

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES E DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS EM GERAL DA COMARCA DE CAMPO GRANDE - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Processo nº. 0802483-83.2025.8.12.0001

ANDERSON MORENO DA SILVA, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, representado por seus procuradores que esta subscrevem, vem, à conspícua presença deste douto Juízo e zelosa serventia de justiça, tempestivamente, nos termos do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, apresentar o seu Plano de Recuperação Judicial, acompanhado do Laudo de Viabilidade Econômico-financeira e Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos do Devedor.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

De São Paulo/SP para Campo Grande/MS, 20 de
junho de 2025.

P.p. ANDRÉ FERNANDO MORENO
ADVOGADO-OAB/SP 200.399

P.p RODRIGO DE OLIVEIRA SPINELLI
ADVOGADO-OAB/MT 24.631



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ANDERSON MORENO – em recuperação judicial



ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	2
2.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	4
2.1	HISTÓRICO	4
2.2	RAZÕES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	5
2.3	DO OBJETIVO DO PLANO	6
3.	PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	6
4.	DRE PROJETADO	7
5.	FLUXO DE CAIXA PROJETADO	7
6.	ANÁLISE FINANCEIRA	8
7.	MEIOS DE REESTRUTURAÇÃO	9
8.	PAGAMENTOS AOS CREDITORES	11
9.	PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	13
8.1	CLASSE I – TRABALHISTA	13
8.2	CLASSE II – GARANTIA REAL	13
8.3	CLASSE III – QUIROGRAFÁRIO	13
8.4	CLASSE IV – MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	14
10.	ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO	14
11.	CREDITORES FORNECEDORES PARCEIROS	15
12.	FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	15
13.	DO LEILÃO REVERSO	17
14.	DISPOSIÇÕES GERAIS	18
14.1	ANEXOS	18
14.2	COMUNICAÇÕES	18
15.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	19
16.	LEI E FORO	19
16.1	LEI APLICÁVEL	19
16.2	FORO	19
17.	NOTAS DE ESCLARECIMENTO	20

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL APRESENTADO PELA EMPRESA

ANDERSON MORENO – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas ou não, sempre que mencionados, terão os significados que aqui lhes são atribuídos, sem prejuízo de que outros termos e expressões possam ser definidos no corpo deste documento. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, em negrito ou não, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. São eles:

“Administrador Judicial”: Conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação (nos termos do Capítulo II, Seção III da Lei de Falências e Recuperação), publicado no despacho de processamento da Recuperação Judicial;

“Aprovação do Plano”: Significa a aprovação do Plano na Assembleia de Credores na data estipulada;

“Assembleia Geral de Credores” ou sigla **“AGC”**: Assembleia formada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei 11.101/05 a qual é composta pelos credores relacionados conforme Art. 41¹;

“Créditos Concursais”: Significam os créditos detidos pelos Credores Concurais, os quais serão novados e pagos conforme disposição aplicável deste Plano;

“Credores”: Abrange todos os credores, independentemente de sua Classe (I, II, III e IV);

“Créditos Sujeitos” e **“Créditos não Sujeitos”**: Conforme Art. 49² da Lei 11.101/05, estão sujeitos a recuperação judicial todos os créditos existentes na data do

¹ Art. 41. A assembléia-geral será composta pelas seguintes classes de credores: I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho; II – titulares de créditos com garantia real; III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados. IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

² Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

pedido, ainda que não vencidos. Ficam excluídos, portanto, “Não Sujeitos”, os créditos extraconcursais, créditos fiscais e aqueles descritos no Art. 49 § 3º³ e 4º⁴;

“Credores da Classe I”: Significam titulares de crédito (definidos no Capítulo II, Seção IV, Art. 41¹ da LRF) derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

“Credores da Classe II”: Significam titulares de créditos (definidos no Capítulo II, Seção IV, Art. 41¹ da LRF) com garantia real;

“Credores da Classe III”: Significam titulares de crédito (definidos no Capítulo II, Seção IV, Art. 41¹ da LRF) quirografário, com privilégio especial, privilégio geral ou subordinados;

“Credores da Classe IV”: Significam titulares de crédito (definidos no Capítulo II, Seção IV, Art. 41¹ da LRF, incluído pela Lei Complementar No 147 de 2014) enquadrados como Microempresas ou Produtores de Pequeno Porte;

“Credores Parceiros”:

“Homologação Judicial do Plano”: Significa a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação, concedida nos termos do Art. 58⁵ da LRF;

“LRF”: Sigla da Lei de Recuperação e Falência (11.101/05);

“Plano de Recuperação Judicial”, “Plano” ou a sigla “PRJ”: O presente documento o qual é apresentado nas conformidades do Art. 53⁶ da LRF. É composto das estratégias a serem adotadas na recuperação e as condições de pagamentos dos credores sujeitos a RJ;

“Quadro Geral de Credores” ou a sigla “QGC”: Significa a relação de credores consolidado e homologado conforme Art. 18⁷ da LRF;

³ § 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.

⁴ § 4º Não se sujeitará aos efeitos da recuperação judicial a importância a que se refere o inciso II do art. 86 desta Lei.

⁵ Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma dos arts. 45 ou 56-A desta Lei.

⁶ Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter: I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo; II – demonstração de sua viabilidade econômica; e III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada. Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.

⁷ Art. 18. O administrador judicial será responsável pela consolidação do quadro-geral de credores, a ser homologado pelo juiz, com base na relação dos credores a que se refere o art. 7º, § 2º, desta Lei e nas decisões proferidas nas impugnações oferecidas. Parágrafo único.

“Recuperando” ou “Produtor” ou “Anderson Moreno”: significa a Anderson Moreno Ltda. – Em Recuperação Judicial.

“**Taxa Referencial**”: significa a taxa constituída pelas trinta maiores instituições financeiras do país, assim consideradas em função do volume de captação de Certificado e Recibo de Depósito Bancário (CDB/RDB), dentre os bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimento, bancos comerciais e de investimentos e caixas econômicas. A Taxa Referencial (TR) foi criada pela Lei nº 8.177/91, de 01 de março de 1991 e Resolução do CMN (Conselho Monetário Nacional) nº 2.437, de 30 de outubro de 1997 e também corrige os saldos mensais da caderneta de poupança. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 HISTÓRICO

Anderson Moreno da Silva é um produtor rural com mais de 25 anos de experiência no setor agropecuário, tendo iniciado sua trajetória no campo aos 16 anos de idade. Especializou-se na criação de gado leiteiro a partir dos 18 anos, segmento no qual atuou com excelência por mais de duas décadas. Em 2011, decidiu encerrar suas atividades na pecuária leiteira para buscar novas oportunidades no setor rural. Em 2014, passou a dedicar-se à comercialização de gado e rebanhos, com grande êxito, o que lhe permitiu adquirir patrimônio, incluindo maquinários, infraestrutura e propriedades rurais.

Em 2021, Anderson diversificou ainda mais sua atuação, ingressando na agricultura com o cultivo de soja e milho na propriedade de sua titularidade, a Fazenda R2, situada em Glória de Dourados/MS. A fazenda compreende duas áreas de 30 e 45 hectares, e representava, até então, um de seus principais ativos produtivos. Ainda buscando crescimento e recuperação após os desafios enfrentados, em 2023 arrendou uma área de 980 hectares na Fazenda Marcela, em Nova Alvorada do Sul/MS, ampliando significativamente sua capacidade produtiva.

Contudo, fatores externos e climáticos impactaram fortemente sua produção

O quadro-geral, assinado pelo juiz e pelo administrador judicial, mencionará a importância e a classificação de cada crédito na data do requerimento da recuperação judicial ou da decretação da falência, será juntado aos autos e publicado no órgão oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, contado da data da sentença que houver julgado as impugnações.

nos últimos anos. Anderson enfrentou estiagens severas consecutivas em 2021, 2022 e 2023, que afetaram gravemente a produtividade das safras de soja e milho. Um exemplo marcante foi a safra em que esperava colher 10.000 sacas e obteve apenas 2.375, o que demonstra o impacto devastador da crise hídrica sobre sua atividade.

Apesar dos esforços de mitigação, como a contratação de seguro agrícola junto ao Banco do Brasil, Anderson não recebeu a indenização devida devido a pendências financeiras apontadas pela instituição, o que agravou ainda mais sua situação financeira. Em meio a essas adversidades, Anderson viu-se obrigado a liquidar seu rebanho, desfazendo-se de todos os seus animais em 2023, em uma tentativa de reequilibrar seu fluxo de caixa e honrar seus compromissos.

Atualmente, Anderson continua investindo com resiliência na produção agrícola, buscando retomar o equilíbrio financeiro e manter sua presença no setor rural. Apesar da crise, sua história revela um produtor comprometido, com trajetória sólida e visão de longo prazo, que agora busca amparo na legislação para reestruturar sua atividade produtiva e financeira.

2.2 RAZÕES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A atual crise econômico-financeira enfrentada por Anderson Moreno é fruto de uma série de fatores adversos acumulados ao longo dos últimos anos. O produtor foi impactado diretamente pela elevação dos custos de produção, instabilidade no mercado de commodities, necessidade de investimentos em infraestrutura, imprevistos climáticos severos e a ausência de suporte financeiro esperado, mesmo diante da contratação de seguro rural.

Com a recorrência das estiagens em suas principais áreas produtivas, localizadas em Glória de Dourados e Nova Alvorada do Sul/MS, Anderson teve sucessivas perdas de safra. A redução drástica de sua produção comprometeu seriamente sua capacidade de geração de receita, fragilizando seu fluxo de caixa. A tentativa de mitigar os prejuízos por meio da contratação de seguro agrícola não surtiu efeito, pois o pagamento da indenização foi negado pelo banco, aprofundando ainda mais sua crise.

Para fazer frente às obrigações e manter a operação ativa, Anderson recorreu a operações de crédito, que somadas às despesas operacionais e à queda de faturamento,

resultaram em um endividamento crescente. A decisão de vender integralmente seu rebanho foi uma tentativa extrema, mas necessária, para amenizar o impacto financeiro.

2.3 DO OBJETIVO DO PLANO

Diante da existência de dificuldade da Recuperando em cumprir com suas atuais obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento do endividamento da Recuperando, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade de suas atividades, devidamente dimensionadas para a sua nova realidade.

Para elaboração do Plano de Recuperação, e, com a extrema vontade e força para atingir seus objetivos, as Recuperandos, contrataram assessores jurídicos e consultores externos.

Vale ressaltar que todas as informações e projeções utilizadas para a elaboração do Plano de Recuperação Judicial foram fornecida pelas Recuperando.

3. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se a realidade atual do Recuperando e as perspectivas de receitas para os próximos anos.

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro:

- Foi utilizado o sistema tributário para produtor rural, sendo considerado assim as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;
- O volume projetado de receitas está totalmente de acordo com a capacidade operacional da Recuperando e do mercado;
- Os Custos e Despesas foram projetados de acordo com a realidade atual. Estes valores projetados terão pequenas variações proporcionais em função do ganho de escala previsto para a atividade do produtor;
- A sobra de caixa projetada em alguns anos da projeção será destinada

para recomposição do capital de giro próprio, diminuindo as despesas financeiras;

- A projeção não contempla efeitos inflacionários;
- Todas as projeções foram feitas em um cenário realista e conservador.

4. DRE PROJETADO

(*) O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Projeção	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07
REVENHA BRUTA	7.582.408	8.001.182	8.382.028	8.582.110	8.882.022	9.082.048	9.282.161
(-) Impostos	- 1.447,884	- 1.491,321	- 1.536,060	- 1.582,142	- 1.629,606	- 1.678,494	- 1.728,849
REVENHA LÍQUIDA	6.134.524	6.509.861	6.845.968	6.999.967	7.252.416	7.403.554	7.553.312
CUSTOS OPERACIONAIS	4.582.900	4.687.100	4.782.022	4.842.384	4.982.100	5.072.000	5.182.000
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	2,665,546	2,745,512	2,827,878	2,912,714	3,000,096	3,090,098	3,182,801
CUSTO SERVIÇO TERCEIROS	1,884,654	1,922,347	1,960,794	2,000,010	2,040,010	2,080,810	2,122,427
RESULTADO BRUTO	1.551.624	1.822.761	2.063.946	2.157.583	2.270.316	2.331.554	2.371.511
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	318,926	328,494	338,348	348,499	358,954	369,722	380,814
REVENHA	1.232.698	1.494.267	1.725.598	1.809.084	1.911.362	1.961.832	1.990.697

Projeção	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
REVENHA BRUTA	8.882.108	9.001.182	9.211.077	9.312.027	9.582.022	9.682.075	9.882.082
(-) Impostos	- 1.780,715	- 1.834,136	- 1.889,160	- 1.945,835	- 2.004,210	- 2.064,336	- 2.126,266
REVENHA LÍQUIDA	7.101.393	7.167.046	7.321.917	7.366.192	7.577.812	7.617.739	7.755.816
CUSTOS OPERACIONAIS	5.482.100	5.587.100	5.782.022	5.842.384	6.082.100	6.182.000	6.382.000
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	3,278,285	3,376,634	3,477,933	3,582,271	3,689,739	3,800,431	3,914,444
CUSTO SERVIÇO TERCEIROS	2,164,875	2,208,173	2,252,336	2,297,383	2,343,330	2,390,197	2,438,001
RESULTADO BRUTO	1.619.293	1.580.946	1.539.895	1.523.809	1.495.712	1.437.742	1.373.816
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	392,239	404,006	416,126	428,610	441,468	454,712	468,353
REVENHA	1.227.054	1.176.940	1.123.769	1.095.199	1.054.244	983.030	905.463

5. FLUXO DE CAIXA PROJETADO

(*) O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Ano	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07
Saldo Inicial	200,400	1,000,502	1,000,503	1,127,770	1,174,011	1,200,510	1,270,500
(+) Depreciação	37,693	38,447	39,216	40,000	40,800	41,616	42,449
(-) Capex	- 19,924	- 20,770	- 21,647	- 22,556	- 23,496	- 24,470	- 25,479
Fluxo de Caixa Livre	1,018,069	1,018,180	1,018,072	1,145,214	1,191,315	1,217,656	1,287,470
Amortização	0	0	0	0	0	0	0
Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-
Quirografario	-	104,838	209,676	209,676	209,676	209,676	209,676
Garantia Real	-	563,844	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688
ME e EPP	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa - Inicial	0	668,662	440,670	210,610	10,900	120,700	200,400
Fluxo de Caixa - Final	0	668,662	440,670	210,610	10,900	120,700	200,400

Ano	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Saldo Inicial	1,287,470	1,300,500	1,300,500	1,300,500	1,300,500	1,300,500	1,300,500
(+) Depreciação	43,298	44,163	45,047	45,948	46,867	47,804	48,760
(-) Capex	- 26,524	- 27,605	- 28,725	- 29,884	- 31,084	- 32,325	- 33,611
Fluxo de Caixa Livre	1,304,244	1,317,058	1,316,822	1,316,564	1,316,283	1,316,000	1,316,649
Amortização	0	0	0	0	0	0	0
Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-
Quirografario	209,676	209,676	209,676	209,676	209,676	209,676	104,838
Garantia Real	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688	563,844
ME e EPP	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa - Inicial	0	204,300	204,300	0	0	0	0
Fluxo de Caixa - Final	0	204,300	204,300	0	0	0	204,300

6. ANÁLISE FINANCEIRA

Mesmo considerando os últimos anos de dificuldade financeira da Anderson Moreno, as projeções financeiras apresentadas demonstram um cenário de recuperação gradual, com crescimento consistente da receita, melhoria da rentabilidade e evolução positiva da geração de caixa, o que evidencia a viabilidade econômica e financeira da atividade exercida pelo produtor rural Anderson Moreno da Silva.

A receita bruta evolui de R\$ 7.826.400 para R\$ 9.345.131 num período de 7 anos, refletindo a expectativa de recuperação da atividade produtiva, com aumento da escala de produção e da comercialização.

Já o resultado bruto nesse período de 7 anos aumentou de R\$ 1.828.316 para R\$ 2.311.054, evidenciando um incremento na margem bruta da atividade. Essa evolução é corroborada pela variação do EBITDA, que subiu de R\$ 1.509.390 para R\$ 1.930.240 —

crescimento de 28%. Esse indicador confirma a capacidade da operação de gerar caixa antes dos efeitos financeiros e tributários, o que é fundamental em contextos de recuperação.

No que se refere à liquidez, o fluxo de caixa livre parte de R\$ 1.013.967 e alcança R\$ 1.290.928 após 7 anos. Tal resultado reflete uma melhora significativa na geração de recursos disponíveis para a amortização de dívidas e reinvestimento na operação.

7. MEIOS DE REESTRUTURAÇÃO

Para contornar o momento delicado e efetivamente superar a situação de crise econômico-financeira, as Recuperandas propõem a adoção das seguintes medidas, com fundamento no artigo 50 da LRF:

- (i) Concessão de prazos e condições especiais para pagamento dos Credores Abrangidos;
- (ii) Criação e alienação de UPI's;
- (iii) DIP Financing; e
- (iv) Novação.

(i) Concessão de prazos e condições especiais para pagamento dos Credores Abrangidos

Este Plano prevê novos prazos, valores e condições aplicáveis aos Créditos Sujeitos a Recuperação Judicial. O Plano prevê forma de pagamento em condições condizentes com a capacidade de pagamento do Recuperando. Para a elaboração das propostas de pagamento previstas neste Plano, foram considerados os aspectos operacionais e financeiros do Recuperando permitindo-se o pagamento dos Credores conforme a capacidade financeira do produtor rural.

(ii) Da Possibilidade e Constituição e alienação de UPI:

O Recuperando, visando garantir a efetividade da sua recuperação e preservação da atividade empresarial, poderá, a qualquer tempo, durante a vigência deste

Plano de Recuperação Judicial, organizar e constituir uma Unidade Produtiva Isolada – UPI, composta por ativos específicos, que no momento de eventual criação da UPI, serão especificados.

A constituição e eventual alienação de UPI poderá ser realizada independentemente de alteração deste Plano de Recuperação Judicial, desde que haja prévia autorização judicial, nos termos do artigo 60 da Lei nº 11.101/2005, e obedecidos os requisitos legais aplicáveis.

Fica desde já ressalvado que a alienação de UPI dar-se-á livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames e sucessões de natureza civil, trabalhista, tributária ou de qualquer outra espécie, nos termos da legislação vigente, especialmente na forma do artigo 60⁸ e seus parágrafos da Lei nº 11.101/2005, proporcionando maior atratividade a potenciais investidores e contribuindo para a maximização do valor dos ativos.

A definição dos ativos que irão compor a(s) respectiva(s) UPI(s), bem como as condições específicas de sua alienação (inclusive preço, forma de pagamento e procedimento de venda – leilão, propostas fechadas, negociação direta ou outro meio juridicamente admitido) serão oportunamente delimitadas e submetidas à apreciação do Juízo da Recuperação Judicial, sempre observando os princípios da transparência, da preservação da empresa e da maximização dos ativos.

(iii) Da Possibilidade de Novos Recursos por meio de Empréstimo DIP *Financing*.

Com o objetivo de viabilizar a superação da crise econômico-financeira, garantir a continuidade das suas atividades empresariais, preservar empregos e assegurar a efetividade do presente Plano de Recuperação Judicial, o RECUPERANDO poderá contratar operações de financiamento durante a recuperação judicial, desde que devidamente autorizado pelo juízo, nos termos dos artigos 69-A⁹ e seguintes da Lei nº 11.101/2005, podendo oferecer, para tanto, em garantia, bens e direitos próprios.

⁸ Art. 60-A. A unidade produtiva isolada de que trata o art. 60 desta Lei poderá abranger bens, direitos ou ativos de qualquer natureza, tangíveis ou intangíveis, isolados ou em conjunto, incluídas participações dos sócios.

⁹ Art. 69-A. Durante a recuperação judicial, nos termos dos arts. 66 e 67 desta Lei, o juiz poderá, depois de ouvido o Comitê de Credores, autorizar a celebração de contratos de financiamento com o devedor, garantidos pela oneração ou pela alienação fiduciária de bens e direitos, seus ou de terceiros, pertencentes ao ativo não circulante, para financiar as suas atividades e as despesas de reestruturação ou de preservação do valor de ativos.

O financiamento poderá ser contratado com instituições financeiras, fundos de investimento, investidores nacionais ou estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, incluindo credores ou terceiros interessados, observados os parâmetros de mercado e as condições mais vantajosas para a empresa em recuperação.

Os créditos oriundos do financiamento, devidamente aprovado pelo Juízo da Recuperação Judicial, terão natureza extraconcursal, gozando de prioridade de pagamento sobre quaisquer outros créditos, nos termos da legislação aplicável, inclusive sobre créditos trabalhistas, fiscais, quirografários, com garantia real ou qualquer outro.

O RECUPERANDO poderá, a seu exclusivo critério e de acordo com suas necessidades operacionais e estratégicas, celebrar um ou mais contratos de financiamento, estabelecer prazos, juros, encargos, formas de amortização, destinação dos recursos e demais condições, desde que submetido à homologação judicial quando exigido por lei.

8. PAGAMENTOS AOS CREDITORES

A LFR dispõe que a empresa permanecerá em regime de recuperação judicial, até que sejam cumpridas todas as obrigações previstas no Plano de Recuperação Judicial com vencimento em até 2 anos a contar da data da concessão da recuperação judicial (arts. 61¹⁰ e 63¹¹, da LFR).

Com o pagamento integral na forma estabelecida neste PRJ, sob quaisquer de suas formas de pagamento, haverá a quitação plena, irrevogável e irretratável, dos Créditos Reestruturados, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a parte efetivamente recebida da Dívida Reestruturada nos termos do art. 59 da LRF, e não mais poderão reclamá-los contra a Recuperando. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste PRJ acarretará, também,

¹⁰ Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o juiz poderá determinar a manutenção do devedor em recuperação judicial até que sejam cumpridas todas as obrigações previstas no plano que vencerem até, no máximo, 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial, independentemente do eventual período de carência

¹¹ Art. 63. Cumpridas as obrigações vencidas no prazo previsto no caput do art. 61 desta Lei, o juiz decretará por sentença o encerramento da recuperação judicial e determinará: I – o pagamento do saldo de honorários ao administrador judicial, somente podendo efetuar a quitação dessas obrigações mediante prestação de contas, no prazo de 30 (trinta) dias, e aprovação do relatório previsto no inciso III do caput deste artigo; II – a apuração do saldo das custas judiciais a serem recolhidas; III – a apresentação de relatório circunstanciado do administrador judicial, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, versando sobre a execução do plano de recuperação pelo devedor; IV – a dissolução do Comitê de Credores e a exoneração do administrador judicial; V – a comunicação ao Registro Público de Empresas para as providências cabíveis. V – a comunicação ao Registro Público de Empresas e à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia para as providências cabíveis. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência) Parágrafo único. O encerramento da recuperação judicial não dependerá da consolidação do quadro-geral de credores.

a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.

Com a Homologação Judicial do PRJ, os Créditos Concursais serão novados em relação à Recuperando, nos termos do art. 59 da LRF. Os créditos novados na forma deste PRJ, após aplicação das novas condições de pagamento aqui estabelecidas, constituirão a Dívida Reestruturada, que será paga nos termos deste PRJ.

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos no Quadro-Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergência, impugnação de créditos e/ou acordos judiciais homologados, inclusive após o encerramento judicial do processo de recuperação judicial, devendo ser cumprido o rito processual ordinário.

Na hipótese de novos créditos serem incluídos no Quadro-Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas condições e formas estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes for atribuída, observando a carência, deságio e prazo, sem direito aos rateios eventualmente já realizados. Para créditos de credores não presentes na lista do Administrador Judicial e incluídos após a Assembleia Geral de Credores, faz-se necessário desconto de até 90% no valor do crédito incluso, visando manter a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Na eventualidade de algum credor seja excluído por ordem judicial e seja necessário pagá-lo fora da esfera da recuperação, as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor das parcelas em virtude de sua exclusão, serão de modo uniforme distribuídos nas parcelas devidas.

Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação e reestruturação das empresas.

Os encargos a serem pagos nos termos deste PRJ (i) incorridos entre a Data do Pedido e a Data de Aprovação do PRJ serão incorporados ao valor do principal e (ii) a partir de então, incidirão sobre a dívida atualizada de acordo com o item (i) retro e serão pagos mensal e integralmente em conjunto com as respectivas parcelas de pagamento do principal, respeitadas as condições de pagamento das respectivas classes de credores.

9. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

8.1 CLASSE I – TRABALHISTA

Aos Credores Trabalhistas, se houver, será dada prioridade ao pagamento de acordo com o § 2º¹² do artigo 54 da LFR, os quais receberão integralmente seus créditos em até 12 meses a contar da habilitação do crédito.

8.2 CLASSE II – GARANTIA REAL

Os Credores da Classe II – Garantia Real terá o seu crédito pago com deságio de 60% (sessenta por cento) e carência de pagamento de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de homologação do PRJ. O pagamento do saldo do crédito será em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais.

Remuneração: A partir da Data do Pedido, incidirão encargos de atualização com base na TR, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la, e sobre os valores atualizados serão acrescidos encargos adicionais à taxa efetiva de 3,00% (três por cento) ao ano.

8.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIO

Para os Credores Quirografários, terão o seu crédito pago com deságio de 70% (setenta por cento) e com carência de pagamento de 18 (dezoito) meses, contados a partir da Data de Aprovação do PRJ. O pagamento do saldo do crédito será em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais.

Remuneração: A partir da Data do Pedido, incidirão encargos de atualização com base na TR, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la, e sobre os valores atualizados serão acrescidos encargos adicionais à taxa efetiva de 3,00% (três por cento)

¹² Art. 54. O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento dos créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de recuperação judicial. § 2º O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser estendido em até 2 (dois) anos, se o plano de recuperação judicial atender aos seguintes requisitos, cumulativamente: I - apresentação de garantias julgadas suficientes pelo juiz; II - aprovação pelos credores titulares de créditos derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho, na forma do § 2º do art. 45 desta Lei; e III - garantia da integralidade do pagamento dos créditos trabalhistas.

ao ano.

8.4 CLASSE IV– MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

Para esta classe de Credores, se houver, a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando deságio de 70% (setenta por cento) e com carência de pagamento de 18 (dezoito) meses, contados a partir da Data de Aprovação do PRJ. O pagamento do saldo do crédito será em 60 (sessenta) parcelas mensais.

Remuneração: A partir da Data do Pedido, incidirão encargos de atualização com base na TR, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la, e sobre os valores atualizados serão acrescidos encargos adicionais à taxa efetiva de 3,00% (três por cento) ao ano.

Por fim, os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores, a terceiros e a cessão produzirá efeitos à Recuperando, desde que devidamente notificado. Além, créditos relativos ao direito de regresso contra a Recuperando, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na Data do Pedido, contra a Recuperando, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos Credores.

Uma vez cumpridos todos os pagamentos previstos neste PRJ, haverá a quitação da Dívida Reestruturada e os Credores automaticamente liberarão todos os avais e demais garantias fidejussórias outorgadas pelos sócios da Recuperando, garantidores, avalistas ou fiadores

10. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO

As projeções demonstram que a Recuperando têm plenas condições de liquidar suas dívidas constantes na forma proposta, bem como os créditos não sujeitos a recuperação judicial.

Além disso, as projeções mercadológicas realizadas por órgãos vinculados ao segmento/atividade das empresas para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda e por consequência no faturamento.

11. CREDORES FORNECEDORES PARCEIROS

Fica definido como Credores Parceiros Estratégicos aqueles credores que mantêm relação comercial ativa e essencial com o Produtor Rural Recuperando, notadamente fornecedores de insumos, produtos ou serviços indispensáveis à continuidade da atividade produtiva.

Com o objetivo de preservar a regularidade da operação e garantir a manutenção do ciclo produtivo, os créditos desses parceiros estratégicos serão pagos integralmente, sem qualquer desconto sobre o valor principal atualizado, respeitado o disposto nesta cláusula.

O prazo para pagamento dos referidos créditos será estabelecido individualmente com cada fornecedor, considerando o volume de fornecimento anual, bem como a sua relevância estratégica à operação, sendo formalizado mediante instrumento particular entre as partes e comunicado ao administrador judicial, quando solicitado. A manutenção do fornecimento regular e pontual será condição essencial para a adesão a esta modalidade de pagamento, sendo o descumprimento da obrigação de fornecimento passível de revisão das condições estabelecidas nesta cláusula.

Caso possuam interesse, os credores classificados nas classes II, III e IV poderão aderir à esta modalidade.

12. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), podendo, também, se dar via pix.

Os Credores devem informar ao Recuperando, via carta registrada enviada ao endereço de sua sede e dirigida à diretoria, seus dados bancários para fins de pagamento. A conta deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros.

Os Credores também poderão informar através do e-mail de contato Andersonparaiba1983@hotmail.com a conta corrente indicada para pagamento no prazo

máximo de 15 (quinze) dias antes da data do efetivo pagamento. Caso a Recuperando receba a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento de cada tranche, suas contas bancárias.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Após a informação intempestiva dos dados, a Recuperando terá 5 (cinco) dias para efetuar o pagamento. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.

Todos os pagamentos devidos no âmbito deste Plano, a não ser se expressamente disposto de maneira diversa, serão exigíveis no último Dia Útil do mês de vencimento.

Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos valores efetivamente pagos pela Recuperando, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeita, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

Os valores considerados para o pagamento dos créditos e demais regras de novação são os constantes do Quadro Geral de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.

Os Credores Retardatários serão pagos, respeitada a classe de credores em que incluídos, nos termos da LRF, sendo certo que, para fins de início dos pagamentos dos Créditos Retardatários, os prazos aplicáveis serão contados a partir da data em que transitada em julgado a decisão que determinar a inclusão do respectivo Crédito

Retardatário no Quadro Geral de Credores. Para fins de esclarecimento, os Credores Retardatários não farão jus a rateios que já tenham se consumado nos termos deste Plano.

A Aprovação do Plano e os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, ampla, irrevogável e irretratável dos Créditos novados de acordo com o Plano, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a Recuperando, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, bem como seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores, cessionários, avalistas, coobrigados e garantidores, ressalvado se de forma diversa previsto neste Plano.

O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista. Caso o Credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este credor determinado ficarão no caixa da empresa.

13. DO LEILÃO REVERSO

O Recuperando, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo durante o cumprimento das obrigações previstas neste Plano, poderá promover uma rodada de pagamento antecipado aos credores, que optarem por receber a quitação integral dos saldos dos seus respectivos créditos com um desconto do respectivo montante do crédito a ser oportunamente informado (Desconto Mínimo) conforme procedimento a ser subscrito.

As condições específicas para participação no Leilão Reverso a ser eventualmente realizado pelo Recuperando, as regras e o valor máximo a ser utilizado pelo Recuperando para pagamento dos respectivos créditos no contexto de Leilão Reverso serão detalhadas no respectivo edital, a ser disponibilizado com o prazo de antecedência

de no mínimo 30 dias da data prevista do Leilão Reverso, com envio de mensagens aos e-mails cadastrados.

Será(ão) considerado(s) vencedor(es) o(s) Credor(es) que apresentar(em) o maior desconto percentual sobre o valor de seus respectivos créditos ofertados para pagamento no contexto do Leilão Reverso, observado o desconto mínimo e os requisitos e condições previstos no edital do respectivo Leilão Reverso.

Em eventual empate no deságio proposto, os recursos serão distribuídos em forma *pro rata* entre as operações de crédito em que o empate se verificar. Na hipótese dos recursos alocados para os fins do Leilão Reverso não serem suficientes para pagamento integral do último Crédito segundo a ordem de classificação, o saldo do referido Crédito existente após o pagamento parcial será pago, considerando os efeitos do deságio concedido nos termos previstos neste Plano.

Pela antecipação do fluxo de pagamento dos credores sujeitos aos termos e condições previstos neste Plano de Recuperação Extrajudicial, será considerado o valor futuro do fluxo de pagamento trazido a valor presente utilizando uma taxa de antecipação de TR + 3% (três por cento) a.a.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 ANEXOS

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

14.2 COMUNICAÇÕES

Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Plano serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, mensagem eletrônica (e-mail), serviço de entrega especial ou carta registrada endereçados à ANDERSON MORENO em seu respectivo endereço, abaixo indicado:

E-mail:

rjandersonmoreno@gmail.com e rodrigo.spinelli@bbmov.adv.br.

15. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Produtores”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira das empresas.

Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira do produtor através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado da Recuperando, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrada e efetiva possibilidade do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

16. LEI E FORO

16.1 LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

16.2 FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o Encerramento da Recuperação Judicial.

17. NOTAS DE ESCLARECIMENTO

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela consultoria na elaboração deste Plano de Recuperação Judicial deu-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações, acompanhamento e premissas fornecidas pelas própria Recuperando.

Estas informações alimentaram o modelo de projeções financeiras, indicando o potencial de geração de caixa da empresa e, conseqüentemente, a capacidade de amortização da dívida.

Há de salientar que todo o projeto foi conjugado com uma série de medidas tendo como base profissionais altamente qualificados no mercado não só financeiro e de gestão.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados para as empresas e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa (mercado e etc.)

As projeções para o período compreendido em 14 (quatorze) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valor do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

Campo Grande, 20 de Junho de 2025.

ANDERSON MORENO – em recuperação judicial

Laudo Econômico-Financeiro e Viabilidade do produtor rural

Anderson Moreno

1) Introdução

O presente laudo foi elaborado com o objetivo de apresentar uma análise detalhada da situação econômica e financeira do produtor Anderson Moreno, considerando os elementos relevantes no contexto do processo de recuperação judicial em curso. Este documento tem como propósito demonstrar a capacidade de pagamento da empresa, além de fornecer subsídios técnicos para a avaliação do plano de recuperação proposto.

A partir das informações disponibilizadas pela Recuperanda e da aplicação de metodologias apropriadas de análise financeira, busca-se oferecer uma radiografia precisa e imparcial da posição econômico-financeira da empresa, com ênfase nos principais fatores que influenciam sua viabilidade e continuidade operacional.

Ressalta-se, ainda, a importância deste laudo como instrumento de apoio à tomada de decisão no âmbito da recuperação judicial, visando à preservação da atividade empresarial, à proteção dos interesses dos credores e demais partes envolvidas. Vale destacar que algumas premissas utilizadas nesta análise poderão sofrer alterações futuras, o que poderá impactar os resultados financeiros projetados do produtor Anderson Moreno.

2) Metodologia Utilizada

Para a avaliação da saúde financeira e do desempenho do produtor Anderson Moreno ao longo do tempo, foi adotada a metodologia de análise de balanço patrimonial e demonstrativo de resultados do exercício (DRE). A seguir, descrevem-se os principais métodos utilizados na condução desta análise:

a. Análise Vertical: Consiste na avaliação de cada item do balanço patrimonial como um percentual do total do ativo e do passivo. Essa abordagem permite identificar a estrutura de capital do produtor, além de avaliar a representatividade de cada componente patrimonial em relação ao todo.

b. Análise Horizontal: Baseia-se na comparação de valores contábeis ao longo de diferentes períodos, possibilitando a identificação de tendências, variações relevantes e evolução de ativos, passivos, patrimônio líquido e resultados operacionais.

c. Índices Financeiros: Incluem cálculos que fornecem indicadores sobre liquidez, rentabilidade, nível de endividamento, eficiência operacional, entre outros aspectos fundamentais para o diagnóstico da situação econômico-financeira. Dentre os principais índices aplicados, destacam-se os índices de liquidez corrente e de endividamento.



d. Análise de Indicadores Setoriais: Trata-se da comparação dos indicadores deste produtor com os do mesmo setor, a fim de compreender sua posição competitiva e eficiência relativa, considerando as práticas e padrões do mercado em que está inserido.

e. Análise do Fluxo de Caixa: Além das demonstrações contábeis, foi analisado o fluxo de caixa deste produtor, essencial para entender sua capacidade de geração de recursos financeiros e sua aptidão para honrar compromissos de curto prazo, sobretudo no contexto de recuperação judicial.

A combinação dessas metodologias permitiu a construção de uma visão abrangente e fundamentada da real situação financeira do produtor rural Anderson Moreno, servindo de base para as projeções e recomendações contidas neste laudo.

3) Dados Financeiros

3.1) Receita

No Ano 01 (início após a homologação do plano de recuperação judicial), o produtor Anderson Moreno apresentará uma receita bruta de R\$ 7.826.400. No Ano 02, essa receita aumentará para R\$ 8.061.192, e, no Ano 03, atingirá R\$ 8.303.028. Os valores estão em linha com o histórico do produtor e a capacidade de crescimento conservador ao longo dos próximos anos. A receita líquida projetada será de R\$ 6.378.516 no Ano 01, R\$ 6.569.871 no Ano 02 e R\$ 6.766.968 no Ano 03.

3.2) Custos Operacionais e Lucro Bruto

No Ano 01, os custos dos produtos vendidos totalizarão R\$ 4.550.200, resultando em um lucro bruto de R\$ 1.828.316. No Ano 02, seguindo o crescimento da receita, os custos também crescerão, alcançando R\$ 4.667.859. Já no Ano 03, os custos atingirão R\$ 4.788.672, elevando o lucro bruto para R\$ 1.978.296. Apesar do crescimento absoluto do lucro bruto, o ritmo de expansão dos custos deverá ser detalhadamente calculado e seguido para não pressionar a margem operacional.

3.3) Despesas Operacionais

As despesas operacionais no Ano 01 somarão R\$ 318.926, com destaque para gastos com pessoal. No Ano 02, essas despesas subirão para R\$ 328.494, refletindo a expansão das atividades da empresa. No entanto, no Ano 03, o novo aumento para R\$ 338.348, poderá impactar negativamente a lucratividade, caso não haja equilíbrio proporcional entre despesas e receitas.

3.4) Resultado Operacional - EBITDA

O EBITDA da empresa será de R\$ 1.509.390 no Ano 01, calculado a partir da diferença entre o lucro bruto e as despesas operacionais. No Ano 02, o EBITDA crescerá para R\$ 1.573.518, mantendo uma trajetória ascendente mesmo com o acréscimo de despesas. Já no Ano 03 está sendo projetado R\$ 1.639.947, evidenciando o crescimento do negócio e manutenção da rentabilidade. Esse cenário reforça a necessidade de ajustes e maior rigor na gestão administrativa e comercial da companhia.

3.5) Endividamento

Apesar do ambiente econômico adverso dos últimos anos, o produtor Anderson Moreno vem mantendo sua atividade. As projeções demonstram estabilidade, o que indica que, com uma reestruturação adequada, a empresa poderá gerar resultados operacionais suficientes para o cumprimento de suas obrigações financeiras.

O pedido de recuperação judicial reflete uma estratégia de reorganização financeira, e os dados apresentados respaldam a viabilidade de superação da crise e a continuidade das atividades operacionais.

A seguir, apresenta-se a estrutura atual de endividamento, segmentada por classe de credores:

Classe de Credores	Valor - R\$
Quirografário	8.387.022,07
Garantia Real	33.830.652,65
Trabalhistas	-
ME / EPP	-
Total	42.217.674,72

3.6) Conclusão

O crescimento significativo das despesas financeiras, associado ao volume de dívidas acumuladas, aumentou a pressão sobre a liquidez, comprometendo a capacidade da empresa de gerar caixa suficiente para cobrir o serviço da dívida.

Atualmente, o resultado operacional não é suficiente para arcar com os encargos financeiros, evidenciando um quadro de desequilíbrio que compromete a sustentabilidade da operação. A persistência desse cenário poderia acarretar sérias dificuldades no cumprimento das obrigações financeiras, situação que culminou no pedido de recuperação judicial como medida estratégica de reorganização e preservação da atividade empresarial.

4) Projeções do desempenho Econômico-Financeiro

- ✓ As projeções econômico-financeiras foram elaboradas com base na realidade atual da Recuperanda e nas perspectivas de evolução de receitas para os próximos anos. A modelagem foi construída de forma conservadora, respeitando os limites operacionais do produtor e o cenário econômico vigente. A seguir, são apresentadas as principais premissas utilizadas para a projeção dos resultados:
- ✓ Sistema Tributário: Foram consideradas as regras tributárias vigentes para produtor rural, incluindo as alíquotas correspondentes aos tributos incidentes sobre faturamento e resultados operacionais.
- ✓ Capacidade Operacional e Receita: O volume de receitas projetado está compatível com a capacidade operacional atual da Recuperanda e com o comportamento esperado do mercado no qual a empresa está inserida.
- ✓ Custos e Despesas: Os valores de custos e despesas foram estimados com base na estrutura atual do produtor, podendo sofrer pequenas variações ao longo do tempo em função de ganhos de escala previstos.
- ✓ Inflação: As projeções foram elaboradas em valores reais, sem a inclusão de efeitos inflacionários, visando garantir uma base neutra e realista para análise.
- ✓ Cenário de Projeção: Todas as premissas foram definidas com base em um cenário conservador, priorizando a prudência e a viabilidade financeira de longo prazo.
- ✓ Premissas do Plano de Recuperação Judicial (Fluxo de Caixa em 14 anos):
 - Classe Trabalhista (se houver): Pagamento integral em até 12 meses, sem aplicação de desconto;
 - Credores com Garantia Real: Carência de 18 meses e quitação em 144 parcelas mensais, com desconto de 60% sobre o valor original;
 - Credores Quirografários: Carência de 18 meses, pagamento em 144 parcelas, com desconto de 70% sobre o valor original;
 - Credores Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte (se houver): Carência de 18 meses, pagamento em 60 parcelas mensais, com desconto de 70% sobre o valor original.

Essas premissas sustentam a estrutura do plano de recuperação proposto, conferindo credibilidade e realismo à análise da capacidade de pagamento da empresa ao longo do período de recuperação.

Demonstrativo de Resultados (DRE):

Projeções	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07
RECEITA BRUTA	7,826,400	8,061,192	8,303,028	8,552,119	8,808,682	9,072,943	9,345,131
(-) Impostos	- 1,447,884	- 1,491,321	- 1,536,060	- 1,582,142	- 1,629,606	- 1,678,494	- 1,728,849
RECEITA LIQUIDA	6,378,516	6,569,871	6,766,968	6,969,977	7,179,076	7,394,448	7,616,282
CUSTOS OPERACIONAIS	4,550,200	4,667,859	4,788,672	4,912,724	5,040,106	5,170,909	5,305,228
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	2,665,546	2,745,512	2,827,878	2,912,714	3,000,096	3,090,098	3,182,801
CUSTO SERVIÇO TERCEIROS	1,884,654	1,922,347	1,960,794	2,000,010	2,040,010	2,080,810	2,122,427
RESULTADO BRUTO	1,828,316	1,902,012	1,978,296	2,057,253	2,138,970	2,223,540	2,311,054
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	318,926	328,494	338,348	348,499	358,954	369,722	380,814
EBITDA	1,509,390	1,573,518	1,639,947	1,708,754	1,780,017	1,853,817	1,930,240

Projeções	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
RECEITA BRUTA	9,625,485	9,914,249	10,211,677	10,518,027	10,833,568	11,158,575	11,493,332
(-) Impostos	- 1,780,715	- 1,834,136	- 1,889,160	- 1,945,835	- 2,004,210	- 2,064,336	- 2,126,266
RECEITA LIQUIDA	7,844,770	8,080,113	8,322,517	8,572,192	8,829,358	9,094,239	9,367,066
CUSTOS OPERACIONAIS	5,443,160	5,584,806	5,730,269	5,879,654	6,033,069	6,190,628	6,352,445
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	3,278,285	3,376,634	3,477,933	3,582,271	3,689,739	3,800,431	3,914,444
CUSTO SERVIÇO TERCEIROS	2,164,875	2,208,173	2,252,336	2,297,383	2,343,330	2,390,197	2,438,001
RESULTADO BRUTO	2,401,610	2,495,307	2,592,248	2,692,538	2,796,288	2,903,610	3,014,621
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	392,239	404,006	416,126	428,610	441,468	454,712	468,353
EBITDA	2,009,371	2,091,301	2,176,122	2,263,929	2,354,821	2,448,898	2,546,267

Fluxo de Caixa:

Ano	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07
Lucro Líquido	996,198	1,038,522	1,082,365	1,127,778	1,174,811	1,223,519	1,273,958
(+) Depreciação	37,693	38,447	39,216	40,000	40,800	41,616	42,449
(-) Capex	- 19,924	- 20,770	- 21,647	- 22,556	- 23,496	- 24,470	- 25,479
FLUXO DE CAIXA LIVRE	1,013,967	1,056,199	1,099,934	1,145,222	1,192,115	1,240,665	1,290,928
Amortização	-	- 668,682	-1,337,364	-1,337,364	-1,337,364	-1,337,364	-1,337,364
Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-
Quirografario	-	104,838	209,676	209,676	209,676	209,676	209,676
Garantia Real	-	563,844	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688
ME e EPP	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA - Inicial	- 953,405	60,562	448,078	210,648	18,506	- 126,743	- 223,441
FLUXO DE CAIXA - Final	60,562	448,078	210,648	18,506	- 126,743	- 223,441	- 269,878

Ano	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Lucro Líquido	1,326,185	1,380,259	1,436,240	1,494,193	1,554,182	1,616,273	1,680,536
(+) Depreciação	43,298	44,163	45,047	45,948	46,867	47,804	48,760
(-) Capex	- 26,524	- 27,605	- 28,725	- 29,884	- 31,084	- 32,325	- 33,611
FLUXO DE CAIXA LIVRE	1,342,959	1,396,817	1,452,562	1,510,257	1,569,965	1,631,751	1,598,166
Amortização	-1,337,364	- 1,337,364	- 1,337,364	- 1,337,364	- 1,337,364	- 1,337,364	- 668,682
Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-
Quirografario	209,676	209,676	209,676	209,676	209,676	209,676	104,838
Garantia Real	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688	1,127,688	563,844
ME e EPP	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA - Inicial	- 269,878	- 264,283	- 204,830	- 89,632	83,261	315,862	610,249
FLUXO DE CAIXA - Final	- 264,283	- 204,830	- 89,632	83,261	315,862	610,249	1,539,733

As projeções demonstram que o produtor rural Anderson Moreno possui condições reais de liquidar suas dívidas conforme os termos estabelecidos no plano de recuperação judicial. Dessa forma, fica evidenciada a viabilidade da superação da crise econômico-financeira, assegurando a manutenção da atividade produtiva, a preservação dos empregos e o atendimento aos interesses dos credores. Essa trajetória contribui diretamente para a preservação da função social da empresa e para o fomento à atividade econômica em seu setor de atuação.

5) Considerações Finais

Conclui-se que o desenvolvimento e a implementação do plano de pagamento proposto no âmbito da recuperação judicial representam etapas essenciais para a reabilitação financeira do produtor Anderson Moreno. A análise detalhada da situação econômico-financeira permitiu identificar tanto oportunidades quanto fragilidades operacionais, possibilitando a formulação de propostas viáveis e adequadas à realidade da Recuperanda.

A metodologia adotada, baseada em análise de balanço, DRE, fluxo de caixa e indicadores financeiros, revelou-se fundamental para uma avaliação precisa da saúde financeira do produtor. Essa abordagem técnica proporcionou uma base sólida para a proposição de medidas sustentáveis voltadas à reestruturação do passivo e à regularização dos compromissos com os credores.

O êxito do processo de recuperação está vinculado à efetiva execução do plano, o que exige comunicação clara e transparente com os credores, além do comprometimento de todas as partes envolvidas. A implementação bem-sucedida do plano não apenas possibilitará a superação da atual crise financeira, mas também contribuirá para a construção de uma estrutura empresarial mais sólida, resiliente e sustentável a longo prazo.

Atenciosamente

Mauricio Luz

Consultor Financeiro



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E IMÓVEIS

PARA PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO PRODUTOR RURAL

JUNHO DE 2025

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





Sumário

1.0. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.0. DADOS DOS PROPRIETÁRIOS.....	4
3.0. MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS RURAIS	11
4.0. DOCUMENTOS RURAIS	20
5.0. RELAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS	26
6.0. FOTOS DOS IMÓVEIS RURAIS	26
7.0. RELAÇÃO DAS BENFEITORIAS	28
8.0. FOTOS DAS BENFEITORIAS	31
9.0. RELAÇÃO DOS VEÍCULOS, MÁQUINAS E IMPLEMENTOS	35
10.0. FOTOS DOS VEÍCULOS, MÁQUINAS E IMPLEMENTOS.....	37
11.0. VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO	42
12.0. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	43
13.0. CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	43



1.0. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetivando facilitar a compreensão do presente trabalho, esclarecemos a seguir alguns conceitos e definições pertinentes à avaliação de bens e imóveis para um processo de recuperação judicial.

1.1. AVALIAÇÃO – É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem e/ou imóvel.

1.2. VALOR DE MERCADO – É o preço mais elevado em termos de valores (moeda corrente do País) que um bem ou imóvel alcançaria se exposto a venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para que se encontre um comprador que o adquira com conhecimento de todos os usos para os quais este esteja apto e possa ser utilizado. Frequentemente é referido como preço pelo qual um vendedor desejoso o venderia e um comprador igualmente desejoso o compraria, sendo que nenhum deles estaria sujeito a pressões anormais.

1.3. OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem como objetivo encontrar o valor real e atual de mercado para os bens e imóveis avaliados no município de Glória de Dourados estado de Mato Grosso do Sul, composto por produtores ruais que ingressaram com o pedido de recuperação judicial.



2.0. DADOS DOS PROPRIETÁRIOS

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME
ANDERSON MORENO DA SILVA

DOC. IDENTIDADE / ORIG. EMISSORA/F
1189115 SSP MS

CPF
998.463.061-72

DATA NASCIMENTO
29/07/1983

FILIAÇÃO
JOSE PEREIRA DA SILVA
MARIA MORENO DA SILVA

PERMISSÃO
ACC
CAT HAB
AE

Nº REGISTRO
01995261570

VALIDADE
17/06/2031

1ª HABILITAÇÃO
21/09/2001

OBSERVAÇÕES
EAR:

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
GLORIA DE DOURADOS, MS

DATA DE EMISSÃO
29/09/2021

RUDEL ESPRÍDOLA TRINDADE JUNIOR
DIRETOR-PRESIDENTE

ASSINATURA DO EMISSOR

MATO GROSSO DO SUL

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
2245016896

PROIBIDO PLASTIFICAR
2245016896

ANDERSON MORENO DA SILVA




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
CERTIDÃO DE CASAMENTO

NOMES	CPF
ANDERSON MORENO DA SILVA	998.463.061-72
RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO	011.366.731-05

MATRÍCULA:
062034 01 55 2009 2 00041 130 0005537 63

NOMES COMPLETOS DE SOU TIPO, DATA E LUGAR DE NASCIMENTO, NACIONALIDADE E FILIAÇÕES DOS CÔNJUGES
ANDERSON MORENO DA SILVA, nascido em 29/07/1983, em Glória de Dourados/MS, nacionalidade brasileira, filho de JOSÉ PEREIRA DA SILVA e MARIA MORENO DA SILVA.
RENATA BEZERRA DA SILVA, nascida em 08/03/1985, em Palmeira dos Índios/AL, nacionalidade brasileira, filha de GILBERTO PEREIRA DA SILVA e MERCEZ BEZERRA LITE.

DATA DO REGISTRO DO CASAMENTO **DIÁ / MÊS / ANO**
Vinte e Oito de Fevereiro de Dois Mil e Nove 28/02/2009

REGIME DE BENS DO CASAMENTO:
Comunhão Parcial de Bens

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)
RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO

ADVERTÊNCIAS/NOTAÇÕES A ACRESCER
Certidão extraída do livro B-041, Fls 130, Tomo 5.537

NOTAÇÕES DE CADASTRO
Sem informações.

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO CIVIL DE GLÓRIA DE DOURADOS
RODRIGO LINHÃO FEFEN
Av. Presidente Getúlio Vargas, 1398
Centro - CEP: 79070-000
Glória de Dourados-MS - Fone: (67) 3466-1509
cartorioefefen@gmail.com

O conteúdo da certidão é verdadeiro, Dou fe
Glória de Dourados-MS, 18 de agosto de 2021.

RODRIGO LINHÃO FEFEN
Oficial Registrador

Selo Digital: AB345837-497-NOR. Consulte em www.jusbrasil.com.br
Emolumentos: R\$ 29,00 + FUNDEC 10%: R\$ 2,90 + FUNADICP 6%: R\$ 1,74 + FUNDE-PGE 4%: R\$ 1,16 + FEADMP-MS 10%: R\$ 2,90 + ISSQN 5%: R\$ 1,45 + SELO: R\$ 1,50 = R\$ 40,65



ARPENBRASIL AA 029414082 BRP



GOVERNO DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO,
CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO - SEMADESC
INSTITUTO DE MEIO AMBIENTE DE MATO GROSSO DO SUL - IMASUL



CADASTRO AMBIENTAL RURAL DO MATO GROSSO DO SUL
Certificado de Inscrição Número: CARMS0088405

DADOS GERAIS

Data de Inscrição	14/12/2023
Nome do Imóvel	ESTÂNCIA R1
Centróide do Imóvel	-22Â° 25' 18,08", -54Â° 7' 2,7"
Município(s) do Imóvel	GLORIA DE DOURADOS
Código de Segurança	7929099000176119

ÁREAS DO IMÓVEL

Área Total Documentada do Imóvel (ha)	30,9800
Área Total Calculada do Imóvel (ha)	30,5859
Remanescente de Vegetação Nativa (ha)	
Área de Preservação Permanente (ha)	
Área de Uso Restrito (ha)	0,0000
Área de Reserva Legal Existente (ha)	
Área Proposta para Reserva Legal (ha)	
Área de Reserva Legal em Condomínio (ha)	

RESPONSÁVEIS

- 998.463.061-72 - ANDERSON MORENO DA SILVA

OBSERVAÇÕES

- Este certificado comprova apenas a inscrição do imóvel no CAR-MS, estando a aprovação desta inscrição condicionada à análise técnica do órgão competente.
- Parágrafo 7º do Art. 5º do Decreto Estadual nº 13.977/2014: "A emissão do comprovante de inscrição no SiCAR se dará após a remessa eletrônica dos dados do CAR-MS por meio da integração de que trata o § 2º do art. 3º deste Decreto."
- Este Certificado de Inscrição não comprova a existência e/ou validade de Títulos de Cota de Reserva Ambiental Estadual(TCRAE), de Compensação por TCRAE ou de Compensação por Doação de Área Localizada em Unidades de Conservação.
- Para fins de cálculo de reserva legal, nos imóveis que possuem área de servidão administrativa e/ou utilidade pública, a área total do imóvel é calculada descontando-se o valor dessas áreas.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 58.523.461/0001-29 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 19/12/2024	
NOME EMPRESARIAL ANDERSON MORENO DA SILVA					
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ANDERSON MORENO DA SILVA				PORTE ME	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 01.15-6-00 - Cultivo de soja					
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 01.11-3-02 - Cultivo de milho 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional					
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 213-5 - Empresário (Individual)					
LOGRADOURO ROD BR 376 SENTIDO DEODAPOLIS KM 4,8		NÚMERO SN		COMPLEMENTO *****	
CEP 79.730-000	Bairro/Distrito ZONA RURAL	MUNICÍPIO GLÓRIA DE DOURADOS		UF MS	
ENDEREÇO ELETRÔNICO ANDERSONPARAIBA1983@HOTMAIL.COM		TELEFONE (67) 9942-5526/ (0000) 0000-0000			
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****					
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA				DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 19/12/2024	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL					
SITUAÇÃO ESPECIAL *****				DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	



GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO ESTADUAL
CADASTRO DA AGROPECUARIA - CAP

INSCRIÇÃO ESTADUAL 28.752.889-8	DATA DE INÍCIO DA ATIVIDADE 16/05/2012
NOME DA PROPRIEDADE ESTÂNCIA R1	
RAZÃO SOCIAL/NOME ANDERSON MORENO DA SILVA	CPF/CNPJ 998.463.061-72
NOME A CONSTAR NOS DOCUMENTOS FISCAIS ANDERSON MORENO DA SILVA	
NOME DO CONJUGE RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO	CPF DO CONJUGE 011.366.731-05
DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA GADO BOVINO	
LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE PARTINDO DO MARCO INICIAL DENOMINADO PRACA JOE DE AZEVEDO, LOCALIZADA AO CENTRO DO MUNICÍPIO DE GLORIA DE DOURADOS - MS, SEGUIR PELA BR-376 SENTIDO DEODAPOLIS - MS, E PERCORRER 4,8 KM, CHEGANDO A ESTRADA DENOMINADA 6ª LINHA, NESTE PONTO DEVERA ENTRAR PARA O LADO NASCENTE E PERCORRER 11,0 KM, CHEGANDO AO LOCAL DO IMÓVEL QUE ESTA A MARGEM DIREITA NESTE PONTO. O IMÓVEL É COMPOSTO DE PARTES DOS LOTE RURAIS Nº 07, 08, 10 E 12 DA QUADRA Nº 53.	
MUNICÍPIO GLORIA DE DOURADOS	
DOMICÍLIO FISCAL (AGENFA) AGENFA FATIMA DO SUL	REGIME DE PAGAMENTO
SITUAÇÃO CADASTRAL HABILITADO	DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO 27/05/2020
MOTIVO DA SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVO	
CONDÔMINOS	
CPF / CNPJ	NOME
Consulta realizada no dia 23 de Maio de 2023 às 13:42:39 (horário de MS).	
A autenticidade deste comprovante deverá ser confirmada na página da SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA de MS na internet, no endereço www.icms transparente.ms.gov.br	
Aprovado pelo Decreto 13.222, de 17 de junho de 2011	



GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO ESTADUAL
CADASTRO DA AGROPECUARIA - CAP

INSCRIÇÃO ESTADUAL 28.810.726-8	DATA DE INÍCIO DA ATIVIDADE 03/10/2018
NOME DA PROPRIEDADE LOTEAMENTO R2	
RAZÃO SOCIAL/NOME ANDERSON MORENO DA SILVA	CPF/CNPJ 998.463.061-72
NOME A CONSTAR NOS DOCUMENTOS FISCAIS ANDERSON MORENO DA SILVA	
NOME DO CÔNJUGE RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO	CPF DO CÔNJUGE 011.366.731-05
DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA GADO BOVINO	
LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE PARTINDO DO MARCO INICIAL DENOMINADO PRACA JOE DE AZEVEDO, LOCALIZADA AO CENTRO DO MUNICÍPIO DE GLORIA DE DOURADOS - MS, SEGUIR PELA BR-376 SENTIDO DEODAPOLIS - MS, E PERCORRER 4,8 KM, CHEGANDO A ESTRADA DENOMINADA 6ª LINHA, NESTE PONTO DEVERA ENTRAR PARA O LADO NASCENTE E PERCORRER 8,94 KM, CHEGANDO AO LOCAL DO IMÓVEL QUE ESTA A MARGEM ESQUERDA NESTE PONTO. O IMÓVEL É COMPOSTO DE PARTES DOS LOTE RURAIS Nº 71 E 73 DA QUADRA Nº 58.	
MUNICÍPIO GLORIA DE DOURADOS	
DOMICÍLIO FISCAL (AGENFA) AGENFA FATIMA DO SUL	REGIME DE PAGAMENTO
SITUAÇÃO CADASTRAL HABILITADO	DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO 07/02/2020
MOTIVO DA SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVO	
CONDÔMINOS	
CPF / CNPJ	NOME
Consulta realizada no dia 23 de Maio de 2023 às 13:44:56 (horário de MS).	
A autenticidade deste comprovante deverá ser confirmada na página da SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA de MS na internet, no endereço www.icms transparente.ms.gov.br	
Aprovada pelo Decreto 13.222, de 17 de junho de 2011	



Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis - SINREM
Governo do Estado de Mato Grosso do Sul
Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Mato Grosso do Sul
Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul

Certidão Simplificada

Certificamos que as informações abaixo constam dos documentos arquivados nesta Junta Comercial e são vigentes na data de sua expedição.

Nome Empresarial:	ANDERSON MORENO DA SILVA		
Natureza Jurídica:	EMPRESÁRIO		
Número de Identificação do Registro de Empresas - NRE	CNPJ	Data de Arquivamento do Atto Constitutivo	Data de Início da Atividade
541010004-5	08.523.461/0001-39	18/12/2024	18/12/2024
Endereço Completo:			
RODOVIA BR 376 SENTIDO DOURADOS KM 4 E SN - BAIRRO ZONA RURAL CEP 79730-000 - GLÓRIA DE DOURADOS/MS			
Objeto Social:			
CULTIVO DE MUDAS, TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, EXCETO PRODUTOS PERIGOSOS E MUDANÇAS INTERMUNICIPAL, INTERESTADUAL E INTERNACIONAL E CULTIVO DE SOJA.			
Capital:	RS 5.000,00	Manutenção na Empresa de Pequena Porte	
Outros REAIS:		MICRO EMPRESA (Lei Complementar nº 123/06)	
Situação:	ATIVA		
Último Arquivamento:	18/12/2024		
Atto:	000 - FISCALIZAÇÃO		
Evento(s):	115 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA		
Filial(es) nesta Unidade da Federação ou fora dela:			
Nº:	CNPJ	Endereço:	
Nome do Empresário: ANDERSON MORENO DA SILVA			
Nome Social: ANDERSON MORENO DA SILVA			
Identidade:	1162115	CPF:	088.463.081-72
Estado Civil:	Casado	Regime de Bens:	Comunhão Parcial
NADA MAIS			

Campo Grande, 20 de Dezembro de 2024 09:41



Certidão Simplificada Digital emitida pela JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL e certificada digitalmente. Se desejar confirmar a autenticidade desta certidão, acesse o site da JUCEMS (<http://www.jucems.ms.gov.br>) e clique em validar certidão. A certidão pode ser validada de duas formas:

- 1) Validação por envio de arquivo (upload)
- 2) Validação visual (digite o nº C240001621721 e visualize a certidão)



24/133.007-8

Página 1 de 1



3.0. MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS RURAIS



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
1.º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GLÓRIA DE DOURADOS - MS
Livro n.º 2 - Registro Geral

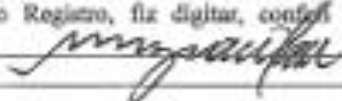
MATRÍCULA
12.167

FICHA
01

PROTÓCOLO: 59.372 - 27/04/2018 - ABERTURA DE MATRÍCULA

IMÓVEL: RURAL - DESMEMBRAMENTO - Parte do Lote Rural n.º 08 (oitto), da quadra n.º 53 (cinquenta e três), com a área de 24 ha. (vinte e quatro hectares), situada na Estrada da 6ª Linha nascente, zona rural, deste município e comarca, dentro das seguintes confrontações: Considerando-se como ponto inicial o marco 0=4, situado à margem da Estrada da 6ª Linha e servindo de divisa entre este lote e o lote rural n.º 10, da quadra n.º 53, confrontando com o mesmo, com o rumo de 22º44'SW e a distância de 1.200,00 metros, encontra-se o marco 1; deste marco, com o rumo de 67º16'NW e a distância de 200,00 metros, confrontando neste alinhamento com parte do lote rural n.º 07 da quadra n.º 53, encontra-se o marco 2; deste marco, com o rumo de 22º44'NE e a distância de 1.200,00 metros, confrontando neste alinhamento com área remanescente do mesmo nível, encontra-se o marco 3; deste marco, com o rumo de 67º16'SE e a distância de 200,00 metros, confrontando neste alinhamento com a citada Estrada da 6ª Linha, chega-se ao marco 0=4, ponto inicial do presente roteiro. Tudo de acordo com o croqui da área e memorial descritivo assinados pelo Engenheiro Agrônomo Sr. Adrian Alves Moreira - CREA/MS n.º 15.330-D; ART de obra nº 1320180034742, de 25/04/2018; CCIR exercício 2017: código do imóvel rural 913.081.037.940-9 - Lotes 02 e 08 e parte lote 10 e 12, q. 53, pago em nome de Luiz Carlos Ferrarini; AT: 225.0000 ha.; MR: 50.0000 ha.; n.º MR: 4.40; MF: 35.0000 ha.; n.º MF: 6.4286; FMP: 3,00 ha.; Certidão negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à dívida ativa da União de imóvel rural: NIRF 1.362.042-8 - LOTES 02 A 08 E PT LTS 10 E 12 QDR 53 - AT: 225,0 ha., válida até 06/10/2018, código de controle: 98EE.8C56.8848.C0A8.

PROPRIETÁRIOS: LUIZ CARLOS FERRARINI, brasileiro, casado, pecuarista, portador do RG n.º 1491855 SSP/PR e inscrito no CPF/MF n.º 173.645.669-53; residentes e domiciliados à Rua Floriano Peixoto, n.º 1845, Jardim América, Dourados - MS, casado sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com LIBERALINA LEITE FERRARINI, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 065.832 SSP/MS e inscrita no CPF/MF n.º 107.390.761-91.

REGISTRO ANTERIOR: 458, ficha 03 do livro 02 deste CRI. Dou 56. Emolumentos: R\$ 23,00. Funjecc 5%: R\$ 1,15; Lei 3.003/05 10%: R\$ 2,30; Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 1,38 e Funde-PGE 4%: R\$ 0,92; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 2,30; ISSQN - 5%: R\$ 1,15; Dou 56. Eu, Aniz Rasslan, Oficial do Registro, fiz digitar, conferir e assinar. Glória de Dourados - MS, 27 de Abril de 2018. O Registrador  (A.) Aniz Rasslan.

PROTÓCOLO: 59.427 - 23/05/2018 - COMPRA E VENDA

R. 01/12.167 - 23/05/2018 - TRANSMITENTES: LUIZ CARLOS FERRARINI, brasileiro, pecuarista, portador da CNH n.º 689544745 DETRAN/MS, RG n.º 1491855 SSP/PR, inscrito no CPF/MF n.º 173.645.669-53, e sua esposa: LIBERALINA LEITE FERRARINI, brasileira, pecuarista, portadora da CNH n.º 1356375103 DETRAN/MS, inscrita no CPF/MF n.º 107.390.761-91, casados sob regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão expedida pelo Serviço Notarial e de Registro Civil da Comarca de Glória de Dourados - MS, residentes e domiciliados na Rua Floriano Peixoto, n.º 1845, Jardim América, na cidade de Dourados - MS.

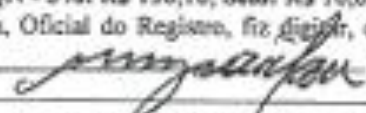
ADQUIRENTES: ANDERSON MORENO DA SILVA, brasileiro, casado, pecuarista, portador do RG n.º 001.189.115 SSP/MS, inscrito no CPF/MF n.º 998.463.061-72, casado sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO, brasileira, turismóloga, portadora do RG n.º 001.468.970 SSP/MS, inscrita no CPF/MF 011.366.731-05, conforme certidão de casamento expedida pelo Serviço Notarial e de Registro Civil da Comarca de Glória de Dourados - MS, residentes e domiciliados na Rua José Jorino de Souza, s/n.º, centro, nesta cidade.

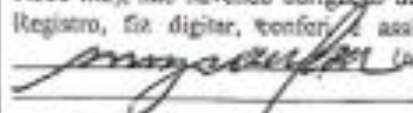
TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 124/126f do livro n.º 122 destas notas, em data de 21/05/2018, no valor de R\$ 287.081,20 (duzentos e oitenta e sete mil, oitenta e um reais e trinta centavos); O

CONTINUA NO VERSO

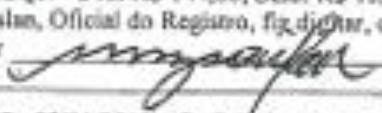
Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.mt.gov.br/validacao.aspx> e digite o hash 6d51eb14-0b11-4460-81cb-bec0bc356628



ITBI - Imposto sobre transmissão de bens imóveis, foi recolhido à Prefeitura Municipal local, em 21/05/2018, conforme guia n.º 657/2018, no valor de R\$ 11.000,00 (pago em conjunto com outros imóveis); CCIR exercício 2017: código: 913.081.037.940-9 - LOTES 02 a 08 e PT LT 10 e 12, Q. 53, pago em nome de Luiz Carlos Ferraizini; Classificação: média propriedade produtiva; AT: 225,0000 ha; MR: 50,0000 ha; n.º MR: 4,40; MF: 35,0000 ha; n.º MF: 6,4286; FMP: 3,00 ha; Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união de imóvel rural: NIRF 1.362.042-8 - AT: 225,0 ha., LOTES 02 A 08, E PT LTS 10 E 12, QDR. 53, válida até 05/11/2018, código de controle/certidão: A724.Ac38.4167.7D09. Certidão Negativa de Débitos expedida pelo IBAMA: 7894616/7894633, válidas até 06/06/2018. Conforme consta da presente escritura, os outorgados compradores requerem que seja averbada a margem da presente matrícula, a existência da Reserva Florestal Legal (RFL), que corresponde a 20% (vinte por cento) da área ora adquirida, em conformidade com o que estabelece o § 4º do artigo 16 do Código Florestal - Lei 4771/65 e decreto n.º 7029/09, tendo este serviço notarial cientificado os outorgados quanto as necessidades de serem tomadas junto aos órgãos ambientais competentes, as medidas previstas em lei para instituição da reserva legal na propriedade rural objeto desta matrícula. Dou fe. Emolumentos: R\$ 2.602,00. Funjeec 5%: R\$ 130,10; Lei 3.003/05 10%: R\$ 260,20; Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 156,12; Fundo-PGE 4%: R\$ 104,08; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 260,20; ISSQN - 5%: R\$ 130,10; Selo: R\$ 10,00; Selo de Autenticidade Digital: AAA 36.265-600 CVD. Dou fe. Eu, Aniz Rasslan, Oficial do Registro, fiz digitar, conferi e assino. Glória de Dourados - MS, 23 de Maio de 2018. O Registrador  (a.) Aniz Rasslan.

AV. 02/12.167 - 10/08/2018 - RESERVA FLORESTAL - Procedo a presente averbação, "de ofício", afim de constar que a reserva florestal constante desta matrícula no R. 01/12.167, exigida por lei própria, de acordo com o CAR (CADASTRO AMBIENTAL RURAL) MS de n.º 0065320, que juntou as matrículas de n.º(s) 11.427, 11.416, 12.167 e 12.170, recaiu apenas na área constante da matrícula n.º 12.170 (parte do lote rural n.º 07 da quadra n.º 53, medindo 6 ha. 9.800 m²), não havendo obrigação de reserva florestal na presente matrícula. Dou fe. Eu, Aniz Rasslan, Oficial do Registro, fiz digitar, conferi e assino. Glória de Dourados - MS, 10 de Agosto de 2018. O Registrador  (a.) Aniz Rasslan.

PROTOCOLO: 59.602 - 10/09/2018 - PENHOR E HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU

R. 03/12.167 - 10/09/2018 - Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 0000335132, no valor de R\$ 397.500,00 (trezentos e noventa e sete mil e quinhentos reais), com vencimento final para 04/09/2019, destinadas a aquisição e manutenção de 300 (trezentas) cabeças de gado bovino, da raça nelore, com idade entre 12 e 24 meses, no período 2018/2019. Taxas de juros: 6,0000% (seis pontos percentuais) a.a.; 0,487% ao mês; IOF: 0,380000% sobre o valor liberado; Multa: 2%; Juros de mora: 1%; Forma de pagamento: em parcela única, na data do vencimento. **FINANCIADOR / CREDOR: BANCO BRADESCO S/A**, Instituição Financeira de Direito Privado, com sede no Núcleo da Cidade de Deus, Vila Yara, em Osasco - SP, por sua agência nesta cidade, CNPJ/MF n.º 60.746.948/0001-12, ou a sua ordem; **FINANCIADO / EMITENTE: ANDERSON MORENO DA SILVA**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, produtor rural, portador da CIRO n.º 1189115 SSP/MS, inscrito no CPF/MF n.º 998.463.061-72; e assina também esta cédula como **OUTORGA UXÓRIA/MARITAL: RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO**, portadora do CPF/MF n.º 011.366.731-05; **BENS VINCULADOS EM GARANTIA: Em HIPOTECA** cédula de **PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros: O imóvel rural objeto desta matrícula, denominado Parte do Lote Rural 08, Quadra 53, situado na Estrada da 6ª Linha nascente, zona rural de Glória de Dourados - MS, com a área de 24,00 ha., avaliado no ocasião por R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais), integrando-se a presente garantia todos os bens ou benfeitorias existentes neste imóvel, durante a vigência desta cédula; e, **Em PENHOR** cédula de **PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros: 110 (cento e dez) cabeças de bovinos, nelore, para recria, no valor de R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais); a serem localizados na Estrada da 6ª Linha nascente, km 10,8, zona rural deste município de Glória de Dourados-MS. CCIR exercício 2017: código: 913.081.037.940-9 - LOTES 02 a 08 e PT LT 10 e 12, Q. 53, pago em nome de Luiz Carlos Ferraizini; Classificação: média propriedade produtiva; AT: 225,0000 ha; MR: 50,0000 ha; n.º MR: 4,40; MF: 35,0000 ha; n.º MF: 6,4286; FMP: 3,00 ha; **CONDIÇÕES:** as constantes do contrato, cuja cópia ficando arquivo deste Cartório. Dou fe. Emolumentos: R\$ 2.392,00. Lei 3.003/05 10%: R\$ 239,20; Funjeec - 5%: R\$ 144,60. Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 173,52; Fundo-PGE 4%: R\$ 115,68; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 239,20; ISSQN - 5%: R\$ 144,60; Selo: R\$ 10,00; Selo de Autenticidade Digital: AAA 64.961-015 CVD. Dou fe. Eu, Aniz Rasslan, Oficial do Registro, fiz digitar, conferi e assino. Glória de Dourados - MS, 10 de Setembro de 2018. O Registrador  (a.) Aniz Rasslan.

AV. 04/12.167 - 22/11/2018 - CAR/MS - Procedemos a presente averbação ex-offício, para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi inscrito no CAR-MS, Cadastro Ambiental Rural do (CONTINUA NA FICHA n.º 02)



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

1.º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GLÓRIA DE DOURADOS - MS

Livro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

12.167

FICHA

02

Mato Grosso do Sul - Certificado de Inscrição n.º CARMS0065320, em 10/08/2018; Imóvel: ESTÂNCIA RÍ; Centro do imóvel: Latitude 22°25'17,33" S - Longitude 54°06'53,47" O; Município do imóvel: Glória de Dourados - MS; AT: 95,9683 ha.; MF: 2,7400; ÁREAS DO IMÓVEL - Área total documentada do imóvel (ha): 95,9683; Área de Servidão Administrativa: 0,0000 ha.; Área líquida do imóvel: 95,9683 ha.; APP/USO RESTRITO - Área de Preservação Permanente: 0,0000 ha.; Área de Uso Restrito: 0,0000 ha.; Área Consolidada: 95,4002 ha.; Remanescente de Vegetação Nativa: 0,3562 ha.; ÁREA DE RESERVA LEGAL: 0,00 ha.; REGISTRO NO CAR: MS-5004097-A8C0.E54D.49BC.4C03.A13C.5ADB.3F4A.26A1; Comprovante de inscrição emitido no SICAR, dados do CAR-MS, conforme 5º do Art. 5º do Decreto Estadual n.º 13.977/2014, por meio da integração de que trata o §2º do art. 1º deste Decreto. **EXCLUINDO-SE DESTA MATRÍCULA, A RESERVA FLORESTA LEGAL, CONSTATADA DO R. 01/12.167 supra.** E, como me foi requerido, procedi a presente averbação. Dou fé. Eu, Aniz Rasslan, Registrador, firmitiz, conferi e assino. Glória de Dourados - MS, 22 de Novembro de 2018. O Registrador *Aniz Rasslan* (a.) Aniz Rasslan.

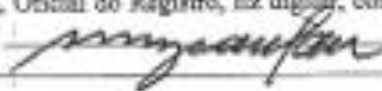
PROTOCOLO: 60.377- 05/11/2019 - BAIXA DE HIPOTECA

AV. 05/12.167 - 05/11/2019 - Conforme Instrumento Particular de Cancelamento de Registros e Liberação de Garantia, expedido em 05/11/2019, pelo Banco Bradesco S/A, agência desta cidade, assinado pelos funcionários Sr. Diego Fonseca Nelli Costa, e Sr. Pedro Henrique Santos Almeida, procedemos a presente averbação para constar a BAIXA da CRPH - Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 0000335132, no valor de R\$ 397.500,00 (trezentos e noventa e sete mil e quinhentos reais), constante do R. 03/12.167 supra; E, como me foi requerido, procedi a presente baixa. Dou fé. Emolumentos: R\$ 44,00; Funjece 5%: R\$ 2,20; Lei 3.803/05 10%: R\$ 4,40; Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 2,64 e Fundo-PGE 4%: R\$ 1,76; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 4,40; ISSQN-5%: R\$ 2,20; Selo R\$ 1,50; Selo de Autenticidade Digital: ACK 98.133-454 NOR. Dou fé. Eu, Carime de Souza Rasslan, Oficial Substituto do Registro, firmitiz, conferi e assino. Glória de Dourados - MS, 05 de Novembro de 2019. A Registradora Substituta *Carime de Souza Rasslan* (a.) Bel. Carime de Souza Rasslan.

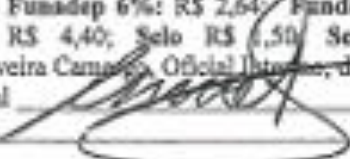
PROTOCOLO: 60.851 - 06/08/2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R. 06/12.167 - 06/08/2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA GARANTIA DE OBRIGAÇÕES "EM SER" E FUTURAS - Conforme Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei n.º 13.476, de 2017, com pacto adjecto de Alienação Fiduciária do Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, assinado pelas partes em 04/08/2020, onde figura como CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MS - SICREDI CENTRO-SUL MS, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.408.161/0001-02, com endereço à Avenida Welmar Gonçalves Torres, n.º 204, em Dourados - MS; e, como DEVEDOR, o proprietário do imóvel objeto desta matrícula: ANDERSON MORENO DA SILVA, inscrito no CPF/MF n.º 998.463.061-72, com endereço a Rua Bento Machado Lobo, n.º 1249, nesta cidade de Glória de Dourados-MS; e, RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO, inscrita no CPF/MF n.º 011.369.731-05, com endereço a Rua Bento Machado Lobo, n.º 1249, centro, nesta cidade de Glória de Dourados-MS, que assina como ANUENTE; tendo os proprietários deste imóvel, oferecido e dado em alienação fiduciária a CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MS - SICREDI CENTRO-SUL MS, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.408.161/0001-02, com endereço à Avenida Welmar Gonçalves Torres, n.º 204, em Dourados-MS, o imóvel constante da presente matrícula com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, com avaliação total em: R\$ 836.340,48 (oitocentos e trinta e seis mil, trezentos e quarenta reais e quarenta e oito centavos), para garantia do limite total de crédito no valor de R\$ 700.000,00 (setecentas mil reais), com prazo limite de 1.825 dias, vencendo em 02/02/2026, celebrado por este contrato; **FORMA DE CELEBRAÇÃO DAS OPERAÇÕES DERIVADAS:** Todas as formas admitidas em direito para a contratação de crédito, tais como aditivos ao presente contrato, emissão de CCR's, CCR's derivadas deste contrato, entre outras, assim como ajustes entre as partes. **CLÁUSULA E**

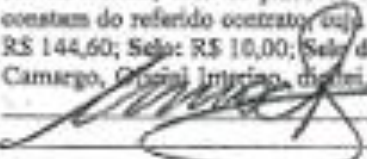


CONDIÇÕES: as demais cláusulas e condições, constam do referido contrato, cuja cópia fica em arquivo neste cartório; Emolumentos: R\$ 2.892,00; Funjace 5%: R\$ 144,60; Lei 3.003/05 10%: R\$ 289,20; Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 173,52; Funde-PGE 4%: R\$ 115,68; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 289,20; ISSQN - 5%: R\$ 144,60; Selo: R\$ 10,00; Selo de Autenticidade Digital: AAC 57.073-360 CVD; Eu, Aníz Rasslan, Oficial do Registro, fiz digitar, conferi e assino. Glória de Dourados - MS, 06 de Agosto de 2020. O Registrador  (a.) Aníz Rasslan.

PROTOCOLO: 62.210 - 02/08/2022 - CANCELAMENTO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

AV. 07/ 12.167 - 02/08/2022 - Conforme requerimento firmado em 01/08/2022 pela COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MS - SICREDI CENTRO-SUL MS, representada por Cláudia Fortes dos Santos Marques e Willyan Junior Quequeto, procedemos a presente averbação para fazer constar o CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA existente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constante do R. 06/ 12.167 supra; E, como me foi requerido, procedi a presente averbação. Dou fé. Emolumentos: R\$ 44,00. Funjace 5%: R\$ 2,20; Lei 3.003/05 10%: R\$ 4,40; Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 2,64; Funde-PGE 4%: R\$ 1,76; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 4,40; Selo R\$ 1,50; Selo de Autenticidade Digital: AQR 73.426-910 NOR. Dou fé. Eu, Miller de Oliveira Camargo, Oficial Inteiro, digitei, conferi e assino; Glória de Dourados - MS, 02 de Agosto de 2022. O Oficial  (a.) Miller O. Camargo.

PROTOCOLO: 62.211 - 02/08/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R. 08/ 12.167 - 02/08/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA GARANTIA DE OBRIGAÇÕES "EM SER" E FUTURAS - Conforme Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei n.º 13.476, de 2017, com pacto adjecto de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA de imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, assinado pelas partes em 26/07/2022, onde figura como CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MS - SICREDI CENTRO-SUL MS, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.408.161/0001-02, com endereço à Avenida Weimar Gonçalves Torres, n.º 204, em Dourados-MS; e, como DEVEDOR / DEVEDOR FIDUCIANTE, o proprietário do imóvel objeto desta matrícula: ANDERSON MORENO DA SILVA, inscrito no CPF/MF n.º 998.463.061-72, com endereço à Rua Bento Machado Lobo, n.º 1249, nesta cidade de Glória de Dourados-MS; e, RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO, inscrita no CPF/MF n.º 011.366.731-05, com endereço à Rua Bento Machado Lobo, n.º 1249, centro, nesta cidade de Glória de Dourados-MS, que assina como ANUENTE; tendo os proprietários deste imóvel, oferecido e dado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MS - SICREDI CENTRO-SUL MS, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.408.161/0001-02, com endereço à Avenida Weimar Gonçalves Torres, n.º 2047, em Dourados-MS, o imóvel constante da presente matrícula, denominado Parte do Lote rural n.º 08 (oito), da quadra n.º 53 (cinquenta e três), com a área de 24 ha. (vinte e quatro hectares), situado na Estrada da 6ª Linha nascente, zona rural deste município, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado na ocasião em R\$ 1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais), para garantia do limite total de crédito no valor de R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), com prazo limite de 1.325 dias, vencendo em 03/09/2027, celebrado por este contrato; **FORMA DE CELEBRAÇÃO DAS OPERAÇÕES DERIVADAS:** Todas as formas admitidas em direito para a contratação de crédito, tais como salitivos ao presente contrato, emissão de CCR's, CCR's derivadas deste contrato, entre outras ajustadas entre as partes; Além dos empréstimos e financiamentos tomados pelo devedor a partir da assinatura deste contrato, serão consideradas Operações Financeiras Derivadas firmadas entre o CREDOR e o DEVEDOR e, portanto, abrangidas pelas obrigações e garantias constituídas neste contrato, o seguinte financiamento firmado antes da assinatura deste contrato pelo CREDOR e pelo DEVEDOR: C11632851-3, Cédula de Crédito Rural, no valor de R\$ 300.000,00, em 12/8/2022, taxa de juros de 7,5% a.a.; **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** as demais cláusulas e condições, constam do referido contrato, cuja cópia fica em arquivo neste cartório; Emolumentos: R\$ 2.892,00; Funjace 5%: R\$ 144,60; Selo: R\$ 10,00; Selo de Autenticidade Digital: AAF 38.732-424 CVD; Dou fé. Eu, Miller de Oliveira Camargo, Oficial Inteiro, digitei, conferi e assino; Glória de Dourados - MS, 02 de Agosto de 2022. O Oficial  (a.) Miller O. Camargo.

PROTOCOLO: 62.893 - 25/07/2023 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - AV. 09/ 12.167 - 25/07/2023 - Conforme termo de quitação expedido em 25/07/2023 pela COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MS - SICREDI CENTRO-SUL MS, representada por



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

1.º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GLÓRIA DE DOURADOS - MS

Livro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

12.167

FOLHA

03

Ara Claudin Fertes dos Santos Marques e Willyan Junior Quequeto, procedemos a presente averbação para fazer constar o CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA existente sobre o imóvel objeto desta matrícula, constante do R. 08/ 12.167 supra; E, como me foi requerido, procedi a presente averbação. Dou fé. Emolumentos: R\$ 44,00; Funjpec 5%: R\$ 2,20; Lei 3.003/05 10%: R\$ 4,40; Lei Complementar 179/13: Funadep 6%: R\$ 2,64; Funde-PGE 4%: R\$ 1,56; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 4,40; Selo R\$ 1,50; Selo de Autenticidade Digital: AIN 17.423-190 NOR. Dou fé. Eu, Miller O. Camargo, Registrador Interino, digitei, confitei e assinei; Glória de Dourados - MS, 25 de Julho de 2023. O Registrador Interino _____ (a.) Miller O. Camargo.

PROTOCOLO: 62.906 - 03/08/2023 - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - R. 10/12.167 - 03/08/2023 - Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira n.º 452100306150, assinada pelas partes em 03/08/2023, no valor de R\$ 2.099.994,00 (dois milhões, noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais), com vencimento final para: 18/07/2024; CRÉDOR: BANCO SANTANDER BRASIL S/A com sede na cidade de São Paulo/SP, endereço à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041, 2235, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42; EMITENTE/DEVEDOR: ANDERSON MORENO DA SILVA, brasileiro, casado, produtor rural, portador da CIRC n.º 001.189.115 SSP/MS, inscrito no CPF/MF n.º 998.463.061-72, residente e domiciliado na Rua Sergipe, n.º 301, Centro, nesta cidade, endereço eletrônico: não possui; AVALISTA/CÔNJUGE DO DEVEDOR/INTERVENIENTE GARANTIDOR: RENATA BEZERRA DA SILVA, brasileira, produtora rural, portadora da CNH n.º 4757955978 DETRAN/MS, inscrita no CPF/MF nº 011.366.731-05, casada, residente e domiciliada na Rua Sergipe, n.º 301, Centro, nesta cidade, endereço eletrônico: não possui. Juros remuneratórios: Mensal 0,44% - Anual 5,42%; Multa: 2%; Juros de mora: 1%; BENS VINCULADOS EM GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, e sem a onerosidade de terceiros; O imóvel rural objeto desta matrícula, denominado Parte do Lote n.º 08 (oito), da quadra n.º 53 (cinquenta e três), com a área total de 24 ha. (vinte e quatro hectares), situado na Estrada da 5ª Linha nascente, zona rural deste município, avaliado na ocasião em R\$ 2.640.000,00 (dois milhões, seiscentos e quarenta mil reais), integrando-se a presente garantia, todas as benfeitorias existentes sobre este imóvel durante a vigência deste contrato. CCIR exercício 2023: código do imóvel rural: 913.081.037.940-9; CONDIÇÕES: as demais condições constam do referido contrato, cuja cópia fica no arquivo deste Cartório. Referência: R. 11/12.167, fls. 03, livro 2 deste CRI. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.747,40. Lei 3.003/05 Funjpec - 5%: R\$ 144,60. Selo: R\$ 10,00; Selo de Autenticidade Digital: AAI 02.020-385 CVD. Dou fé. Eu, Halicom Batista da Silva, Escrevente Autorizado, digitei, e Eu, Bel. Douglas Michel dos Santos, Oficial Substituto do Registro, fiz digitar, confitei e assinei. Glória de Dourados - MS, 03 de Agosto de 2023. O Substituto _____ (a.) Bel. Douglas Michel dos Santos.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 12167, Glória de Dourados-MS, 26/09/2024. Emolumentos: R\$ 39,15. Lei 3.003/05 - 10%: R\$ 3,91. Lei Complementar 179/2014 - Funde-PGE 4%: R\$ 1,56 - Funadep 6%: R\$ 2,34. Feadmp/MS 10%: R\$ 3,91; Selo R\$ 2,00. Total: R\$ 62,96; Selo Digital AIN098286-634-NOR
www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaselo.php
http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaselo.php

HALICOM BATISTA DA SILVA
OFICIAL SUBSTITUTOCNPJ
03.907.755/0001-62

Cartório do Primeiro Ofício

Presidente Vargas 1.621

CEP 79.730-000

Glória de Dourados - Mato Grosso do Sul



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

1.º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GLÓRIA DE DOURADOS - MS

Livro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

12.690

FOLHA

01

PROTOCOLO: 61.315 - 30/03/2021 - ABERTURA DE MATRÍCULA

IMÓVEL: RURAL - UNIFICAÇÃO - Lote Rural n.º 71 (setenta e um), e parte do lote rural n.º 73 (setenta e três), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), com a área de 44 ha, 8.866 m² (quarenta e quatro hectares, oito mil e oitocentos e sessenta e seis metros quadrados), que passa a ser denominado: "ESTÂNCIA R2", localizada na Estrada da 6ª Linha nascente, zona rural deste município, dentro das seguintes confrontações: Considerando-se como ponto inicial o marco 0=4; situado à margem da Estrada da 6ª Linha, e servindo de divisa entre este imóvel e o lote rural n.º 69 da quadra n.º 58, segue-se confrontando com o citado lote, no rumo de 22º39'NE e a distância de 1.197,19 metros, encostando-se o marco 1; deste marco, com o rumo de 67º16'SE e a distância de 375,00 metros, confrontando neste alinhamento com o lote rural n.º 72 e parte do lote rural n.º 74 da quadra n.º 58, chega-se ao marco 2; deste marco, com o rumo de 22º39'SW e a distância de 1.197,19 metros, confrontando neste alinhamento com parte do lote rural n.º 73 da quadra n.º 58, área desmembrada anteriormente, chega-se ao marco 3; deste marco, com o rumo de 67º16'NW e a distância de 375,00 metros, confrontando neste alinhamento com a cidade Estrada da 6ª Linha, chega-se ao marco 0=4, ponto inicial do presente roteiro. Tudo de acordo com o memorial descritivo e mapa da terra elaborados pelo Engenheiro Agrônomo Sr. Adriel Alves Moreira - CREA/MS n.º 15.310; D. ART de obra/serviço: 1320200096912, de 02/11/2020; CCIR exercício 2020: código do imóvel rural 000.043.324.370-6 - Lote 71 e Pt L 73, qd. 58, AT: 44,8866 ha; Classificação: pequena propriedade produtiva; MR: 50,4343 ha; n.º MR: 0,89; MF 35,0000; n.º MF 1,2825; FMP 3,00 ha, em nome de Anderson Moreno da Silva; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural: NIRF 1.080.812-4 - AT: 44,8 ha, em nome de Anderson Moreno da Silva, válida até 02/05/2021 - código de controle: D75D.8849.67D2.935P.

PROPRIETÁRIOS: ANDERSON MORENO DA SILVA, brasileiro, casado, pecuarista, portador do RG n.º 001.189.115 SSP/MS, inscrito no CPF/MF n.º 998.463.061-72, casado sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO, brasileira, turismóloga, portadora do RG n.º 001.468.970 SSP/MS, inscrita no CPF/MF 011.366.731-05, conforme certidão de casamento expedida pelo Serviço Notarial e do Registro Civil da Comarca de Glória de Dourados - MS, residentes e domiciliados na Rua José Iozino de Souza, s/n.º, centro, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R. 05/11.920, R. 03/12.079, e R. 02/12.080, ficha 02, livro 02 deste CRI. Dou. fê. Emolumentos: RS 23,00; Funjecc 5%: RS 1,15; Lei 3.003/06 10%: RS 2,30; Lei Complementar 179/EB 4 Funadep 6%: RS 1,38; Fundo-PGE 4%: RS 0,92; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: RS 2,30; ISSQN - 2%: RS 0,46; Dou. fê. Ex. (a) Miller de Oliveira Camargo, 2º Registrador Substituto, digitei; e, Ex. Aniz Rasslan, Oficial do Registro, fiz digitar, conferir e assinar. Glória de Dourados - MS, 30 de Março de 2021. O Registrador (a) Aniz Rasslan.

PROTOCOLO: 61.318 - 30/03/2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R. 01/ 12.690 - 30/03/2021 - Consta das matrículas anteriores de n.º 11.920 e 12.079, sob protocolo n.º 52.895 de 20/02/2019, o seguinte registro, que segue em seu inteiro teor: "CONTRATO DE CONFESSÃO DE DÍVIDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, firmado pelas partes em 20/02/2019; Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública (em conformidade com o artigo 38 da Lei n.º 9.514 de 20/11/1997), assinado pelas partes em: 20/02/2019, tendo como CREDORA FIDUCIÁRIA: BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, subsidiária integral no Banco do Brasil S/A, com sede no SBS (Setor Bancário Sul), Quadra 2, Bloco E, s/n.º, 5º andar, Edifício Prime, CEP: 70.070-120, em Brasília, Capital Federal, inscrita sob CNPJ/MF n.º 06.043.050/0001-32, doravante denominada CREDORA; e, como DEVEDORES FIDUCIANTES / SEGURADOS: ANDERSON MORENO DA SILVA, brasileiro, pecuarista, portador da CIRG n.º 1189115 SSP/MS, inscrito no CPF/MF n.º 998.463.061-72, e seu cônjuge: RENATA BEZERRA DA SILVA, brasileira, servidora pública municipal,



postadora da CIRC n.º 04757955978 DETRAN/MS, inscrita no CPF/MF n.º 011.366.731-05, casados sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Sergipe, n.º 301, Centro, Glória de Dourados-MS; **DA CONFISSÃO DA DÍVIDA:** Tendo o presente contrato por objeto a confissão, pelos DEVEDORES, da dívida, na data da assinatura deste contrato, da importância de R\$ 141.474,94 (cento e quarenta e um mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e noventa e quatro centavos), a ser composta por: A) Grupo n.º 1211, Cota n.º 5225, no valor de R\$ 70.737,47 (setenta mil, setecentos e trinta e sete reais e quarenta e sete centavos), correspondente a 46,4808% sobre o preço do bem imóvel na data da assembleia geral, equivalentes a: 1) Fundo comum: R\$ 58.819,90 (38,6499%); 2) Fundo de reserva: R\$ 1.441,21 (0,9470%); 3) Taxa de Administração total: R\$ 10.476,36 (6,8839%); e, B) Grupo n.º 1211, Cota n.º 9321, no valor de R\$ 70.737,47 (setenta mil, setecentos e trinta e sete reais e quarenta e sete centavos), correspondente a 46,4808% sobre o preço do bem imóvel na data da assembleia geral, equivalentes a: 1) Fundo comum: R\$ 58.819,90 (38,6499%); 2) Fundo de reserva: R\$ 1.441,21 (0,9470%); 3) Taxa de Administração total: R\$ 10.476,36 (6,8839%); **CONTEMPLAÇÃO NO GRUPO DE CONSÓRCIO:** Através de Assembleia Geral Ordinária - AGO, realizada em 25/04/2018, adquirindo o direito de uso do crédito no valor de R\$ 305.408,58 (trezentos e cinco mil, quatrocentos e oito reais e cinquenta e oito centavos), conforme Cartas de Crédito n.º 1675593 e 1675570; **PRazo DE AMORTIZAÇÃO:** 148 (cento e quarenta e oito) meses, com vencimento para todo dia 10 (dez) de cada mês, e encerrando-se o grupo de consórcio em 18/06/2031, salvo se ocorrerem antecipações de prestações em data posterior à assinatura deste instrumento; **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL:** Foi oferecido e dado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA pelos DEVEDORES (supra qualificados), nos termos da Lei n.º 9.514/97, com as alterações da Lei n.º 10.931/04, e do §6º, art. 14, da Lei 11.795/08, o imóvel rural objeto desta matrícula, denominado por: Parte do Lote rural n.º 71, da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), situado na Estrada da 6ª Linha nascente, com a área de 4 ha. 2.678 m² (quatro hectares, dois mil, seiscentos e setenta e oito metros quadrados), integrando-se a presente garantia fiduciária ora constituída, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral da dívida e seus encargos, até que os devedores cumpram integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; e, **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL:** Foi oferecido e dado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA pelos DEVEDORES (supra qualificados), nos termos da Lei n.º 9.514/97, com as alterações da Lei n.º 10.931/04, e do §6º, art. 14, da Lei 11.795/08, o imóvel rural objeto desta matrícula, denominado por: Parte do Lote rural n.º 73, da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), situado na Estrada da 6ª Linha nascente, com a área de 14 ha. 9.622 m² (quatorze hectares, nove mil, seiscentos e vinte e dois metros quadrados), integrando-se a presente garantia fiduciária ora constituída, todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral da dívida e seus encargos, até que os devedores cumpram integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; **CCIR exercício 2018:** Código do imóvel rural: 000.043.324.370-6, Lote 71 e Parte Lote 73, quadra 58, pago em nome de Anderson Moreno da Silva; AT: 44,8866 ha.; MR: 50,4343; n.º MR 0,89; n.º MF: 1,2825; FMP 3,00 ha.; Classificação: pequena propriedade produtiva; Certidão negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União do Imóvel Rural: LOTE RURAL 71 E PARTE LOTE 73, QUADRA 58, AT: 44,8 ha. - NIRE: 1.080.812-4, emitida em 29/01/2019, válida até 28/07/2019 - código de controle da certidão: F04B.68F4.CDD0.866E; **UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO DA COTA DE CONSÓRCIO:** Imóveis adquiridos com recursos próprios no valor de R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais), após a data da Assembleia Geral Ordinária de contemplação; **REEMBOLSO DO VALOR DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL:** Nos termos do §1º, art. 12, da Circular BACEN n.º 3.432/09, os devedores recebem neste ato, a quantia de R\$ 305.408,58 (trezentos e cinco mil, quatrocentos e oito reais e cinquenta e oito centavos), a título de reembolso pela aquisição do imóvel objeto desta matrícula e outro, dando ampla, irreversível e irrevogável quitação do crédito relacionado às seguintes cotas: Grupo de consórcio de imóveis 1211, cotas n.º 5225 e 9321 - CARTA DE CRÉDITO no valor de R\$ 305.408,58 (trezentos e cinco mil, quatrocentos e oito reais e cinquenta e oito centavos), sendo: Carta de crédito n.º 1675570, no valor de R\$ 152.704,29 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e quatro reais e vinte e nove centavos); e, Carta de crédito n.º 1675593, no valor de R\$ 152.704,29 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e quatro reais e vinte e nove centavos); **CONDIÇÕES:** Os demais termos, cláusulas e condições, encontram-se no referido contrato, cuja cópia fica em arquivo nesta serventia; **Selos de autenticidade utilizados nos registros:** AAB 14.051-005 CVD e AAB 14.052-456 CVD (21/02/2019); NADA MAIS. Dou 2ª. Emolumento: R\$ 44,00; Funjeo 5%: R\$ 2,20; Lei 3.003/05 10%: R\$ 4,40; Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 2,64; Fundo PGE 4%: R\$ 1,76; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 4,40; ISSQN - 5%: R\$ 2,20; Selo: R\$ 1,50; Selo de Autenticidade Digital: AEP 74.531-905 NOR; Dou 5ª. Bu. (a) Miller de Oliveira Camargo, 2.º Registrador Substituto, digital; e, Dou, Aniz Rasslan, Oficial do Registro, Digital, conferi e assinou. Glória de Dourados - MS, 30 de Março de 2021. O Registrador (a) Aniz Rasslan.

PROTOCOLO: 61.363 - 23/04/2021 - BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(CONTINUA NA FICHA 02)



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

1.º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GLÓRIA DE DOURADOS - MS

Livro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

12.690

FOLHA

02

AV. 02/12.690 - 23/04/2021 - Conforme Ofício expedido pelo Banco do Brasil S/A, agência desta cidade, em 23/04/2021, assinado pelo Gerente Geral LUN, Sr. Elias Miguel Sanabria Ledesma, procedemos a presente averbação para constar na BAIXA da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA existente sobre o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$ 70.737,47 (setenta mil, setecentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos), constante do R. 01/12.690 supra; E, como me foi requerido, procedi a presente averbação. Dou fl. Emolumentos: R\$ 44,00. Funjecc 5%: R\$ 2,20; Lei 3.003/05 10%: R\$ 4,40; Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 2,64 e Fundo-PGE 4%: R\$ 1,76; Lei Estadual n.º 4.633/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 4,40; ISSN-5%: R\$ 2,20; Selo de Autenticidade Digital: AET 23.373-027 NOR. Dou fl. Eu, _____ (a.) Hállipom Batista da Silva, Escrevente Autorizada, digital, e Eu, Aniz Rasslan, Oficial do Registro, fiz dignas, conderei e assino. Glória de Dourados - MS, 23 de Abril de 2021. O Registrador _____ (a.) Aniz Rasslan.

PROTOCOLO: 61.369 - 28/04/2021 - HIPÓTECA DE PRIMEIRO GRAU

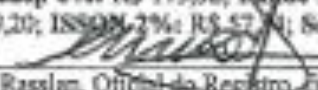
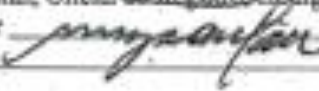
R. 03/12.690 - 28/04/2021 - OUTORGANTES DEVEDORES: ANDERSON MORENO DA SILVA, brasileiro, pecuarista, natural desta cidade, nascido em 29/07/1983, filho de José Pereira da Silva e Maria Moreira da Silva, portador da CNH n.º 01995261570 DETRAN/MS, expedida em 26/12/2017, na qual consta a CI-RO n.º 1189115 SSP/MS, inscrito no CPF sob n.º 998.463.061-72, endereço eletrônico: andersonparaiiba1983@hotmail.com; e sua esposa RENATA BEZERRA DA SILVA MORENO, brasileira, turismóloga, natural de Palmeira dos Índios - AL, nascida em 01/03/1985, filha de Gilberto Pereira da Silva e Mercia Bezerra Leite, portadora da CNH n.º 04757955978 DETRAN/MS, expedida em 04/07/2014, na qual consta a CI-RO n.º 1468970 SSP/MS, inscrita no CPF sob n.º 011.366.731-05, endereço eletrônico: renataturismo_ms@hotmail.com; casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6.515/77, em 28/02/2009, conforme certidão de casamento sob matrícula de n.º 062034 01 55 2009 2 00041 130 0005537 63, expedida aos 22/04/2021 pelo RCPN local; ambos residentes e domiciliados na Rua Sergipe, n.º 301, centro, nesta cidade.

OUTORGADO CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência 0793-5 - Glória de Dourados - MS, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.000.000/0793-59, com endereço na Av. Presidente Vargas n.º 1.333, centro, desta cidade; neste ato representada pelo senhor ELIAS MIGUEL SANABRIA LEDESMA, brasileiro, solteiro, convulso em um estável, bancário e economista, nascido aos 29/10/1984, filho de Miguel Batista Ledesma e Norma Beatriz Sanabria Ledesma, portador da CNH n.º 03876875830 DETRAN/MS, expedida em 01/12/2016, na qual consta a CI-RO n.º 1312914 SSP/MS, inscrito no CPF sob n.º 013.743.751-01, com mesmo endereço profissional da outorgada e endereço eletrônico: elias_sanabria@hotmail.com, legalmente habilitado nos termos da procuração lavrada às fls. 34/36, Livro 3085, do Cartório de Notas do 5.º Ofício de Taguatinga - DF aos 10/05/2019 em firma de Sandro Jacobsen Grando e respectivo subestabelecimento lavrado em 14/10/2019.

TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca Especial de PRIMEIRO GRAU e, em caso de concorrência de terceiros sobre Dívida Futura, lavrada às fls. 1156/1157 do livro n.º 127 destas notas, em data de 26/04/2021, no valor de R\$ 985.448,96 (novecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos), com vencimento estabelecido para 22/04/2051; Declaram os outorgantes vendedores que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, foro ou penho; declarando os outorgantes, sob pena de responsabilidade civil e criminal, a inexistência de ações reais, pessoais e hipotecárias relativas ao imóvel e de outros ônus incidentes sobre o mesmo; CLÁUSULAS e CONDIÇÕES: Das benfeitorias: Na hipoteca ora constituída, compreender-se-ão, além do bem acima descrito, outras benfeitorias a eles acrescidas na vigência do Contrato, além das que abaixo se descrevem: CERCA DE ARAME LISO; bem todos muros que não poderão ser retirados ou inutilizados sem o consentimento do BANCO; DECLARAÇÃO ESPECIAL - OS OUTORGANTES declaram, sob as penas da lei que o imóvel garante da presente escritura não constitui a pequena propriedade rural de que

CONTINUA NO VOLUME



está o art. 5º, inciso XXVI da Constituição Federal, ou seja, aquela trabalhada exclusivamente pela família, com ou sem a ajuda eventual de terceiros, que observe toda a fôcea de trabalho na sua exploração, garantindo a sua subsistência; A presente hipoteca garante o pagamento de todas as obrigações contratuais e as que venham a ser contratuadas, presentes e futuras, pelos OUTORGANTES com o BANCO, pelas agências ou dependências deste último situadas no Brasil ou no exterior, inclusive por empréstimos, financiamentos rurais, agroindustriais, comerciais, à importação, à exportação, industriais, adiantamentos sobre contratos de câmbio (ACC ou ACE) e prestação de garantias bancárias, contratos em moeda estrangeira ou nacional, formalizados por títulos de crédito ou contratos, ficando desde já reconhecido pelos OUTORGANTES que as estipulações contratuais ou cedulares estarão caracterizadas nos respectivos instrumentos até o limite global de US\$178.318,17 (Cento e setenta e oito mil, trezentos e dez dólares dos Estados Unidos da América e dezessete centavos), equivalentes nesta data, a R\$ 983.448,96 (Novecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos). Estará incluído no limite global mencionado acima nesta cláusula o valor apurado, em moeda nacional no dia do pagamento das obrigações contratuais, mediante a aplicação da taxa de câmbio de venda do dólar dos Estados Unidos praticada pelo BANCO nesse dia, sempre de modo a satisfazer o débito em moeda estrangeira constante dos respectivos instrumentos, com os encargos ali pactuados; Na hipótese em que o valor do teto, mencionado nesta cláusula, extrapolar o valor da garantia, em razão da valorização do dólar estadunidense, o Banco estará desobrigado de observar o limite na concessão dos créditos, independentemente de qualquer aviso ou notificação; Para fins de especialização da hipoteca, os encargos financeiros e o prazo de pagamento serão aqueles estabelecidos nos instrumentos de crédito de cada operação que vier a ser contratada; AS DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES ESTABELECIDAS, CONSTAM DA REFERIDA ESCRITURA QUE FICA EM ARQUIVO NESTA SURVENTIA. CCIR exercício 2020: código do imóvel rural: 000.043.324.370-6 - Lote 71 e Pt 1 e 2, qd. 58, AT: 44.8866 ha.; Classificação: pequena propriedade produtiva; MR: 50,4343 ha.; n.º MR: 0,89; MF 35,0000; n.º MF 1,2825; FMP 3,00 ha., em nome de Anderson Moreno da Silva; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural: NIRF 1.080.812-4 - AT: 44,8 ha., em nome de Anderson Moreno da Silva, válida até 02/05/2021 - código de controle: D75D.8849.67D2.935F; Certidão negativa de débitos relativos ao IBAMA: 16687134 e 16687526, emitidas em 23/04/2021, válidas até 23/05/2021; Dou fê. Enrolamentos: R\$ 2.892,00; Funpoe 5%: R\$ 144,60; Lei 3.003/05 10%: R\$ 289,20; Lei Complementar 179/13 - Funadep 6%: R\$ 173,52; Funde-PGE 4%: R\$ 115,68; Lei Estadual n.º 4.623/14 - FEADMP/MS - 10%: R\$ 289,20; ISSQN 2%: R\$ 57,84; Selo R\$ 10,00; Selo de Autenticidade Digital: AAD 49.003-022 CVD. Dou fê. Eu,  (a.) Miller de Oliveira Camargo, 2.º Registrador Substituto, digitei; e, Eu, Aniz Rasslan, Oficial do Registro, fiz digitar, conferi e assino. Glória de Dourados - MS, 28 de Abril de 2021. O Registrador  (a.) Aniz Rasslan.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 12690. Glória de Dourados-MS, 20/09/2024. Enrolamentos: R\$ 39,15; Lei 3.003/05 - 10%: R\$ 3,91; Lei Complementar 179/2014 - Funde-PGE 4%: R\$ 1,56; Funadep 6%: R\$ 2,34; FEADMP/MS 10%: R\$ 3,91; Selo R\$ 2,00; Total: R\$ 62,90; Selo Digital A098287-199-NOR
www.tms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisselo.php
<<http://www.tms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisselo.php>>

HALICOM BATISTA DA SILVA
OFICIAL SUBSTITUTO



CONFJ
03.907.755/000

Certidão do Primeiro

Presidente Vargas

CEP

Presidente Vargas

Serviço de Atendimento
Extrajudicial

saec

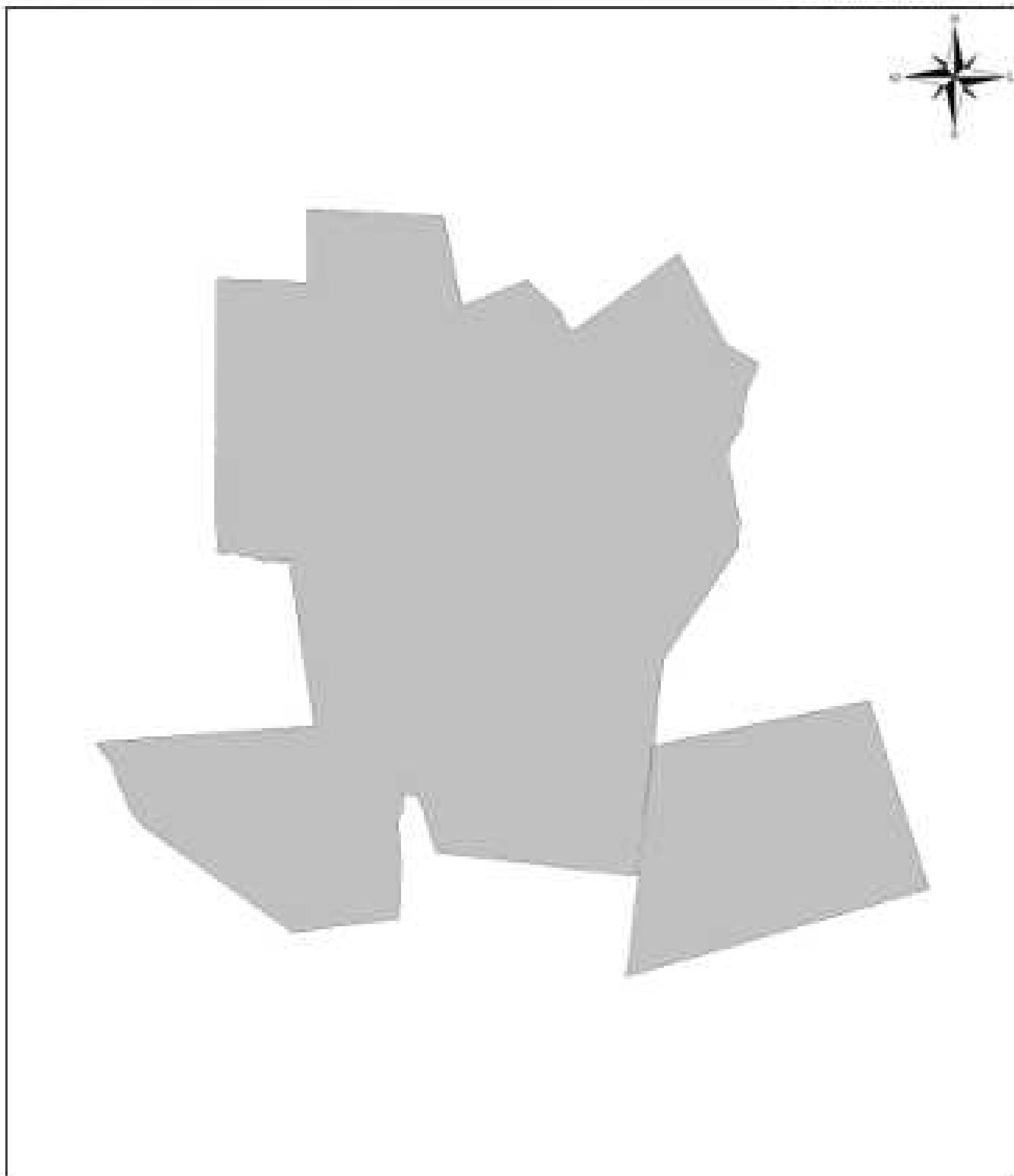


MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2022

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 000.051.166.301-1

ÁREA: 7130,8304 ha

Escala: 1:57268 Formato: A4





MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG. 1

EDICION DO IMÓVEL RURAL 999.911.232.980-3	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL P/ LOT 07 e 08 - QDR 53	DATA DE PROCLAMAMENTO DA TERRA DECLARAÇÃO 10/10/2018	ÁREA CENTENÁRIA 0,0000
ÁREA TOTAL (m²) 30,9800	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva	MUNICÍPIO DA LOCALIDADE DO IMÓVEL RURAL GLÓRIA DE DOURADOS	UF MS
DENOMINAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL 6 LINHA NASCENTE KM 10,5	MÓDULO RURAL (m²) 50,0000	Nº MÓDULOS RURAIS 1,78	MÓDULO FISCAL (m²) 35,0000
		Nº MÓDULOS FISCAIS 2,5994	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO EM 2,00
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)			
MUNICÍPIO DO CARTÓRIO			
MS/GLÓRIA DE DOURADOS	DATA REGISTRO 23/05/2018	CAD. DO DPOC 62489	MATRÍCULA DO TITULO 12170
MS/GLÓRIA DE DOURADOS	DATA REGISTRO 23/05/2018	CAD. DO DPOC 62489	MATRÍCULA DO TITULO 12167
		PROPOSTA R01	LIBRO CILIPDA R01
			ÁREA (m²) 8.9800
			ÁREA (m²) 24.0000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²)			
REGISTRADA 30,9800	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES DECLARAÇÃO 0,0000	ÁREA REDESA 30,9800

DADOS DO DECLARANTE

NOME Anderson Moreno Da Silva	CNPJ 998.463.061-72
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PROPOSTAS RELACIONADAS AO IMÓVEL

DADOS DOS TITULARES

CNPJ 998.463.061-72	NOME Anderson Moreno Da Silva	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possessora Individual	Porcentagem (%) 100,00
------------------------	----------------------------------	---	---------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LIVRAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 69223697256	DATA DE SITUAÇÃO DO CCIR 05/06/2025	DATA DE VENCIMENTO: ***/****
----------------------------------	-------------------------------	--	------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 16,18	VALOR CORRIGIDO 16,18	MULTA 3,24	JUROS 1,78	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	--------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. O SITE DOCUMENTO DO TÍTULO RURAL É APLICADO APÓS A REALIZAÇÃO DESESAZADA. 2. TAXAS DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO DE 2024. 3. IMPORTE PARA PAGAMENTO DESESAZADA DO CCIR PARA A REALIZAÇÃO DO TÍTULO RURAL.
--

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. O SITE DOCUMENTO DO TÍTULO RURAL É APLICADO APÓS A REALIZAÇÃO DESESAZADA. 2. TAXAS DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO DE 2024. 3. IMPORTE PARA PAGAMENTO DESESAZADA DO CCIR PARA A REALIZAÇÃO DO TÍTULO RURAL.
--

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O SITE DOCUMENTO DO TÍTULO RURAL É APLICADO APÓS A REALIZAÇÃO DESESAZADA. 2. TAXAS DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO DE 2024. 3. IMPORTE PARA PAGAMENTO DESESAZADA DO CCIR PARA A REALIZAÇÃO DO TÍTULO RURAL.
--



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG. 111

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 000.043.324.370-6		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL LOT 71 E PARTE LOT 73 - COR 58			
ÁREA TOTAL (m²) 44.8866	CLASSIFICAÇÃO FUNDEÁRIA Pequena Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA DECLARAÇÃO 10/10/2018	ÁREA IDENTIFICADA¹ 0,0000	
INDICAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL 6 LINHA NASCENTE KM 09			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL GLÓRIA DE DOURADOS		
MODULO FISCAL (m²) 50.4343	IP IMÓVELS RURAIS 0,89	MODULO FISCAL (m²) 35,0000	Nº MODULOS FISCAIS 1,2825	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (m²) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)					
DENOMINAÇÃO DO CANTO		DATA REGISTRO	CPF DO DEDET	MATRICULA OU TRANSIÇÃO	VALORES
MS/GLÓRIA DE DOURADOS		09/08/2018	60480	11020	R04 2 14,0622
MS/GLÓRIA DE DOURADOS		09/08/2018	60480	12079	R02 2 4,2879
MS/GLÓRIA DE DOURADOS		26/05/2018	60480	12090	R02 2 25,6568
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²)					
REGISTRADA 44.8866	POSSE AJUSTO TITULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA 44,8866		

DADOS DO DECLARANTE

NOME Anderson Moreno Da Silva		CPF/CPFJ 998.483.061-72
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CPFJ 998.483.061-72	NOME Anderson Moreno Da Silva	QUALIFICAÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	PERCENTUAL (%) 100,00
----------------------------	----------------------------------	---	--------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CDR 69223680254	DATA DE EMISSÃO DO CDR 05/06/2025	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

CÉNTIMOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,78	VALOR CORRESPONDENTE 10,78	MULTA 2,16	JURISS 1,19	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
-----------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	---------------	----------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO 2024
3. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
4. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
5. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
6. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
7. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
2. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
3. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
4. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
5. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
6. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
7. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
2. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
3. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
4. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
5. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
6. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%
7. BOM ELEGANTE DO MÊS JUNHO 2024 - QUALIDADE DA CORTINA 100%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO DE OLIVEIRA SPINELLI e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO SUL, protocolado em 20/06/2025 às 17:12, sob o número WCCPR25073795016. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802483-83.2025.8.12.0001 e código 0ZWHi11W.



Ministério da Fazenda	Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil	Exercício 2024

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL	
Identificação CIB: 1.080.812-4	Área Total: 44,8 ha
Nome: LOT 71 E PARTE LOT 73 - QDR 58	
Endereço: ESTRADA 6 LINHA NASCENTE KM 09	
Município: GLORIA DE DOURADOS	UF: MS CEP: 79730-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE	
Nome: ANDERSON MORENO DA SILVA	
CPF: 998.463.061-72	
Endereço: RUA JOSE JOZINO DE SOUZA	
Número: 301	Complemento:
Bairro: CENTRO	
Município: GLORIA DE DOURADOS	UF: MS
CEP: 79730-000	Telefone: (67) 9942-5526

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)			
Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	1.130.976,89
Imposto Calculado:	339,29	Imposto Devido:	339,29
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	339,29

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 30/09/2024 às 08:56:51
3891013114

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

Sr (a) ANDERSON MORENO DA SILVA, inscrito(a) no CPF sob o nº 998.463.061-72.
O NUMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2024 apresentada em 30/09/2024, às 08:56:51, referente ao CIB 1.080.812-4, é:

31.11.69.34.39.69

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO DE OLIVEIRA SPINELLI e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 20/06/2025 às 17:12, sob o número WCCPR25073795016. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802483-83.2025.8.12.0001 e código 0ZWHi1W.



Ministério da Economia

Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

Exercício 2022

**RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2022
DECLARAÇÃO RETIFICADORA****DADOS DO IMÓVEL RURAL**

Identificação CIB: 1.077.648-6

Área Total: 3.246,3 ha

Nome: FAZENDA MARCELA

Endereço: RODOVIA BR 267 KM 20 MARGEM DIREITA 50 KM

Município: CAMPO GRANDE

UF: MS

CEP: 79100-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: VALDIR JOSE ZORZO

CPF: 074.487.679-68

Endereço: RUA DONA FRANCISCA STRADIOTTI

Número: 1450

Complemento:

Bairro: JARDIM ELDORADO

Município: NOVA ALVORADA DO SUL

UF: MS

CEP: 79140-000

Telefone: (67) 3456-4200

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Sim	Valor da Terra Nua Tributável:	34.741.843,01
Imposto Calculado:	104.225,52	Imposto Devido:	104.225,52
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	104.225,52

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 30/09/2022 às 10:14:52
1291789396

**RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2022
DECLARAÇÃO RETIFICADORA**

Sr (a) VALDIR JOSE ZORZO, inscrito(a) no CPF sob o nº 074.487.679-68.

O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2022 apresentada em 30/09/2022, às 10:14:52, referente ao CIB 1.077.648-6, é:

08.33.18.85.86.41

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

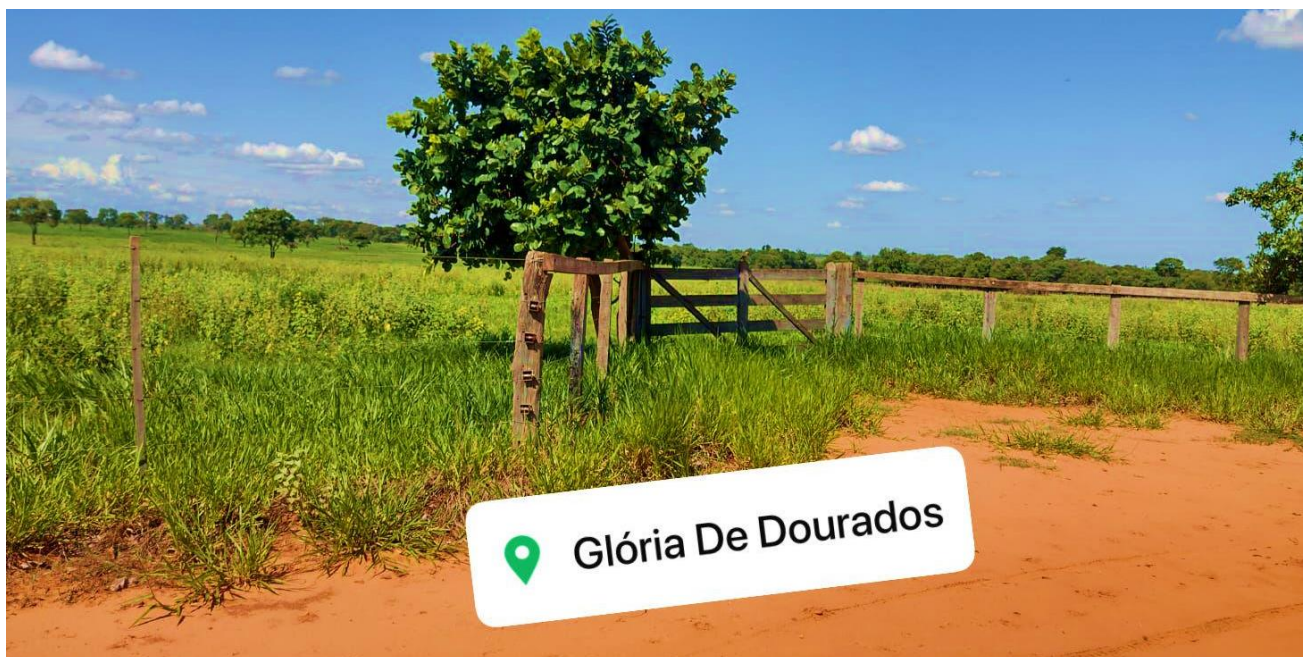


5.0. RELAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS

IMÓVEIS - ANDERSON MORENO					
MATRÍCULAS RURAIS					
ITENS	DESCRIÇÃO	MAT.	ÁREA HA	MUNICÍPIO	VALOR
1	ESTÂNCIA R1 - Parte do lote rural nº 08, da quadra nº 53, situada na estrada da 6ª linha nascente, zona rural. TERRAS AGRICULTÁVEL.	12.167	24,0000	GLÓRIA DE DOURADOS - MS	R\$ 3.126.106,08
2	Lote rural nº 71 e parte do lote rural nº 73, da quadra nº 58, que passa a ser denominado ESTÂNCIA R2 , localizada na estrada da 6ª linha nascente, zona rural. Área construída 9.800m². TERRAS AGRICULTÁVEL.	12.690	44,0000	GLÓRIA DE DOURADOS - MS	R\$ 15.107.582,00
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS					R\$ 18.233.688,08

6.0. FOTOS DOS IMÓVEIS RURAIS







7.0. RELAÇÃO DAS BENFEITORIAS

BENFEITORIAS - ANDERSON MORENO			
ITENS	DESCRIÇÃO	M²	VALOR
1	CASA SEDE - Em alvenaria, telhado de eternit com foro de madeira, piso de cerâmica, com área aberta, portas e janelas de venezianas.	300,00	R\$ 313.071,00
2	CASA DE MADEIRA - Base em alvenaria, fechada em madeira, portas e janelas de madeira/vidro, telhado de cerâmica, piso de cerâmica.	270,00	R\$ 281.763,90
3	CASA PARA FUNCIONÁRIOS - Com 4 dormitórios e 1 banheiro - Feita em alvenaria, telhado de eternit, portas e janelas de madeira, chão de cimento.	600,00	R\$ 626.142,00
4	BARRACÃO DE MAQUINÁRIOS - Estrutura em alvenaria, aberto, telhado de eternit, chão de terra batido.	1250,00	R\$ 1.351.987,50



5	DEPÓSITO DE DEFENSIVOS - Em alvenaria, com telhado de eternit, piso de cerâmica.	40,00	R\$	41.742,80
6	MÁQUINAS E DEFENSIVOS - Produtos e aparelhos que compõem o depósito de defensivos para aplicação e manejo das lavouras.	-	R\$	72.000,00
7	POÇO ARTESIANO - 49 metros, vazão de 3' - Reservatório de 20.000 mil litros.	49,00	R\$	32.000,00
8	CURRAL - Convencional.	-	R\$	180.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS			R\$	2.898.707,20

As benfeitorias são avaliadas de acordo com o metro cub estadual de cada região e sua depreciação quanto ao tempo de uso, conforme as Normas de avaliação da ABNT.

Foi pesquisado em junho desde ano: <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual>

**CUB/m²****Custos Unitários Básicos de Construção****(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2025**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Maio/2025**. "Esses custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefalação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.428,36	R-1	3.026,25	R-1	3.706,73
PP-4	2.232,24	PP-4	2.832,61	R-8	3.007,73
R-8	2.118,42	R-8	2.469,68	R-16	3.047,50
PIS	1.678,61	R-16	2.393,91		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.786,19	CAL-8	2.996,36
CSL-8	2.413,73	CSL-8	2.687,95
CSL-16	3.224,87	CSL-16	3.587,30

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.599,78
GI	1.337,82



8.0. FOTOS DAS BENFEITORIAS



CASA SEDE



CASA DE MADEIRA



CASA PARA FUNCIONÁRIOS COM 4 DORMITÓRIOS



BARRACÃO DE MAQUINÁRIOS



DEPÓSITO DE DEFENSIVOS



POÇO ARTESIANO 49MTS



CURRAL



9.0. RELAÇÃO DOS VEÍCULOS, MÁQUINAS E IMPLEMENTOS

VEÍCULOS LEVES E PESADOS - ANDERSON MORENO					
ITENS	DESCRIÇÃO	MARCA	PLACA	ANO	VALOR
1	STRADA FREEDOM 13CS	FIAT	RWG9E00	2023	R\$ 86.988,00
2	TRACKER T A LT	CHEVROLET	RWG6J55	2023	R\$ 111.363,00
3	TRAÇÃO CAMINHÃO TRATOR 19.320 CLC TT	VOLKSWAGEN	CZC9591	2011	R\$ 155.854,00
4	CARGA SEMI REBOQUE RANDON SR BA	SR	DBL3F35	2004	R\$ 120.000,00
VALOR TOTAL DOS VEÍCULOS				R\$	474.205,00

MÁQUINAS E IMPLEMENTOS - ANDERSON MORENO				
ITENS	DESCRIÇÃO	MARCA	ANO	VALOR
1	CARRETA BASCULANTE 5 TONELADAS	CREMASCO	2019	R\$ 14.500,00
2	COLHEITADEIRA S 550	JOHN DEERE	2023	R\$ 1.600.000,00
3	COLHEDORA ÁREA TOTAL JF 1900	JF	-	R\$ 125.000,00
4	ESCARIFICADOR EFA 350	IPACOL	2021	R\$ 1.800.000,00
5	GRADE ARADORA	BALDAN	-	R\$ 21.500,00
6	GUINCHO BIG BAG P/ TRATOR COM RODA	BIG BAG	-	R\$ 31.270,00
7	TANQUE RESERVATÓRIO DE INOX CILÍNDRIO	INOX	-	R\$ 12.000,00
8	TRATOR 180CV MF 7318	MASSEY FERGUSON	2023	R\$ 544.000,00
9	TRATOR 180CV MF 7318	MASSEY FERGUSON	2023	R\$ 544.000,00
10	TRATOR LS PLUS 100CV	MASSEY FERGUSON	2021	R\$ 279.000,00



11	TANDEM PREMIER G5	PLANTI CENTER	2023	R\$ 480.000,00
12	TANDEM PREMIER G5	PLANTI CENTER	2023	R\$ 480.000,00
13	PÁ CARREGADEIRA 75HD	MICHIGAN	-	R\$ 375.000,00
14	PLANTADEIRA PLANTI CENTER 10 LINHAS	NEW LINE	2022	R\$ 333.000,00
15	PLANTADEIRA PLANTI CENTER 10 LINHAS	NEW LINE	2023	R\$ 333.000,00
16	PLANTADEIRA PLANTI CENTER 10 LINHAS	NEW LINE	2023	R\$ 333.000,00
17	PLATAFORMA DE MILHO	JOHN DEERE	2022	R\$ 380.000,00
18	PLATAFORMA DE CORTE	JOHN DEERE	2023	R\$ 560.000,00
19	PILOTO ELÉTRICO AGRES	NEW LINE	2023	R\$ 54.900,00
20	PILOTO ELÉTRICO AGRES	NEW LINE	2023	R\$ 54.900,00
21	PILOTO ELÉTRICO AGRES	NEW LINE	2022	R\$ 52.000,00
22	PULVERIZADOR UNIPORT 2030 JACTO	JACTO	2021	R\$ 690.000,00
23	PULVERIZADOR AGRÍCOLA AUTOPROPELIDO MULTIPLES 2500 LTS	METALFOR	-	R\$ 260.000,00
VALOR TOTAL DE MAQ. E IMPLEM.			R\$	9.357.070,00

O presente laudo de avaliação contém essencialidade de bens de capital que tem o objetivo de demonstrar a importância das funcionalidades incorporadas em um conjunto dos ativos não circulantes. São aqueles bens considerados imprescindíveis para que a empresa em recuperação que possa exercer a sua atividade econômica.

De acordo com o art. 6º, § 4º, da Lei n. 11.101/2005, compete ao juízo da recuperação judicial dispor acerca da essencialidade dos bens para a manutenção da atividade econômica da empresa, mesmo que se trate de alienação fiduciária em garantia, que não estaria sujeita aos efeitos da recuperação judicial (art. 49, § 3º).



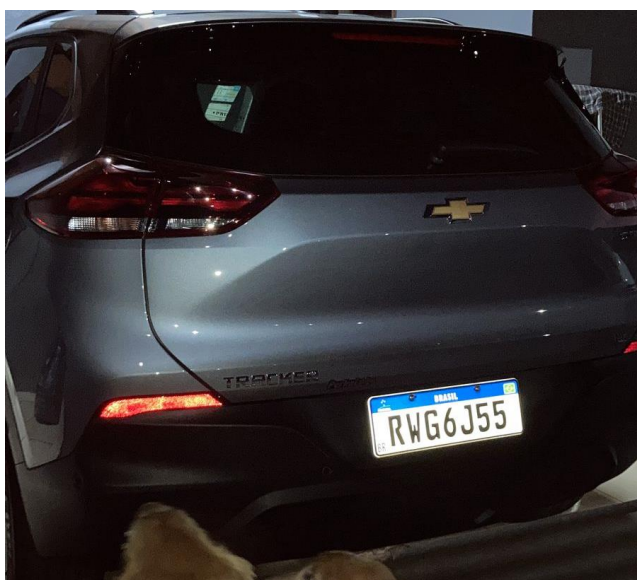
Os veículos, máquinas, equipamentos e implementos foram pesquisados em junho deste ano, referenciados por:

<https://veiculos.fipe.org.br>

<https://www.tratoresecolheitadeiras.com.br>

<https://www.caminhoesecarretas.com.br>

10.0. FOTOS DOS VEÍCULOS, MÁQUINAS E IMPLEMENTOS



TRACKER RWG6J55



STRADA FREEDOM RWG9E00



TRATOR 19.320 CZC9591 E EMI REBOQUE DBL3F35



TRATOR MASSEY 7118 COM GUINCHO BIG BAG



TRATOR MASSEY 7118



PLANTADEIRA PLANTI CENTER 10 LINHAS



PLATAFORMA DE MILHO JD



PÁ CARREGADEIRA 75HD MICHIGAN



TANQUE RESERVATÓRIO DE INOX



GRADE ARADORA BALDAN



PULVERIZADOR UNIPORT 2030 JACTO



PULVERIZADOR METALFOR



COLHEITADEIRA S 550 JOHN DEERE



CARRETA BASCULANTE 5 TONELADAS CREMASCO

11.0. VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DOS BENS E IMÓVEIS		
DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL	
IMÓVEIS RURAIS	R\$	18.233.688,08
BENFEITORIAS	R\$	2.898.707,20
MÁQUINAS E IMPLEMENTOS	R\$	9.357.070,00
VEÍCULOS LEVES E PESADOS	R\$	474.205,00
	R\$	30.963.670,28

VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO DE R\$ 30.963.670,28 (TRINTA MILHÕES, NOVECENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E SETENTA REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).



12.0. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A melhor técnica de avaliação baseia-se não somente na experiência do avaliador e em uma única técnica rígida, seu bom desempenho necessita primordialmente de dados de natureza comparativa, de boa dose de censo comum, de análise ponderada e de equidade do avaliador para fixar o valor venal, demonstrando os fundamentos e a análise que o conduziram naquela conclusão. Entende-se como valor de mercado aquele encontrado por um vendedor desejoso a vender e, um comprador desejoso a comprar, ambos não forçados e tendo pleno conhecimento das condições e utilidade da propriedade. De fato, não obstante, consultando-a tabelas de mercado livre sobre as máquinas e equipamentos, primordiais, ao desempenho e condições de funcionalidade do objetivo desta avaliação em seu todo.

13.0. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo de perícia avaliativa obedeceu às seguintes considerações:

- a) Condições limitares impostas pela metodologia da ABNT a ser empregada, que influenciam suas análises, opiniões e conclusões;
- b) Condições limitares impostas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NRR 14.653 avaliação imobiliária e ABNT NRR 14.653-1 avaliação de bens e publicações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) além de observar as legislações municipais, estaduais e federais. Entretanto para que o imóvel tenha um valor que realmente represente seu potencial e esteja de acordo com as práticas do mercado, as metodologias contam com fatores externos como localização do bem, potencial de desenvolvimento da região, serviços públicos e comodidades como comércio e lazer.
- c) Os profissionais pesquisaram, compararam, georreferenciaram em navegação, analisaram as peças do objeto avaliado para chegar as conclusões respectivas;
- d) O laudo foi elaborado em escrita observância aos postulados no código de ética profissional.
- e) Os profissionais não têm nenhuma inclinação em relação à matéria envolvida nesta perícia ou qualquer interesse presente ou futuro nos bens e objetos desta perícia.



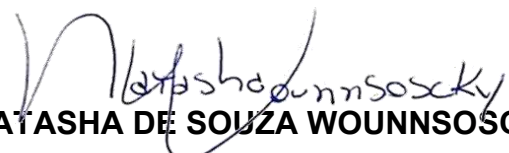
Julgamos importante esclarecer, mais uma vez, que o presente laudo teve por objetivo exclusivo a verificação da completeza e regularidade dos requisitos e documentos técnicos que instruem o pedido de recuperação judicial, previstos no inciso VI, artigo 51, da Lei 11.101/2005, alterada pela Lei nº 14.112/2020, bem como as análises de natureza administrativa e financeira decorrentes de tais exames, obedecendo a norma de avaliação de bens (NBR 14.653) nos termos do comando judicial exarado nos autos do processo recuperatório movido pelos Requerentes, sendo que o presente Laudo Técnico espelha com fidedignidade as conclusões e os resultados por nós alcançados em nossos trabalhos de constatação prévia.

Sendo o que temos para o momento, despeço-me com votos de agradecimento, respeito e admiração.

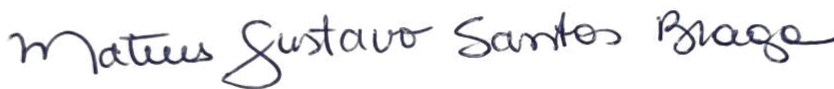
Cuiabá, 12 de junho de 2025.



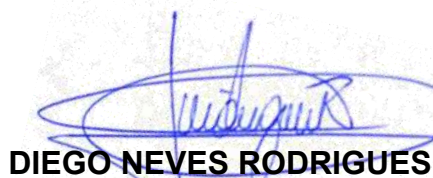
Responsáveis Técnicos:


NATASHA DE SOUZA WOUNNSOSCKY

PERITA JUDICIAL – IBAPE/MT
ADMINISTRADORA – CRA-MT 07507
ESP. EM GESTÃO EMP. E AGRONEGÓCIO


MATEUS GUSTAVO SANTOS BRAGA

ARQUITETO E URBANISTA
TECNICO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU: Nº A189660-1


DIEGO NEVES RODRIGUES

TÉC. EM AGRIMENSURA
CFT RN Nº 01169493173