisa; Especialista em Direito do Consumidor; Especialista em planejamento Urbano; Especialista em documentação imobiliária; Especialista em Direito Civil e Imobiliário; Especialista em Estatística Descritiva e Inferencial; Especialista na qualidade das construções, Custos, Práticas e Construções; Especialista em Métodos e Técnicas de Pesquisa; Especialista em Matemática Financeira Aplicada à Análise de Investimentos; Especialista em Introdução à Análise de Empreendimentos; Especialista em Avaliações Imobiliárias nas seguintes metodologias: Avaliações de Imóveis Urbanos; metodologias</p> <p>Rua Alfredo Nasser nº 22, sala 8 - Centro - CEP 76030-020 - Itaberal - GO matiasimoveis@matias.com.br - +55 62 3375 3330 - +55 62 9 9147 9412</p>
---	--	--



Clássica, Científica, Evolutivo, Inovativo, Metodologia da Renda; Especialista em Avaliação de Imóveis Aplicada à Planta de Valores Genéricos: aspectos técnicos, legais e tributários; Especialista em Avaliação de Imóveis Rurais; Especialista em Parcelamento do Solo Urbano; Especialista em uso de Aplicativos de Regressão Linear em Avaliações de Imóveis: análise corporativa;

Participações:

Curso profissionalizante de Locação Imobiliária; Curso profissionalizante de estrutura e análise de balanços; Curso profissionalizante do mercado financeiro e seus reflexos no mercado imobiliário; Cursos de Relações Humanas (vários quando bancário); Congresso de Ciências Imobiliárias em Goiânia; Congresso de Marketing Imobiliário em Goiânia; Congresso de Direito Imobiliário em Goiânia; Fórum de Desenvolvimento Imobiliário Sustentável em Goiânia; Simpósio Imobiliário em Goiânia; Desafio Empreendedor – programa comportamental (1º lugar empresa); Empretec (1º lugar do grupo). **Palestrante no 1º ELAC – Encontro Latino Americano de Culturas, onde apresentou o Artigo de autoria “Avaliações Imobiliárias em processos judiciais”;**
Enbraec – 2017 - Congresso - “Encontro Nacional dos Corretores de Imóveis” realizado em Brasília, com participação de palestrantes internacionais, realizado nos dias 5 e 6 de Outubro;

Experiências profissionais:

Funcionário público entre 1971 a 1977, funções: Chefe dos Serviços de Unidade de Cadastro Municipal do INCRA; Expedidor da Carteira de Trabalho e Secretário de Junta de Serviços Militar; Bancário entre 1977 a 1992, primeiro cargo serviços gerais, três anos dedicados à carteira agrícola, último cargo Gerente de Agência; Empresário no ramo de materiais de construção e posto de combustíveis entre 1990 e 1999; comerciante no ramo de madeira entre 2000 e 2002; Construção civil a partir de 1998. Corretor de imóveis a partir de março de 2003;

Atuação:

Corretor de Imóveis;
Delegado Regional do CRECI 5º Região Goiás.
Gestor de Negócios Imobiliários;
Avaliador e Perito judicial;
Professor das oficinas e dos cursos de Avaliação de Imóveis do CRECI Goiás, para preparação dos corretores à Inscrição no CNAI;
Professor do SENAC Palmas Tocantins, cursos na área imobiliária;
Palestrante;
Planejamento, implantação, venda e administração de carteira de loteamentos;
Elaboração de Plantas de Valores Genéricos: Aspectos Técnicos, legais e tributários das cidades.

4 – Metodologia Avaliadora.

A aplicação da metodologia mais adequada para realização de um trabalho avaliatório depende fundamentalmente das condições mercadológicas com que se defronta o avaliador. Pelas informações coletadas neste mercado, bem como pela natureza do serviço que se pretende desenvolver. Os métodos disponíveis, previstos na NBR 14.653 – Norma de

Rua Alfredo Nasser nº 20, sala B – Centro – CEP 76230-000 – Itaberal – GO
matias@scinco.com.br - +55 62 3375 3330 +55 62 9 9947 9412



Avaliação de Bens da ABNT – Parte 1, podem ser empregados para estimar o valor de um bem, seus frutos e direitos, o seu custo ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Por considerar o mais adequado, neste trabalho avaliatório, deve ser utilizado o “Método comparativo direto de dados de mercado” considerando em separado, áreas agrícolas das não agrícolas, utilizando as funções e ferramentas da “Estatística descritiva”, para o tratamento de dados colhidos no mercado imobiliário, referentes a imóveis comercializados e/ou, em comercialização, dentro do ambiente mercadológico da situação do imóvel avaliando, cujas ferramentas proporcionam balizamento e segurança para um diagnóstico no resultado de 95% de acerto, dentro do campo de arbítrio, considerando a qualidade das amostras e fontes na pesquisa.

5 – Aspectos importantes à atribuição de valor de mercado:

Para entender o que é mercado, antes é necessário entender os seus componentes, funcionamento, o seu mecanismo e as peças propulsoras e formadoras dos diversos tipos de mercado.

É fácil perceber que a sua existência depende de três componentes: os bens levados a mercado, as partes desejosas em vendê-los e as partes interessadas em adquiri-los. Quando se trata de bens imóveis, estes três componentes formam o mercado imobiliário.

Este mercado pode ser subdividido em vários segmentos, como o mercado de terceiros, de salas comerciais, de apartamentos, de imóveis urbanos, rurais etc. Ainda, o mercado de locações e o mercado de compra e venda. Estes segmentos podem ser subdivididos ainda em sub mercados, como por exemplo: o mercado de apartamento de dois, três ou de quatro quartos. É evidente que estes mercados não são mutuamente exclusivos, havendo interações entre os mesmos.

5.1 – O homem e os valores.

Para entender mercado, é preciso entender seus componentes, básicos, quais sejam: o **homem (ofertante) - o bem - e o homem (comprador)**. É importante saber por que o homem dá valor às coisas, de onde se origina esta relação do homem com os bens.

A palavra homem significa exatamente aquele que avalia. Embora a avaliação seja considerada como uma das questões mais complexas, no entanto, todos sabem que é trivial a experiência da valoração: a todo o momento o homem está sujeito ou é testemunha desta experiência.

O valor de um bem surge de uma relação de não indiferença entre o homem e este bem. A relação de não indiferença, que o homem estabelece para com os bens, cria expectativas; isto é, as coisas são vistas como possibilidades para algo além do que elas são. **O bem se compõe de uma multiplicidade de fatores que entre si mesmos não valem nem deixam de valer; simplesmente são; estão ali.** Ao se relacionarem com o homem, entretanto, eles passam a ter significado, passam a valer. Isto permite o entendimento do valor como uma relação de não indiferença entre o homem e a situação com que se defronta. A

Rua Alfredo Nasser nº 20, sala B – Centro – CEP 76230-000 – Itaberal – GO
matias@scinco.com.br - +55 62 3375 3330 +55 62 9 9947 9412



situação abre ao homem um campo imenso de valores; é o domínio do prático-utilitário: o homem tem necessidades que precisam ser satisfeitas e este fato leva à valorização e aos valores; a liberdade abre ao homem um novo campo neste sentido. Esta liberdade permite ao homem tomar decisões, avaliar etc. O homem é um animal para o qual o supérfluo é necessário, outro campo se abre para a valorização e os valores: são as formas estéticas, a apreciação das coisas, etc.

Os valores indicam expectativas, as aspirações que caracterizam o homem em seu esforço de transcender-se a si mesmo e a sua situação histórica. Como tal, merecem aquilo que deve ser em contraponto aquilo que é. A valoração é o próprio esforço do homem em transformar o que é naquilo de deve ser.

Valores e valoração estão intimamente relacionados; sem os valores a valoração seria destituída de sentido, mas em contrapartida sem a valoração os valores não existiam.

5.2 - Valor de mercado.

“O aspecto quantitativo das três componentes formadoras do mercado é um fator determinante na formação dos preços, sendo a situação ideal aquela onde existem muitos vendedores, muitos compradores e uma quantidade de bens equilibrada com o potencial do mercado, sem que compradores e vendedores, individualmente ou em conjunto, possam interferir nos preços. Neste caso, o preço que se paga por um bem, naquele instante, é o preço justo, o preço de equilíbrio do mercado, que pode ser entendido como o valor justo que se pagaria por um bem no mercado. Um mercado deste tipo é chamado de perfeitamente competitivo ou de concorrência perfeita. Como o próprio nome sugere, trata-se de uma condição perfeita, ideal, mas inatingível, principalmente no mercado imobiliário. Contudo, deve-se ter consciência de que: quanto mais distante estiver o mercado desta condição, mais distantes estarão os preços praticados daquele que seria o valor justo, o ideal”
Rubens Alves Dantas (ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES).

“Valor de mercado é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado a, um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade. O valor de mercado é função da demanda e oferta no mercado, sendo inversamente à oferta e diretamente proporcional à demanda”
Alberto Lima dos Santos (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS).

O valor de mercado corresponde sempre aquele que, em um determinado instante é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Considera-se um mercado de concorrência estável, onde não haja urgência e interesse de compra e/ou venda que interfiram no seu valor.

Analisando todos esses conceitos milenares, observa-se que o avaliador de qualquer coisa, bens, principalmente de imóveis, não determina nenhum valor do bem avaliando, pois o valor justo é fruto do resultado de pesquisa homogeneizada extraída no

Rua Alfredo Nasser nº 20, sala B – Centro – CEP 76230-000 – Itaberal – GO
matias@scinco.com.br - +55 62 3375 3330 +55 62 9 9947 9412

MATIAS
Consultoria e Registros Imobiliários

mercado de inserção de mesma tipicidade, baseado na interação comercial, resultante das necessidades e desejos de pessoas.

6 – Vistoria no imóvel.

Vistoriei o imóvel em 10 de março de 2022 das 8,00 às 13:00 horas na presença do proprietário Sr. Ciro Borges. Utilizei mapa da propriedade, certidões atualizadas do Registro Imobiliário, aparelho fotográfico, Cadastro do ITR e mapa da região utilizando localizador Google Earth, como ferramentas para localização e caracterização do imóvel, suas dimensões, medidas periféricas, identificação de áreas de pastagens, área de reserva legal, condições hídricas, matas ciliares e benfeitorias existentes. Para verificação in loco, percorremos de carro e a pé, toda a área, quanto ao acesso é o melhor possível.

Constatei existir edificações e benfeitorias apenas na parte mais alta da propriedade, do lado oposto de quem chega na fazenda vindo da cidade de Itaberal. Toda a área do imóvel encontra-se cercada com quatro ou cinco fios de arame liso e madeira de lei, em bom estado de conservação, possuindo ainda cercas de proteção da reserva legal, de matas ciliares e dos córregos em alguns pontos. Possui rede de energia elétrica sobre a propriedade. Várias nascentes com água corrente, pastagens limpas, porém nas regiões mais montanhosas carecem ser roçadas.

Trata-se de latossolo vermelho escuro, predominante de mata alto e pé de serra, levemente ondulado e ondulado, cuja topografia propicia dupla aptidão, sendo agricultura em aproximados 50% da área total; sendo que no caso da pecuária, possibilita facilidade de repartição de toda a área de pastagens, de forma que melhor convier o manejo de bovinos, devido às condições hídricas. Muito embora parte das pastagens carecer roçagem, o solo encontra-se com acidez controlada por apresentar poucos cupins predominante e muito acentuado quando a acidez do solo é presente.

Consta diversas averbações no registro imobiliário, as quais pode serem identificadas conforme a seguir:

Na Matrícula nº 760: consta penhora no R-5;
 Na Matrícula nº 622: consta penhora no R-9, R-10, R-11 e R-12; no AV-9 consta uma execução e no AV-10 e AV-11 apontamento de Locação;
 Na Matrícula nº 759: consta uma penhora no R-5;
 Na Matrícula nº 4845: consta penhora no R-5 e R-6;
 Na Matrícula nº 5322: consta penhora no R-4, R-5 e R-6;
 Na Matrícula nº 4.625: consta hipoteca no R-3;
 Na Matrícula nº 3.738: consta execução no AV-11 e penhora no R-8;
 Na Matrícula nº 5;321: consta penhora no R-3.

O teor dos apontamentos o interessado deve inteirar através de certidões atualizadas a ser extraídas no cartório competente. Sendo que os apontamentos identificados por este avaliador, constam da certidão em anexo ao presente trabalho avaliatório.

Rua Alfredo Nasser nº 20, sala B – Centro – CEP 76020-000 – Itaberal – Go
 matias@scinco[s].com.br - +55 62 3375 3330 - +55 62 9 9947 9412

7

MATIAS
Consultoria e Registros Imobiliários

7 – Aproveitamento econômico da propriedade em avaliação.

Região de utilização mista do solo: Agricultura e pecuária. Sendo que para ambos os casos, muito embora o solo apresentar composição forte necessita correção, para incremento de produtividade.

8 – Relatório fotográfico:

Rua Alfredo Nasser nº 20, sala B – Centro – CEP 76020-000 – Itaberal – Go
 matias@scinco[s].com.br - +55 62 3375 3330 - +55 62 9 9947 9412

8

MATIAS
Consultoria e Registros Imobiliários

Aguas-lax:

9 – Pesquisa de mercado de imóveis comercializados na região, nas mesmas condições e semelhança do imóvel a ser avaliado:

a) Áreas agricultáveis:

IM	Descrição	Área	Valor	Vu/há	Negócio
1	Itaberal - Go	110,0000	7.500.000,00	68,1818	Oferta
2	Itaberal - Go	145,2000	10.500.000,00	72,3140	Oferta
3	Itaberal - Go	26,6200	1.500.000,00	57,2519	Oferta
4	Araçá - Go	72,6000	4.230.000,00	58,2644	Oferta

Rua Alfredo Nasser nº 20, sala B – Centro – CEP 76020-000 – Itaberal – Go
 matias@scinco[s].com.br - +55 62 3375 3330 - +55 62 9 9947 9412

9



9.1- Tratamento de dados de mercado utilizando as ferramentas da estatística descritiva.

DADOS DE MERCADO	
1	68,1818
2	72,3140
3	57,2519
4	58,2644

Estatística Descritiva	
Dados homogeneizados	
Média	64,00303
Erro padrão	3,708593
Mediana	63,2231
Modo	#N/D
Desvio padrão	7,417187
Variação da amostra	55,01466
Curtose	-4,42744
Assimetria	0,245629
Intervalo	15,0621
Mínimo	57,2519
Máximo	72,314
Soma	256,0121
Contagem	4
Nível de confiança (95,0%)	11,8024

b) Áreas em pastagens onduladas:

Pesquisa de mercado de imóveis comercializados na região, nas mesmas condições e semelhança do imóvel a ser avaliado:

IM	Descrição	Área	Valor	Vu/há	Negócio
1	Itaberal - Go	183,9200	5.130.000,00	27.892,56	Oferta MGF Imóveis
2	Araçá - Go	842,1600	30.000.000,00	35.622,68	Oferta Viva Real
3	Itaberal - Go	183,0000	5.700.000,00	31.147,54	Oferta MGF Imóveis
4	Heitorai - Go	106,4800	3.600.000,00	33.809,16	Oferta Viva Real
5	Itaberal - Go	275,8800	12.000.000,00	43.497,17	Oferta Viva Real

10 - Tratamento de dados de mercado utilizando as ferramentas da estatística descritiva.

DADOS DE MERCADO	
1	27,89256
2	35,62268
3	31,14754
4	33,80916
5	43,49717

Estatística Descritiva	
Dados homogeneizados	
Média	34393,82
Erro padrão	2622,285
Mediana	33809,16
Modo	#N/D

Rua Alfredo Nasser # 20, sala B - Centro - CEP 76630-000 - Itaberal - Go
matias@matiasenf.com.br - +55 62 3379 3330 - +55 62 9 9947 9412

10



Desvio padrão	5863,609
Variação da amostra	34381905
Curtose	1,270982
Assimetria	0,923981
Intervalo	15604,61
Mínimo	27892,56
Máximo	43497,17
Soma	171969,1
Contagem	5
Nível de confiança(95,0%)	7280,632

10.1 - Observação do avaliador:

Todas as propriedades pesquisadas são homogêneas e compõe o rol de informações válidas e suficientes para representar a média dos eventos do mercado no universo pesquisado, tanto quanto em áreas agrícolas e não agrícolas.

Como todos os elementos amostrais são do evento de oferta, obrigatoriamente deverá ser aplicado na análise e estudo avaliatório uma redução correspondente à diferença dos preços praticados de oferta em relação aos preços efetivamente praticado nas vendas. É fato que para os negócios serem fechados, sempre existe ajuste no preço para menos. É o chamado choro do comprador, que por tradição, na média, gira em torno de 10% (dez por cento).

Considerando a qualidade das informações pesquisadas na média, contemporâneas e seguras; a metodologia, as ferramentas utilizadas e a fundamentação através dos documentos utilizados para comprovar todas as informações relevantes e necessárias para a realização deste trabalho avaliatório, possibilita garantir fundamentação e precisão superior a 95% de informações processadas com acerto no resultado.

11- Conclusão:

O valor do imóvel corresponde ao VALOR MÉDIO ENCONTRADO NA PESQUISA DE MERCADO, VEZES A ÁREA TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO, aplicando um ajuste de 10%, dentro do campo de arbitrio, ou seja:

Área do imóvel em estudo avaliatório	=	281,45,34 há
Área a considerar agrícolaável 50%:	=	140,72,67 há
Área a considerar não agrícolaável 50%:	=	140,72,67 há
Valor médio encontrado na pesquisa de mercado de imóveis agrícolaáveis	=	64.003,03p/há
Valor médio encontrado para imóveis não agrícolaável.	=	34.393,82p/há

Rua Alfredo Nasser # 20, sala B - Centro - CEP 76630-000 - Itaberal - Go
matias@matiasenf.com.br - +55 62 3379 3330 - +55 62 9 9947 9412

11



Cálculo do valor da terras agrícolaável = Área x valor médio:
140,72,67 x 64.003,03 = 9.006.935,20
Cálculo do valor da terra não agrícolaável = Área x valor médio:
140,72,67 x 34.393,82 = 4.840.128,78

Valor médio encontrado menos ajuste de 10% =
0.006.935,20 + 4.840.128,78 - 10% = 12.462.357,58

11.1 - Campo de arbitrio:

Valor mínimo: 12.462.357,58 - 5% = 11.839.239,70
Valor máximo: 12.462.357,58 + 5% = 13.085.475,45

Valor avaliado: = 12.500.000,00

Avalio o imóvel nas condições de mercado encontradas e nas condições em que o mesmo se encontra nesta data em **RS.12.500.000,00 (Doze milhões e quinhentos mil reais).**

Itaberal - Go, 22 de maio de 2022.

DIVINO MATIAS FERREIRA
Especialista em Avaliações Imobiliárias
Especialista em Direito Imobiliário
CNAI 165 - CRECI 9155

ANEXOS:

Cópia atualizada das Certidões de Inteiro Teor dos Imóveis;
Certificado de Especialista em Avaliações Imobiliárias;
Cópia do Certificado de Inscrição no CNAI,
Cópia da Carteira do CRECI.

"O presente trabalho avaliatório contém (12) doze páginas numeradas sequencialmente e (30) trinta e seis anexos, fixado para a fim a que se destina, encontra-se devidamente registrado e arquivado no COBEEI em cumprimento à RESOLUÇÃO nº 006/2011, podendo ser conferido via QR code, exceto a disposição de informações para terceiros, cujas informações contidas, não podem ser modificadas, alteradas, suprimidas e ou copiadas no total ou em partes, sem autorização do autor".

Rua Alfredo Nasser # 20, sala B - Centro - CEP 76630-000 - Itaberal - Go
matias@matiasenf.com.br - +55 62 3379 3330 - +55 62 9 9947 9412

12

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atendidas as determinações contidas no art. 22, inciso II, alínea h, da Lei 11.101/05 e alterações pela Lei 14.112/2020, o presente relatório sobre o Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO DOSSINHOR** segue juntado no processo principal nº **5456734-43.2023.8.09.0079**, em tramitação na Vara Cível da Comarca de Itaberaí – Goiás, acessível pelos sites do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás <http://www.projudi.tjgo.jus.br/> e do AJ <http://www.stenius.com.br/> ou, ainda, pode ser requisitado pelo e-mail cincos@stenius.com.br.

Do PRJ e sobre a sua legalidade e determinadas questões de relevo como a viabilidade econômico-financeira; as condições e formas de pagamento; deságios; atualizações e a contagem do prazo para o início dos pagamentos aos credores; os resultados e fluxo de caixa projetados; a extinção de obrigações de avais, até a finalização da etapa negocial (assembleia geral de credores) e, ao cabo, a submissão ao juízo para apreciação homologatórias, são matérias exclusivas neste momento de inspeção dos credores e magistrado.

Goiânia–GO, data da assinatura eletrônica.

CINCOS CONSULTORIA ORGANIZACIONAL LTDA
STENIUS LACERDA BASTOS
Administrador Judicial