



Número: **0805059-09.2025.8.14.0061**

Data Autuação: **29/09/2025**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível e Empresarial de Tucuruí**

Última distribuição : **29/09/2025**

Valor da causa: **R\$ 36.977.309,58**

Assuntos: **Administração judicial**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
VIVIANE BERTIE FINAMORE PRODUTOR RURAL (REQUERENTE)	VICTOR SANTOS DA COSTA (ADVOGADO)
MIRIAN RAQUEL BRAGION FINAMORE - PRODUTOR RURAL (REQUERENTE)	VICTOR SANTOS DA COSTA (ADVOGADO)
ALAN CHRYSTIAN FINAMORE - PRODUTOR RURAL (REQUERENTE)	VICTOR SANTOS DA COSTA (ADVOGADO)
JOSE ADILSON FINAMORE - PRODUTOR RURAL (REQUERENTE)	VICTOR SANTOS DA COSTA (ADVOGADO)
FORT SUPER MERCADO LTDA (REQUERENTE)	VICTOR SANTOS DA COSTA (ADVOGADO)
SORT FRUIT DISTRIBUIDORA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS LTDA (REQUERENTE)	VICTOR SANTOS DA COSTA (ADVOGADO)
KLERYSSON ALFAIA DAMASCENO (INTERESSADO)	

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARÁ (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
166223877	22/01/2026 18:29	Juntada do Plano de Recuperação Judicial	Petição
166223882	22/01/2026 18:29	Plano de Recuperação Judicial	Documento de Comprovação
166223883	22/01/2026 18:29	FAZENDA BELA VISTA I	Documento de Comprovação

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUCURUÍ/PA.

Processo nº 0805059-09.2025.8.14.0061

SORT FRUIT DISTRIBUIDORA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS LTDA E OUTROS, recuperandas já devidamente qualificadas nos presentes autos, vêm, perante v. Excelência, por meio de seus procuradores abaixo assinados, APRESENTAR tempestivamente¹ o seu PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“PRJ”), em anexo, de acordo com os artigos 53 e 54 da Lei Federal nº 11.101/05, nos seguintes termos:

- 1.** O Plano de Recuperação Judicial elaborado vem discriminando de forma pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados, e demonstra a viabilidade econômica da empresa em superar a crise econômico-financeira.
- 2.** Através deste plano, as Recuperandas buscam reestruturar suas operações de modo a permitir a sua continuidade, bem como a preservação e efetiva melhora do seu valor econômico e de seus ativos (tangíveis e intangíveis), e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentadas.

¹ A decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial (a qual concedeu prazo de 60 dias para apresentação do Plano de Recuperação Judicial) – documento ID nº 143132681 - foi devidamente publicada no Diário Eletrônico de Justiça Nacional em 24 de novembro de 2025, iniciando a contagem do prazo (em dias corridos) no dia 25 de novembro de 2025. Logo, a apresentação realizada nesta data é tempestiva, visto que o prazo finda em 24 de janeiro de 2026, tendo em visto o art. 224 do CPC.



3. Portanto, o documento está sedimentado dentro das normas e técnicas contábeis concernentes e aplicáveis às reorganizações empresariais de empresa em crise, e devidamente acompanhado de todos os documentos necessários, nos termos da legislação recuperacional.

4. Logo, o Plano de Recuperação Judicial é tempestivo, válido e legítimo, conforme determina a Lei Federal nº 11.101/05.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Belém/PA, 22 de janeiro de 2026.

Peça Assinada Digitalmente

Clovis C. da Gama Malcher Filho

OAB/PA nº. 3312

Peça Assinada Digitalmente

Victor Santos da Costa

OAB/PA nº. 32357



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

SORT FRUIT DISTRIBUIDORA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS LTDA – em
Recuperação Judicial

FORT SUPERMERCADO LTDA – em Recuperação Judicial

JOSE ADILSON FINAMORE – PRODUTOR RURAL – em Recuperação Judicial

ALAN CHRYSTIAN FINAMORE – PRODUTOR RURAL – em Recuperação Judicial

MIRIAN RAQUEL BRAGION FINAMORE – PRODUTOR RURAL – em
Recuperação Judicial

VIVIANE BERTIE FINAMORE – PRODUTOR RURAL – em Recuperação Judicial

Processo Nº 0805059-09.2025.8.14.0061

Recuperação Judicial

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DA COMARCA DE TUCURUÍ



Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
1.1 Características do Plano de Recuperação Judicial.....	5
1.1.1 Ativos das Recuperandas	5
1.1.2 Das Garantias Reais e da Preservação do Direito dos Credores Garantidos.....	9
1.1.3 Consolidação Processual.....	10
1.2 Definições e Regras de Interpretação	10
1.2.1 Definições	10
1.2.2 Regras de Interpretação.....	14
2. HISTÓRICO, ESTRUTURA, CAPACIDADE DAS EMPRESAS E RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA.....	15
3. MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	16
4. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO	17
4.1 Quadro de Credores.....	17
5. ESTRATÉGIA DAS EMPRESAS EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	18
5.1 Reorganização Operacional e Integração da Cadeia Produtiva	18
5.2 Otimização do Capital de Giro e Política Comercial.....	19
5.3 Reestruturação do Varejo Supermercadista	19
5.4 Gestão, Monetização e Exploração Econômica dos Imóveis Rurais.....	20
6. DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	21
6.1 Metodologia.....	22
6.2 Projeção de Receitas.....	23
6.3 Demonstrativo de Resultado Projetado	25
6.4 Projeção de Resultados Econômico-Financeiros.....	27
7. PAGAMENTOS AOS CREDITORES	28
7.1 Classe I – Trabalhista.....	29
7.2 Classe II – Garantia Real	30
7.3 Classe III – Quirografários	30
7.4 Classe IV – Micro e Pequenas Empresas	31
7.5 Regra Geral para Todas as Classes	31
8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS.....	32
9. NOVAÇÃO, COBRIGADOS E GARANTIAS.....	32
10. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	33
10.1 Leilão de Créditos em Evento de Liquidação Antecipada.....	34



11. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	35
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	37
13. CONCLUSÃO	38



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pelas empresas SORT FRUIT DISTRIBUDORA DE HORTIFRUTIGRANJEITOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com matriz inscrita no CNPJ sob nº 08.841.457/0001-30; FORT SUPERMERCADO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 11.712.847/0001-15; JOSE ADILSON FINAMORE – PRODUTOR RURAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 61.966.262/0001-08, ALAN CHRYSTIAN FINAMORE – PRODUTOR RURAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 61.964.879/0001-86; MIRIAN RAQUEL BRAGION FINAMORE – PRODUTOR RURAL, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 62.221.152/0001-71, e VIVIANE BERTIE FINAMORE – PRODUTOR RURAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 62185041/0001-57, ambas integrantes do grupo econômico denominado “SORT”, com sede na Rua B, n. 395-A, bairro Jardim Paraíso, Tucuruí, Pará, CEP 68.458-100, e em conjunto “Requerentes”, as quais requereram em 29 de setembro de 2025 o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/2005 (“LFRE”), cujo processo foi distribuído à 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Tucuruí – Estado do Pará.

A decisão que deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial das Recuperandas foi publicada no Diário da Justiça Eletrônico (“DJE”) no dia 24 de novembro de 2025, sendo, portanto, tempestivo o presente Plano de Recuperação Judicial apresentado em 22 de janeiro de 2026, ou seja, no prazo legal de 60 (sessenta) dias do deferimento do processamento da ação, consoante estabelece o art. 53, caput, da LFRE.

Feitas essas considerações, o plano de recuperação judicial ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, demonstrando a viabilidade econômico-financeira das empresas, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração de caixa das Recuperandas.



1.1 Características do Plano de Recuperação Judicial

1.1.1 Ativos das Recuperandas

Nos termos do artigo 60, 66, 142 e 144 da Lei 11.101/2005, bem como em observância às normas aplicáveis à atividade rural, as Recuperandas poderão, como meios de soerguimento econômico-financeiro, promover a alienação, oneração, cessão, arrendamento, parceria rural, constituição de garantias, afetação, incorporação imobiliária e/ou organização de unidades produtivas isoladas (UPIs) envolvendo seus ativos, observadas as condições de mercado (*fair market value*) e as diretrizes deste Plano. As Recuperandas poderão, inclusive, alienar ou onerar estabelecimentos empresariais, filiais, unidades produtivas isoladas, marcas (ativo intangível), imóveis urbanos e rurais, direitos creditórios, participações societárias e demais bens integrantes de seu ativo, mediante operações onerosas realizadas a preço justo de mercado, respeitado o cumprimento das obrigações assumidas perante os credores. Os recursos obtidos nas mencionadas operações serão integralmente destinados ao caixa das empresas, para fins de: recomposição de capital de giro; investimento na otimização e modernização das operações produtivas; incremento da eficiência operacional e logística; liquidação ou amortização de passivos extraconcursais, inclusive tributários; cumprimento das obrigações previstas neste Plano de Recuperação Judicial.

Fica garantido às empresas a plena administração e gerência de seus ativos, sendo-lhes expressamente facultado: constituir garantias reais ou fidejussórias; celebrar contratos de arrendamento rural, parceria agrícola, parceria pecuária, integração agroindustrial ou outras formas associativas admitidas em lei; ceder, prometer ceder ou onerar direitos reais ou possessórios sobre imóveis rurais; promover a segregação patrimonial para fins de constituição de unidades produtivas isoladas (UPIs); afetar imóveis e empreendimentos rurais a projetos de desenvolvimento, exploração econômica ou incorporação imobiliária rural.

No que se refere especificamente aos imóveis rurais (fazendas), as Recuperandas poderão: celebrar contratos de arrendamento rural para exploração agrícola, pecuária, florestal, agroindustrial ou de geração de energia (inclusive energia solar e biomassa),



dentre outros; firmar contratos de parceria rural ou integração produtiva com cooperativas, tradings, agroindústrias e investidores; promover a cessão onerosa de uso, exploração ou superfície; desenvolver projetos de valorização fundiária, regularização, desmembramento, loteamento rural ou exploração turística e ambiental.

As Recuperandas reconhecem expressamente que determinados ativos integrantes de seu patrimônio encontram-se atualmente vinculados em garantia real a operações de créditos contratadas junto a instituições financeiras, nos termos dos respectivos instrumentos contratuais e registros imobiliários.

Sem prejuízo ao disposto acima, as Recuperandas poderão celebrar contratos de arrendamento ou parceria rural relativos a imóveis gravados, desde que tais contratos:

- Não impliquem transferência da posse plena nem comprometam o exercício do direito de excussão da garantia;
- Sejam compatíveis com a preservação do valor econômico do bem;
- Não impliquem redução de liquidez ou de mercado do ativo;
- Observem as práticas usuais do mercado rural e bancário.

Serão considerados os seguintes ativos abaixo listados:

- Estabelecimentos empresariais, em todo ou em parte.
- Participações societárias majoritárias ou não, ao todo ou em parte, em sociedades controladas e/ou coligadas.
- M 276 Fazenda Bela Vista I: Imóvel – Imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista I, Vicinal Transladário, KM 11, Baião-PA, registrado sob o número de matrícula 276, no Serviço Notarial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial Comarca de Baião-PA.
- M 232 Fazenda Bela Vista II: Imóvel – Imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista II, Vicinal Transladário, KM 11, Baião-PA, registrado sob o número de matrícula 232, no Serviço Notarial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial Comarca de Baião-PA.
- M 1253 Fazenda Abençoada III: Imóvel – Imóvel rural denominado Fazenda Abençoada, Rodovia Transcametá, BR-422, KM 81, KM 05 Vicinal Guariba, Baião-PA, registrado sob os nº de matrícula 1253 (anteriores: 994, 995, 996, 997,



998) no Serviço Notarial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial Comarca de Baião-PA.

- M 1507 Fazenda Lago Grande: Imóvel – Imóvel rural denominado Fazenda Lago Grande, Rodovia Transcametá, BR 422, KM 81, Baião/PA, registrado sob o nº de matrícula 1507 no Serviço Notarial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial Comarca de Baião-PA.
- M 1098 Fazenda Vale Verde I: Imóvel – Imóvel rural denominado Fazenda Vale Verde I, Vicinal Guariba, KM 81, Baião-PA, registrado sob o nº de matrícula 1098 no Serviço Notarial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial Comarca de Baião-PA.
- M 1787 Fazenda Vale Verde II: Imóvel – Imóvel rural denominado Fazenda Vale Verde II, Vicinal Guariba, BR 422, KM 81, Baião-PA, registrado sob o nº de matrícula 1787 no Serviço Notarial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial Comarca de Baião-PA.
- M 2176 Fazenda Nossa Senhora Aparecida: Imóvel – Imóvel rural denominado Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Rodovia Transcametá, BR-422, KM-89,4, Baião-PA, registrado sob o número de matrícula 2176 no Serviço Notarial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial Comarca de Baião-PA.
- Imóvel – Imóvel urbano situado na Rua Goiânia, Lote 11, Quadra-C, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Novo Repartimento-PA, sob Título Definitivo de Propriedade de número de registro 636/2018.
- Imóvel – Imóvel urbano situado à Rodovia Transamazônica, BR-230, Altamira-PA, registrado sob o número de matrícula 38.671, folha 001, Lv 2-DG do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Altamira-PA.
- Imóvel – Imóvel urbano situado na Rua João XX III, nº 115, Tucuruí-PA, registrado sob número de matrícula 6220 do Cartório Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Tucuruí-PA.
- MOTO CG 160 FAN ANO 2021/2021, PLACA OQV-2J64, CHASSI 9C2KC2200MR205881, RENAVAN 01267788264.
- CAMINHÃO MB 710 ANO 2011/2012, PLACA OFJ-6741, CHASSI 9BM688159CB842580, RENAVAN 00451010868.
- MOTO CG 150 JOB ANO 2008/2008, PLACA JVX-4264, CHASSI 9C2KC08308R011101, RENAVAN 126291756.



- MOTO CG 125 FAN KS ANO 2013/2013, PLACA OTI-4656, CHASSI 9C2JC4110DR125084, RENAVAN 566337371.
- CAMINHÃO VW 8.150 DELIVERY ANO 2007/2008, PLACA JNV-1E71, CHASSI 9BWA952P48R818314, RENAVAN 00949114375.
- CAMINHÃO FORD F-12000 ANO 1999/1999, PLACA KDR-5C08, CHASSI 9BFXK82FXXD013159, RENAVAN 00722608349.
- CAMINHÃO ACELLO 815 ANO 2017/2018, PLACA QUE-8393, CHASSI 9BM979026JBO78130, RENAVAN 01147297492.
- MOTO HONDA CG 160 START ANO 2018/2018, PLACA QEF-2394 CHASSI 9C2KC2500JR125881, RENAVAN 01149973673.
- TRICICLO AMAZON ANO 2023/2023, PLACA RXF-4E81, CHASSI 916TC149TPM002042, RENAVAN 01339488717.
- TRICICLO AMAZON ANO 2023/2023, PLACA RXI-9H90, CHASSI 916TC149TPM002223, RENAVAN 01368699348.
- MOTO HONDA CG 160 START ANO 2018/2018, PLACA QEF-2384, CHASSI 9C2KC2500JR125880, RENAVAN 01149973380.
- TRICICLO AMAZON ANO 2023/2024, PLACA QED-6D49, CHASSI 916TC149TRM002315, RENAVAN 01370403817.
- FIORINO ENDURANCE ANO 2021/2021, PLACA QVQ-2I02, CHASSI 9BD2651MHM9179828, RENAVAN 01257483061.
- CAMINHÃO MB ATEGO 3030/54 8 X 2 ANO 2020/2021, PLACA QVO4E11, CHASSI 9BM958186MB202141, RENAVAN 1252746641.
- TRICICLO AMAZON ANO 2024/2025, PLACA SZV-3A93, CHASSI 916TC149TSM003283, RENAVAN 01425642290.
- CAMINHÃO MB ACCELO 815 ANO 2012/2012, PLACA OFR-0J18, CHASSI 9BM979026CS005046, RENAVAN 00489235395.
- MOTO START 160 ANO 2017/2018, PLACA QEW-0171, CHASSI 9C2KC2500JR105024, RENAVAN 01140500381.
- TRICICLO AMAZON ANO 2023/2024, PLACA RXI-9H80, CHASSI 9167C149TRM002293, RENAVAN 01368698481.
- CAMINHÃO VW 11.180 DRC 4 X 2 ANO 2021/2021, PLACA QVI-9I06, CHASSI 9535V6TBXMR104984, RENAVAN 01230879703.



- CAMINHÃO MB ATRON 2324 ANO 2013/2013, PLACA OTE-2J25, CHASSI 9BM695304DB909558, RENAVAN 00551999578.
- MOTO HONDA POP 100 ANO 2012/2012, PLACA OSW-8852, CHASSI 9C2HB0210CR038608, RENAVAN 00522615473.
- SW4 ANO 2019/2019, PLACA QEP-6777, CHASSI 8AJBA3FS6K0269296, RENAVAN 01189269004.
- UNO DRIVE 1.0 ANO 2018/2018, PLACA QEH-0G36, CHASSI 9BD195B4NJ0B37199, RENAVAN 116168052.
- MOTO FAN CG 125KS ANO 2013/2013, PLACA OFO-4634, CHASSI 9C2JC4110DR420613, RENAVAN 00540441619.
- FIAT STRADA WORKING ANO 2014/2015, PLACA OTS-8C37, CHASSI 9BD578341F7872038, RENAVAN 01018566004.
- MOTO FAN CG 125KS ANO 2013/2013, PLACA OFO-4594, CHASSI 9C2JC4110DR420630, RENAVAN 00540425834.

1.1.2 Das Garantias Reais e da Preservação do Direito dos Credores Garantidos

As Recuperandas reconhecem, de forma expressa e irrevogável, a existência, validade, eficácia e exigibilidade de todas as garantias reais e fidejussórias atualmente constituídas em favor dos credores financeiros, especialmente aquelas incidentes sobre imóveis urbanos e rurais, participações societárias, recebíveis, máquinas, equipamentos e demais ativos vinculados às operações de crédito vigentes.

As Recuperandas comprometem-se a manter a integridade física, jurídica e econômica dos bens dados em garantia, obrigando-se a:

- Conservar os imóveis rurais e urbanos em bom estado de uso e conservação;
- Manter regularizadas as matrículas, cadastros rurais e registros ambientais;
- Não praticar atos que possam reduzir o valor, liquidez ou comercialidade dos bens.



1.1.3 Consolidação Processual

O art. 69-G da Lei nº 11.101/2005 permite a consolidação processual de empresas integrantes de um mesmo grupo econômico quando a recuperação das sociedades devedoras depende de um tratamento integrado dos passivos.

No caso, Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural possuem:

1. Interdependência operacional: As empresas compartilham estruturas administrativas e operacionais que sustentam a atividade econômica do grupo;
2. Interligação patrimonial e financeira: O fluxo de caixa e o ativo das requerentes são organizados de forma conjunta, o que exige um tratamento único dos passivos.

A consolidação processual é reforçada pela evidente comunhão de direitos e obrigações, bem como pela afinidade das questões de fato e de direito apresentadas. A jurisprudência majoritária tem reconhecido que, em situações como a presente, a recuperação judicial consolidada é o caminho mais adequado para garantir o sucesso do soerguimento do grupo econômico, preservando a coerência no tratamento das obrigações e fortalecendo a proteção dos credores e da atividade empresarial.

1.2 Definições e Regras de Interpretação

1.2.1 Definições

Os termos e expressões, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta Cláusula “1.2.1 Definições”. Tais termos definidos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído:

- “Administrador Judicial”: Administrador nomeado pelo Juízo Recuperacional POTIGUAR & LOBATO ADVOCACIA, inscrito no CNPJ no 07.898.963/0001-



01, representado por KLERYSSON ALFAIA DAMASCENO, sito à Rua Antonio Barreto, 130, sala 309, Umarizal, Belém-PA.

- “Aprovação do Plano”: Aprovação deste Plano por falta de objeção ou pelos Credores reunidos na Assembleia de Credores designada para deliberar sobre ele, na forma do artigo 56, da LFRE;
- “AGC”: Qualquer Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista no Capítulo II, Seção IV, da LFRE;
- “Cláusula”: significa cada um dos itens identificados por números cardinais no PRJ;
- “Créditos”: Créditos e obrigações, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, estejam ou não sujeitos aos efeitos do Plano;
- “Créditos com Garantia Real”: Créditos Concursais detidos por Credores com Garantia Real;
- “Créditos Concursais”: Créditos detidos pelos Credores Concursais;
- “Créditos Extraconcursais”: Créditos detidos pelos Credores Extraconcursais na Data do Pedido;
- “Créditos Quirografários”: Créditos Concursais detidos pelos Credores Quirografários, neles incluídas todas as verbas indenizatórias de qualquer natureza, inclusive multas de qualquer espécie;
- “Créditos Trabalhistas”: Créditos e direitos detidos pelos Credores Trabalhistas;
- “Credores”: São as pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de créditos contra Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural, estejam ou não relacionadas na Lista de Credores;
- “Credores com Garantia Real”: Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor respectivo do bem, nos termos do artigo 41, II, da LFRE;
- “Credores Concursais”: Credores cujos Créditos e direitos podem ser alterados pelo Plano nos termos da LFRE; Tais Credores são divididos, para os efeitos de votação do Plano ou eleição do Comitê de Credores em Assembleia e Credores,



em quatro classes (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP);

- “Credores Extraconcursais”: Para fins deste Plano, são os Credores de Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural que a LFRE excluir e cujos créditos não violem a preservação das empresas em recuperação;
- “Credores ME/EPP”: Credores Concursais que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta nos artigos 41, inciso IV, e 83, inciso IV, ambos da LFRE;
- “Credores Quirografários”: São os Credores Concursais, detentores de créditos quirografários, tal como consta nos artigos 41, inciso III, e 83, inciso IV, ambos da LFRE;
- “Credores Trabalhistas”: Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LFRE;
- “Dia Útil”: Para fins deste Plano, Dia Útil será qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado municipal nas cidades de Tucuruí e/ou Belém, Estado do Pará, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nas cidades de Tucuruí e/ou Belém, Estado do Pará, hipótese na qual Dia Útil será considerado como qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
- “Data Inicial”: Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, carências, juros e atualização monetária e que será a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial;
- “Data do Deferimento do Pedido de Recuperação Judicial”: dia 24 de novembro de 2025, data em que a decisão judicial que deferiu o processamento do pedido de recuperação judicial das Recuperandas foi publicada no Diário Oficial da Justiça.
- “Data do Pedido”: Dia 29 de setembro de 2025, data em que o pedido judicial das sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e



Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural foi ajuizado na Comarca de Tucuruí, Estado do Pará.

- “Edital de Chamamento de Credores para Leilão de Crédito”: Edital a ser publicado pelas sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural para informar aos interessados acerca do Processo Competitivo, caso seja do interesse das Recuperandas.
- “Grupo Sort”: Grupo econômico formado pelas sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural.
- “Homologação Judicial do Plano”: Decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, caput e/ou §1º da LFRE. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico do Estado do Pará, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.
- “Juízo da Recuperação Judicial”: 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Tucuruí/PA.
- “Lista de Credores”: É a relação de credores vigente na data da Aprovação do Plano, seja aquela apresentada pelo administrador judicial na forma do art. 7º, §2º, da LFRE ou, ainda, na falta desta, a relação apresentada pelas sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural, nos termos do artigo 51 da LFRE.
- “LFRE”: Lei 11.101/2005 – Lei de Falências e Recuperação de Empresas.
- “Plano”: Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas empresas Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural, conforme aditado, modificado ou alterado de tempos em tempos.



- “Recuperandas”: Sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural.
- “TR”: Taxa Referencial criada pela Lei nº 8.177/91 de 01/03/1991 e Resolução CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437 de 30/10/1997.

1.2.2 Regras de Interpretação

- Cláusulas e Anexos: Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionadas neste documento referem-se a Cláusulas e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas, itens e subitens.
- Títulos: Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.
- Referências: As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente for previsto neste Plano.
- Disposições Legais: As menções a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como, as vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.
- Prazos: Todos os prazos previstos neste Plano serão contados desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.



2. HISTÓRICO, ESTRUTURA, CAPACIDADE DAS EMPRESAS E RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA

O Grupo Sort iniciou suas atividades em setembro de 2006, na cidade de Tucuruí-PA, com a chegada do Sr. José Adilson Finamore, sócio-fundador do grupo, vindo do Estado de São Paulo, após tomar conhecimento de que seu concunhado encerraria as operações de uma distribuidora de hortifrutigranjeiros já existente na cidade, passando a assumir o negócio, apostando em sua visão empreendedora e coragem.

Com dedicação e esforço, o Sr. Adilson consolidou uma ampla carteira de clientes no ramo de distribuição. Em 2010, diante da inadimplência do então Supermercado Popular, foi firmado acordo de dação em pagamento que resultou na criação do Fort Super, segunda empresa do grupo, inaugurado em 31 de julho de 2010.

Para enfrentar o novo desafio no varejo, contou com o apoio de seu filho mais velho, Alan Finamore, que se tornou sócio do pai e peça fundamental na expansão do grupo.

O desempenho do Fort Super possibilitou a abertura de uma filial em Breu Branco-PA, em abril de 2013. Contudo, devido ao alto índice de inadimplência e à concorrência desleal em relação à ausência de recolhimento de tributos pelos concorrentes da região, a unidade foi vendida em setembro de 2016, iniciando um processo interno de reestruturação.

Nesse momento, os sócios decidiram concentrar esforços na atividade original de distribuição e investir no agronegócio, antecipando a chegada de grandes grupos de varejo alimentar na região.

Em 2018 foi inaugurada a Sort Fruit Marabá, ampliando a distribuição para mais de 30 cidades. No mesmo ano, foi adquirida a primeira propriedade rural do grupo, a Fazenda Abençoada I, marcando o início da diversificação para o segmento agropecuário.

Com baixo nível de alavancagem, os novos investimentos no braço agropecuário do grupo vinham sendo financiados principalmente pelo fluxo de caixa e reservas próprias. Entretanto, a pandemia COVID-19, em 2020, trouxe severos impactos, levando o grupo a acessar linhas e crédito emergenciais. Embora esses financiamentos tenham



inicialmente contribuído para a manutenção da saúde financeira, acabaram por marcar o início do endividamento atual.

Atualmente o grupo reúne empresas e fazendas que geram aproximadamente 230 empregos diretos e 250 indiretos.

3. MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O cenário se agravou em 2021 com a inauguração de uma unidade do concorrente Mix Mateus em Tucuruí, que reduziu cerca de 40% o faturamento do Fort Super já no primeiro mês. Para compensar, o grupo Sort intensificou os investimentos no agronegócio, aproveitando o bom momento de valorização de terras e dos resultados em cria e recria de bovinos.

Nesse mesmo período, foi inaugurada a Sort Fruit Altamira, expandindo o atendimento para mais de 50 cidades e elevando o quadro de colaboradores diretos para mais de 200 funcionários. Novas aquisições de propriedades rurais resultaram nos complexos Fazenda Abençoada II e III, impulsionando ainda mais o segmento.

Apesar do crescimento, fatores externos comprometeram os resultados: a taxa SELIC, que em janeiro de 2021 era de 2%, encerrou o ano em 9,25%, onerando operações de crédito pós-fixadas. Além disso, a redução populacional em Tucuruí impactou diretamente as vendas das duas matrizes do grupo.

Além disso, após o ano de 2023, a crise geral do agronegócio, com queda vertiginosa na arroba do boi e commodities em geral, como no caso da soja e do milho, desmotivou novos investimentos, dificultando inclusive tentativas de venda de propriedades rurais na região.

A partir daí, formou-se uma “ciranda financeira”, em que empréstimos mais caros foram contratados para quitar dívidas anteriores, agravando o passivo.

Em 2024, por exigência do mercado, o grupo inaugurou a Sort Fruit Santarém, o que demandou novos financiamentos. A crescente pressão de juros e dívidas de curto prazo passou a comprometer a reposição de mercadorias – ponto vital para a manutenção do faturamento. Ressalta-se que, em muitos casos, as dívidas foram contraídas em benefício



não empresas da empresa tomadora, mas também de outras do grupo, reforçando a interdependência das operações.

E, para não sucumbir ao “garrote financeiro-empresarial” que lhes tem sido imposto, as Recuperandas necessitam alongar o perfil de seus passivos, com alteração dos encargos que se tornaram excessivos, tal como será, meticulosamente, exposto e justificado neste Plano de Recuperação Judicial.

4. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

4.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta para a projeção dos pagamentos a Lista de Credores apresentada pelas Recuperandas, conforme descrita a seguir:

- Classe I – Trabalhistas: R\$ 47.000,00
- Classe II – Garantia Real: R\$ 15.961.236,93
- Classe III – Quirografários: R\$ 20.802.427,14
- Classe IV – Micro e Pequenas Empresas: R\$ 249.862,56
- Total: R\$ 37.060.526,63

Consoante se observa na relação de credores apresentada pelas Recuperandas, nos termos do artigo 52, parágrafo 1º, inciso II, da LFRE, a composição dos credores está dividida entre Credores Trabalhistas (Classe I), Credores Garantia Real (Classe II), Credores Quirografários (Classe III) e Credores Micro e Pequenas Empresas (Classe IV), tal como acima exposto.



5. ESTRATÉGIA DAS EMPRESAS EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

As Recuperandas, atuantes nos segmentos de distribuição de hortifrutigranjeiros, varejo supermercadista, pecuária e cultivo de açaí no Estado do Pará, vem implementando um conjunto integrado de medidas de reestruturação operacional, financeira e gerencial, com foco na retomada sustentável de sua capacidade de geração de caixa, preservação de valor patrimonial e cumprimento das obrigações assumidas neste Plano de Recuperação Judicial.

As estratégias foram estruturadas com base em critérios de visibilidade econômica, previsibilidade de fluxo de caixa, mitigação de riscos operacionais e adequação às práticas usuais do mercado, especialmente aquelas observadas no setor agroalimentar e varejista da Região Norte.

5.1 Reorganização Operacional e Integração da Cadeia Produtiva

As Recuperandas compreendendo a necessidade da reorganização integrada de suas atividades, buscando maior eficiência entre os elos da cadeia produtiva, tomaram as seguintes medidas:

- Integração vertical entre produção (pecuária e agrícola), distribuição de hortifrutigranjeiros e o varejo supermercadista;
- Priorização da comercialização da produção própria e de parceiros regionais, reduzindo a dependência de intermediários;
- Padronização logística e de armazenagem envolvendo câmaras frias, transporte refrigerado e centros de distribuição;
- Racionalização de rotas de entrega e abastecimento no território paraense;
- Negociação centralizada com fornecedores estratégicos.

Essa integração permite maior previsibilidade de margens, redução de custos logísticos e maior controle de qualidade dos produtos comercializados.



5.2 Otimização do Capital de Giro e Política Comercial

As Recuperandas Sort Fruit e Fort Super vêm adotando políticas conservadoras de gestão de capital de giro, com ênfase em:

- Revisão dos prazos médios de estocagem, recebimento e pagamento;
- Priorização de operações à vista ou com prazos reduzidos;
- Fortalecimento do relacionamento com produtores locais e cooperativas;
- Ampliação de contratos de fornecimento recorrente com restaurantes, hotéis, hospitais e órgãos públicos;
- Desenvolvimento de canais de venda direta (atacado regional e varejo institucional);
- Controle rigoroso de margens por produto, com eliminação progressiva de linhas deficitárias ou de baixa rotatividade.

5.3 Reestruturação do Varejo Supermercadista

A Recuperanda Fort Super vem tomando as seguintes medidas em relação ao segmento de varejo:

- Revisão do mix de produtos com foco em alimentos essenciais, produtos regionais e itens de alta rotatividade;
- Ampliação da oferta de produtos próprios, tal como já é referência na comercialização de carne bovina em Tucuruí;
- Melhoria da experiência do consumidor, com layout funcional e redução de perdas;
- Política comercial regionalizada, compatível com o perfil socioeconômico local;

Importante destacar que os meios de recuperação acima especificados não são exaustivos, podendo as Recuperandas lançar mão de novas alternativas que venham a surgir durante o processamento da Recuperação Judicial com o objetivo demonstrado de viabilizar o bom andamento do processo.



5.4 Gestão, Monetização e Exploração Econômica dos Imóveis Rurais

Os imóveis rurais de titularidade das Recuperandas, inclusive fazendas, áreas produtivas, glebas e propriedades destinadas às atividades de pecuária, cultivo de açaí, agricultura e demais explorações agroindustriais, encontram-se, em parte, gravados com garantias reais constituídas em favor de instituições financeiras e demais credores detentores de créditos classificados como Classe II – Garantia Real.

Tais garantias permanecem íntegras, válidas e eficazes, nos termos dos respectivos contratos e instrumentos de constituição, não sendo afetadas pela aprovação ou homologação do presente Plano de Recuperação Judicial, ressalvadas apenas as condições de pagamento ora novadas.

As Recuperandas permanecerão na posse direta e na administração dos referidos imóveis, podendo utilizá-los normalmente no desenvolvimento de suas atividades empresariais, respeitados os direitos reais de garantia dos respectivos credores.

Com o objetivo de otimizar a geração de caixa, preservar o valor econômico dos ativos, fomentar a atividade produtiva e assegurar a sustentabilidade financeira das operações, as Recuperandas poderão, mediante observância da legislação aplicável e respeitadas as garantias existentes:

- a) Celebrar contratos de arrendamento rural, parceria agrícola, parceria pecuária ou instrumentos equivalentes;
- b) Promover a exploração econômica direta ou indireta das áreas produtivas;
- c) Firmar contratos de integração, fornecimento, comodato operacional e outras formas de cooperação produtiva;
- d) Implementar projetos de verticalização, beneficiamento, industrialização primária e agregação de valor à produção;
- e) Realizar investimentos de melhoria e manutenção das áreas produtivas, respeitados os limites financeiros do Plano.
- f) Dentre outros.

Os contratos de arrendamento ou parceria rural eventualmente celebrados terão como finalidade exclusiva a geração de fluxo de caixa operacional, a preservação da produtividade das áreas e a maximização do retorno econômico dos ativos, não



implicando transferência da propriedade nem constituição de novos ônus reais sem a anuência expressa do credor garantido.

Os recursos eventualmente obtidos com a exploração econômica, arrendamento ou monetização dos imóveis rurais integrarão o caixa das Recuperandas e serão prioritariamente destinados: à manutenção das atividades produtivas; ao custeio operacional; à recomposição de capital de giro; e ao cumprimento das obrigações previstas neste Plano de Recuperação Judicial.

6. DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

As projeções econômico-financeiras que fundamentam o presente Plano de Recuperação Judicial foram elaboradas com base em premissas conservadoras, compatíveis com a realidade operacional das Recuperandas, com o histórico de desempenho do grupo, com a dinâmica do mercado regional do Estado do Pará e com as condições macroeconômicas projetadas para o setor agroalimentar e varejista.

As projeções foram elaboradas nos meses de dezembro de 2025 e janeiro de 2026, com o objetivo de avaliar a capacidade econômica e financeira, bem como a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial proposto pelas Recuperandas. Consideram a capacidade instalada atual, os ativos disponíveis, as áreas produtivas consolidadas, a malha logística existente e a estrutura operacional efetivamente implementada, não contemplando hipóteses de expansão agressiva, endividamento adicional relevante ou investimentos de risco elevado.

As informações fiscais e gerenciais, bem como as proposições utilizadas para as projeções foram fornecidas pelas Recuperandas, as quais são responsáveis pela sua veracidade.

Foram ponderados o atual cenário macroeconômico e as perspectivas pertinentes ao setor de atuação da empresa. Ressalta-se, contudo, que as projeções apresentadas constituem estimativas e podem não se confirmar em virtude de fatores externos, incluindo variações climáticas, econômicas, regulatórias ou de mercado.



As projeções foram elaboradas considerando, entre outras, as seguintes premissas:

- Crescimento moderado da demanda por alimentos essenciais na Região Norte;
- Manutenção do consumo básico de hortifrutigranjeiros e proteínas;
- Crescimento orgânico do mercado de açaí, tanto regional quanto nacional;
- Estabilidade relativa dos preços agrícolas no médio prazo;
- Manutenção da relevância do varejo local e atacado regional;
- Política monetária restritiva no curto prazo, com gradual normalização no médio prazo.

A concretização das projeções está condicionada à efetiva implementação das medidas de reestruturação delineadas neste Plano de Recuperação Judicial.

6.1 Metodologia

As projeções financeiras foram estruturadas com base nos seguintes parâmetros:

- Manutenção de política conservadora de capital de giro;
- Limitação de investimentos (CAPEX) ao estritamente necessário para manutenção operacional;
- Controle rigoroso de despesas administrativas e operacionais;
- Priorização da geração de caixa operacional;
- Utilização prioritária do caixa para cumprimento das obrigações do PRJ.

As informações gerenciais foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o desempenho econômico-financeiro ao longo de 20 (vinte) anos, contemplando o período de carência e os desembolsos necessários para o pagamento dos passivos, conforme a proposta apresentada aos credores.

O cenário foi elaborado com base em modelagem de dados em planilhas eletrônicas, com elevado grau de detalhamento, conferindo confiabilidade e consistência técnica às projeções.

As projeções foram elaboradas em valores reais, tomando-se como referência a meta inflacionária de longo prazo, partindo-se do pressuposto de que os impactos inflacionários



sobre custos e despesas serão administrados de modo a mitigar efeitos relevantes sobre as margens operacionais.

A projeção das dívidas sujeitas ao processo de recuperação judicial seguiu a proposta de pagamento detalhada na Cláusula 7 deste Plano de Recuperação Judicial. Não foram consideradas para efeito de desembolso proposta alternativas de pagamento, tais como eventos de liquidez antecipada.

6.2 Projeção de Receitas

A geração de caixa operacional projetada decorre essencialmente de:

- Aumento gradual de eficiência operacional;
- Integração da cadeia produtiva;
- Maior captura de margem na verticalização (produção, distribuição e varejo);
- Redução de desperdícios e perdas;
- Exploração econômica dos imóveis rurais;
- Renegociação de contratos.

A base da projeção de receitas foi construída a partir do histórico dos últimos 12 (doze) meses de faturamento e despesas das Recuperandas, bem como do planejamento estratégico em execução desde o pedido de Recuperação Judicial.

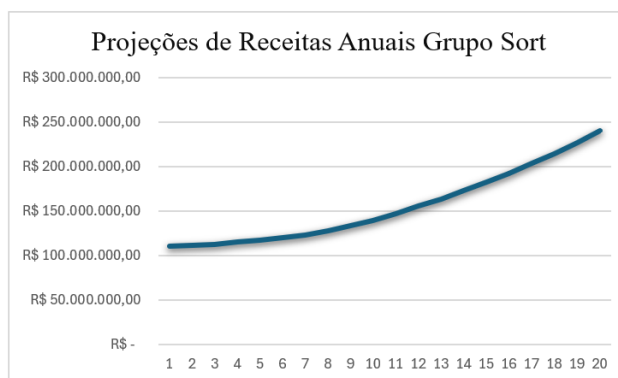


Fig. 1 – Projeção de Receitas Brutas para as empresas do Grupo Sort.



O “Ano 1” da projeção considera os 12 (doze) meses subsequentes a data do protocolo deste Plano de Recuperação Judicial.

Para o primeiro ano, correspondente ao período de janeiro a dezembro de 2026, projeta-se um faturamento de R\$ 110.834.978,35. Para o segundo ano, a projeção é de R\$ 111.466.495,49, o que representa uma média mensal estimada de R\$ 9.288.874,62. Tais projeções foram elaboradas com premissas conservadoras, consideradas o potencial empresarial das Recuperandas e as características econômicas da região de atuação.

Com base nos resultados projetados, o presente Plano revela-se economicamente viável e financeiramente sustentável, estando estruturado sobre premissas prudentes, capacidade operacional instalada e geração de caixa recorrente suficiente para o cumprimento das obrigações assumidas perante os credores.



6.3 Demonstrativo de Resultado Projetado

Abaixo segue a demonstração de resultado projetado para as empresas:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7
RECEITA EMPRESAS GRUPO SORT	R\$ 110.834.978,35	R\$ 111.466.495,49	R\$ 112.742.160,11	R\$ 115.153.759,63	R\$ 116.958.403,85	R\$ 119.947.080,69	R\$ 123.016.036,32
FORNECEDORES SORT FRUIT	R\$ 41.048.614,12	R\$ 41.459.100,26	R\$ 42.288.282,27	R\$ 43.556.930,74	R\$ 44.428.069,35	R\$ 45.760.911,43	R\$ 47.133.738,77
FORNECEDORES FORT SUPER	R\$ 35.407.113,52	R\$ 34.487.448,24	R\$ 34.487.448,24	R\$ 34.832.322,72	R\$ 35.180.645,95	R\$ 35.884.258,87	R\$ 36.601.944,04
DESPESAS TRABALHISTAS SORT FRUIT	R\$ 2.917.088,53	R\$ 3.004.601,19	R\$ 3.084.739,22	R\$ 3.187.581,40	R\$ 3.283.208,84	R\$ 3.414.537,20	R\$ 3.551.118,68
DESPESAS TRABALHISTAS FORT SUPER MERCADO	R\$ 4.640.513,90	R\$ 4.779.729,32	R\$ 4.923.121,20	R\$ 5.070.814,84	R\$ 5.222.939,28	R\$ 5.431.856,85	R\$ 5.649.131,13
DESPESAS OPERACIONAIS/ADMINISTRATIVAS SORT FRUIT	R\$ 16.029.759,95	R\$ 16.510.652,75	R\$ 17.005.972,33	R\$ 17.516.151,50	R\$ 18.041.636,05	R\$ 18.763.301,49	R\$ 19.513.833,55
DESPESAS OPERACIONAIS/ADMINISTRATIVAS FORT SUPER	R\$ 4.972.955,25	R\$ 5.122.143,91	R\$ 5.275.808,22	R\$ 5.434.082,47	R\$ 5.597.104,95	R\$ 5.820.989,14	R\$ 6.053.828,71
CUSTOS/DESPESAS JOSE ADILSON FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 480.000,00	R\$ 494.400,00	R\$ 509.232,00	R\$ 524.508,96	R\$ 540.244,23	R\$ 561.854,00	R\$ 584.328,16
CUSTOS/DESPESAS ALAN FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 480.000,00	R\$ 494.400,00	R\$ 509.232,00	R\$ 524.508,96	R\$ 540.244,23	R\$ 561.854,00	R\$ 584.328,16
CUSTOS/DESPESAS MIRIAN FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 125.000,00	R\$ 128.750,00	R\$ 132.612,50	R\$ 136.590,88	R\$ 140.688,60	R\$ 146.316,15	R\$ 152.168,79
CUSTOS/DESPESAS VIVIANE FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 125.000,04	R\$ 128.750,04	R\$ 132.612,54	R\$ 136.590,92	R\$ 140.688,65	R\$ 146.316,19	R\$ 152.168,84
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES SORT FRUIT	R\$ 1.151.603,86	R\$ 1.158.747,75	R\$ 1.159.053,99	R\$ 1.040.497,47	R\$ 847.804,44	R\$ 796.770,32	R\$ 820.802,24
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES FORT SUPER	R\$ 1.848.877,21	R\$ 1.848.877,21	R\$ 1.817.373,71	R\$ 1.546.707,16	R\$ 1.173.187,08	R\$ 1.085.059,97	R\$ 1.106.761,17
EXTRA-CONCURSAIS	R\$ 1.250.822,57	R\$ 985.303,93	R\$ 849.596,59	R\$ 821.529,47	R\$ 328.942,89	R\$ 26.500,00	R\$ 26.500,00
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL GRUPO SORT	R\$ 357.629,39	R\$ 863.590,89	R\$ 557.075,30	R\$ 824.942,16	R\$ 1.492.999,32	R\$ 1.546.555,08	R\$ 1.085.384,08
PMT RECUPERAÇÃO JUDICIAL	R\$ -	R\$ 23.500,00	R\$ 23.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84
PMT TRABALHISTA	R\$ -	R\$ 23.500,00	R\$ 23.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
PMT GARANTIA REAL	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25
PMT QUIROGRAFÁRIOS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85
PMT ME/EPP	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75
FLUXO DE CAIXA APÓS RJ	R\$ -	R\$ 840.090,89	R\$ 533.575,30	R\$ 824.942,16	R\$ 1.492.999,32	R\$ 1.299.798,24	R\$ 838.627,24

Fig. 2 – Demonstrativo de Resultado Projetado para o Grupo Sort nos primeiros sete anos

após o protocolo do Plano de Recuperação Judicial



	2033 ANO 8	2034 ANO 9	2035 ANO 10	2036 ANO 11	2037 ANO 12	2038 ANO 13	2039 ANO 14
RECEITA EMPRESAS GRUPO SORT	R\$ 128.105.786,30	R\$ 133.420.742,22	R\$ 139.770.746,65	R\$ 147.302.582,52	R\$ 155.297.653,40	R\$ 163.786.465,95	R\$ 172.801.604,68
FORNECEDORES SORT FRUIT	R\$ 49.490.425,71	R\$ 51.964.947,00	R\$ 55.082.843,82	R\$ 58.938.642,88	R\$ 63.064.347,89	R\$ 67.478.852,24	R\$ 72.202.371,90
FORNECEDORES FORT SUPER	R\$ 37.700.002,36	R\$ 38.831.002,44	R\$ 39.995.932,51	R\$ 41.195.810,48	R\$ 42.431.684,80	R\$ 43.704.635,34	R\$ 45.015.774,40
DESPESAS TRABALHISTAS SORT FRUIT	R\$ 3.693.163,43	R\$ 3.840.889,97	R\$ 4.032.934,47	R\$ 4.234.581,19	R\$ 4.446.310,25	R\$ 4.668.625,76	R\$ 4.902.057,05
DESPESAS TRABALHISTAS FORT SUPER MERCADO	R\$ 5.875.096,37	R\$ 6.110.100,23	R\$ 6.415.605,24	R\$ 6.736.385,50	R\$ 7.073.204,77	R\$ 7.426.865,01	R\$ 7.798.208,26
DESPESAS OPERACIONAIS/ADMINISTRATIVAS SORT FRUIT	R\$ 20.294.386,89	R\$ 21.106.162,37	R\$ 22.161.470,49	R\$ 23.269.544,01	R\$ 24.433.021,21	R\$ 25.654.672,27	R\$ 26.937.405,88
DESPESAS OPERACIONAIS/ADMINISTRATIVAS FORT SUPER	R\$ 6.295.981,86	R\$ 6.547.821,13	R\$ 6.875.212,19	R\$ 7.218.972,80	R\$ 7.579.921,44	R\$ 7.958.917,51	R\$ 8.356.863,39
CUSTOS/DESPESAS JOSE ADILSON FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 607.701,28	R\$ 632.009,34	R\$ 663.609,80	R\$ 696.790,29	R\$ 731.629,81	R\$ 768.211,30	R\$ 806.621,86
CUSTOS/DESPESAS ALAN FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 607.701,28	R\$ 632.009,34	R\$ 663.609,80	R\$ 696.790,29	R\$ 731.629,81	R\$ 768.211,30	R\$ 806.621,86
CUSTOS/DESPESAS MIRIAN FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 158.255,54	R\$ 164.585,76	R\$ 172.815,05	R\$ 181.455,81	R\$ 190.528,60	R\$ 200.055,03	R\$ 210.057,78
CUSTOS/DESPESAS VIVIANE FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 158.255,59	R\$ 164.585,82	R\$ 172.815,11	R\$ 181.455,86	R\$ 190.528,66	R\$ 200.055,09	R\$ 210.057,84
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES SORT FRUIT	R\$ 861.708,39	R\$ 904.654,49	R\$ 958.788,86	R\$ 1.025.599,81	R\$ 1.097.072,30	R\$ 1.173.531,89	R\$ 1.255.326,89
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES FORT SUPER	R\$ 1.139.964,01	R\$ 1.174.162,93	R\$ 1.209.387,81	R\$ 1.245.669,45	R\$ 1.283.039,53	R\$ 1.321.530,72	R\$ 1.361.176,64
EXTRA CONCURSAIS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL GRUPO SORT	R\$ 1.223.143,57	R\$ 1.347.811,42	R\$ 1.365.721,51	R\$ 1.680.884,15	R\$ 2.044.734,35	R\$ 2.462.302,50	R\$ 2.939.060,93
PMT RECUPERAÇÃO JUDICIAL	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84
PMT TRABALHISTA	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
PMT GARANTIA REAL	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25
PMT QUIROGRAFÁRIOS	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85
PMT ME/EPP	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75
FLUXO DE CAIXA APOS RJ	R\$ 976.386,73	R\$ 1.101.054,58	R\$ 1.118.964,66	R\$ 1.434.127,30	R\$ 1.797.977,50	R\$ 2.215.545,65	R\$ 2.692.304,09

Fig. 3 – Demonstrativo de Resultado Projetado para o Grupo Sort anos 8 a 14
após o protocolo do Plano de Recuperação Judicial



	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
RECEITA EMPRESAS GRUPO SORT	R\$ 182.377.875,71	R\$ 192.552.460,47	R\$ 203.365.080,16	R\$ 214.858.171,66	R\$ 227.077.075,64	R\$ 240.070.237,86
FORNECEDORES SORT FRUIT	R\$ 77.256.537,93	R\$ 82.664.495,58	R\$ 88.451.010,27	R\$ 94.642.580,99	R\$ 101.267.561,66	R\$ 108.356.290,98
FORNECEDORES FORT SUPER	R\$ 46.366.247,63	R\$ 47.757.235,06	R\$ 49.189.952,11	R\$ 50.665.650,68	R\$ 52.185.620,20	R\$ 53.751.188,80
DESPESAS TRABALHISTAS SORT FRUIT	R\$ 5.147.159,90	R\$ 5.404.517,90	R\$ 5.674.743,79	R\$ 5.958.480,98	R\$ 6.256.405,03	R\$ 6.569.225,28
DESPESAS TRABALHISTAS FORT SUPER MERCADO	R\$ 8.188.118,68	R\$ 8.597.524,61	R\$ 9.027.400,84	R\$ 9.478.770,88	R\$ 9.952.709,43	R\$ 10.450.344,90
DESPESAS OPERACIONAIS/ADMINISTRATIVAS SORT FRUIT	R\$ 28.284.276,18	R\$ 29.698.489,99	R\$ 31.183.414,49	R\$ 32.742.585,21	R\$ 34.379.714,47	R\$ 36.098.700,20
DESPESAS OPERACIONAIS/ADMINISTRATIVAS FORT SUPER	R\$ 8.774.706,55	R\$ 9.213.441,88	R\$ 9.674.113,98	R\$ 10.157.819,68	R\$ 10.665.710,66	R\$ 11.198.996,19
CUSTOS/DESPESAS JOSE ADILSON FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 846.952,96	R\$ 889.300,60	R\$ 933.765,63	R\$ 980.453,92	R\$ 1.029.476,61	R\$ 1.080.950,44
CUSTOS/DESPESAS ALAN FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 846.952,96	R\$ 889.300,60	R\$ 933.765,63	R\$ 980.453,92	R\$ 1.029.476,61	R\$ 1.080.950,44
CUSTOS/DESPESAS MIRIAN FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 220.560,67	R\$ 231.588,70	R\$ 243.168,13	R\$ 255.326,54	R\$ 268.092,87	R\$ 281.497,51
CUSTOS/DESPESAS VIVIANE FINAMORE - PRODUTOR RURAL	R\$ 220.560,74	R\$ 231.588,77	R\$ 243.168,21	R\$ 255.326,62	R\$ 268.092,95	R\$ 281.497,60
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES SORT FRUIT	R\$ 1.342.829,92	R\$ 1.436.439,66	R\$ 1.536.582,68	R\$ 1.643.715,32	R\$ 1.758.325,83	R\$ 1.880.936,60
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES FORT SUPER	R\$ 1.402.011,94	R\$ 1.444.072,30	R\$ 1.487.394,46	R\$ 1.532.016,30	R\$ 1.577.976,79	R\$ 1.625.316,09
EXTRACONCURSAIS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL GRUPO SORT	R\$ 3.480.959,67	R\$ 4.094.464,81	R\$ 4.786.599,92	R\$ 5.564.990,63	R\$ 6.437.912,53	R\$ 7.414.342,82
PMT RECUPERAÇÃO JUDICIAL	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84	R\$ 246.756,84
PMT TRABALHISTA	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
PMT GARANTIA REAL	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25	R\$ 106.408,25
PMT QUIROGRAFÁRIOS	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85	R\$ 138.682,85
PMT ME/EPP	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75	R\$ 1.665,75
FLUXO DE CAIXA APOS RJ	R\$ 3.234.202,83	R\$ 3.847.707,96	R\$ 4.539.843,08	R\$ 5.318.233,79	R\$ 6.191.155,69	R\$ 7.167.585,98

Fig. 4 – Demonstrativo de Resultado Projetado para o Grupo Sort nos anos 15 a 20

após o protocolo do Plano de Recuperação Judicial

6.4 Projeção de Resultados Econômico-Financeiros

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultados econômico-financeiros:

Foram utilizados os Sistema Tributários da categoria, sendo consideradas assim as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;

As Despesas Operacionais foram projetadas de acordo com as atuais despesas. Estas despesas projetadas terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo



sendo fixas por característica, na realidade, o aumento no volume de operação demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de atividade, porém, tais despesas já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação Judicial;

A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será destinada para o reinvestimento no negócio, garantindo assim a sua perpetuidade, além de pagamentos de passivos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e para a recomposição do capital de giro próprio, diminuindo as despesas financeiras;

A projeção não contempla efeitos inflacionários reais, pelos mesmos motivos explanados na metodologia. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será administrado quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;

Todas as projeções foram feitas em um cenário realista e conservador.

Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação de crise econômico-financeira das Recuperandas, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

7. PAGAMENTOS AOS CREDITORES

A Lei nº 11.101/2005 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, contados a partir data da concessão da Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 61 e 63 da referida Lei.

Após o adimplemento integral das obrigações previstas neste Plano durante o biênio legal de supervisão judicial, os créditos sujeitos à Recuperação Judicial serão considerados efetivamente novados, nos termos do artigo 59 da Lei nº 11.101/2005.



Os credores concordam que, enquanto o Plano estiver sendo regularmente cumprido, deverá ser suspensa a publicidade de protestos, anotações restritivas e quaisquer apontamentos negativos junto aos órgãos de proteção ao crédito.

A proposta de pagamento ora apresentada foi estruturada de forma compatível com a capacidade de pagamento demonstrada nas projeções econômico-financeiras, sendo condição essencial para a viabilidade do processo de recuperação e reestruturação das Recuperandas.

Os créditos listados na relação de credores poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos do 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.

Na hipótese de exclusão judicial de crédito sujeito à recuperação, com consequente caracterização como crédito extraconcursal, eventual impacto financeiro positivo ou negativo decorrente de seu pagamento fora do Plano será de modo uniforme distribuídos nas parcelas devidas, sem prejuízo da continuidade da execução do Plano.

7.1 Classe I – Trabalhista

Os credores titulares dos créditos classificados na Classe I – Trabalhistas receberão seus créditos conforme previsão do art. 54, caput e § 2º, da Lei nº 11.101/2005, mediante pagamento em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, iniciando-se o pagamento no primeiro mês subsequente à data de publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.



Reitera-se, ainda, que aprovado o Plano de Recuperação Judicial, importará na perda superveniente do objeto das demandas trabalhistas de todos os credores sujeitos a esta Recuperação Judicial, contra as Recuperandas, suas empresas controladas, coligadas, associadas ou pessoas físicas e jurídicas eventualmente consideradas coobrigadas ou corresponsáveis pelo pagamento das dívidas ora novadas.

7.2 Classe II – Garantia Real

Os credores classificados na Classe II – Garantia Real receberão seus créditos de forma igualitária, incluídas todas as verbas indenizatórias de qualquer natureza, inclusive multas, mediante a aplicação de deságio de 90% (noventa por cento) sobre o valor do crédito habilitado.

O pagamento será iniciado no 49º (quadragésimo nono) mês subsequente à publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e realizado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

7.3 Classe III – Quirografários

Os credores classificados na Classe III – Quirografários receberão seus créditos de forma igualitária, incluídas todas as verbas indenizatórias de qualquer natureza, inclusive multas, mediante a aplicação de deságio de 90% (noventa por cento) sobre o valor do crédito habilitado.

O pagamento será iniciado no 49º (quadragésimo nono) mês subsequente à publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e realizado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas.



7.4 Classe IV – Micro e Pequenas Empresas

Os credores classificados na Classe IV – Micro e Pequenas Empresas receberão seus créditos de forma igualitária, incluídas todas as verbas indenizatórias de qualquer natureza, inclusive multas, mediante a aplicação de deságio de 90% (noventa por cento) sobre o valor do crédito habilitado.

O pagamento será iniciado no 49º (quadragésimo nono) mês subsequente à publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e realizado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

7.5 Regra Geral para Todas as Classes

Por fim, os credores poderão ceder seus créditos a outros credores, a terceiros e a cessão produzirá efeitos às Recuperandas, desde que devidamente notificado. Além disso, os créditos relativos ao direito de regresso contra as empresas, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na data do pedido da Recuperação Judicial, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos credores.

Os Credores Concursais poderão ceder seus Créditos Concursais ou direitos de participação sobre tais Créditos Concursais a outros Credores Concursais ou a terceiros, e tal cessão somente será considerada eficaz e produzirá efeitos desde que (i) a cessão seja notificada para o Grupo Sort e para a Administração Judicial com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes das datas de pagamento; (ii) a notificação seja acompanhada do comprovante de que os cessionários receberam e aceitaram, de forma irrevogável, os termos e as condições previstas neste Plano (incluindo, mas não se limitando, às condições de pagamento), e que tem conhecimento que o crédito cedido é um Crédito Concursal sujeito às disposições do Plano; e (iii) a cessão ou a promessa de



cessão seja imediatamente comunicada ao Juízo da Recuperação, na forma do art. 39, §7º da LRF.

8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS

Os créditos sujeitos ao presente Plano de Recuperação Judicial, classificados nas Classes II, III e IV, serão atualizados monetariamente a partir da data da publicação da decisão que homologar o Plano, nos termos do artigo 59 da Lei nº 11.101/2005.

Para atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de recuperação judicial nas classes II, III e IV será utilizado o Índice da Taxa Referencial – TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01/03/1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional nº 2.437, de 30/10/1997.

A correção monetária incidirá exclusivamente sobre o saldo devedor remanescente, observados os prazos de carência, deságio e condições de pagamento previstos para cada classe de credores.

A presente sistemática de atualização substitui integralmente quaisquer encargos contratuais originalmente pactuados, inclusive juros remuneratórios, moratórios, multa e comissão de permanência, que ficam expressamente afastados a partir da homologação do Plano.

9. NOVAÇÃO, COBRIGADOS E GARANTIAS

As projeções demonstram que as Recuperandas têm plenas condições de liquidar suas dívidas constantes na forma proposta, bem como os créditos não sujeitos à Recuperação Judicial.

Com a aprovação do Plano e posterior homologação judicial, a decisão que conceder a Recuperação Judicial obrigará as Recuperandas e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial ou que tiverem aderido aos termos deste Plano, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, implicando na novação de todos os créditos sujeitos aos



efeitos do procedimento recuperatório, com a exoneração das garantias fidejussórias, nos termos do art. 59, da LFRE.

Uma vez, portanto, aprovado o Plano, ocorrerá a supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em nome dos credores a fim de que possam as Recuperandas se reestruturarem e exercerem suas atividades com o nome limpo, tanto das sociedades, quanto de seus sócios, tendo em vista a novação pela aprovação do Plano.

10. 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 pagamento eletrônico instantâneo (PIX) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

Os credores devem informar às Recuperandas, via carta registrada enviada ao endereço de sua sede e dirigida à Diretoria, ou através do e-mail rj-gruposort@sortfruit.com (neste caso exigindo comprovante de recebimento), 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.

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, as Recuperandas terão 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento de acordo com as condições estabelecidas no item “7. Pagamento aos Credores”, não havendo pagamento cumulativo em função do momento da informação dos dados bancários.

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.



10.1 Leilão de Créditos em Evento de Liquidação Antecipada

Na ocorrência de eventos de liquidação antecipada, as Recuperandas poderão, a seu critério, observadas as condições de caixa e a preservação da atividade empresarial, promover a realização de leilão de créditos com o objetivo de possibilitar a quitação antecipada, à vista, dos créditos de credores das Classes II, III e IV que voluntariamente aderirem ao referido procedimento.

Os credores aderentes ao leilão receberão seus créditos de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Classes II, III e IV: pagamento mediante deságio de 95% (noventa e cinco por cento) sobre o valor de face do crédito, conforme arrolado na lista de credores apresentada pelo Administrador Judicial;
- b) Pagamento à vista, em parcela única, com quitação plena, total irrevogável e irretratável.

Competirá única e exclusivamente às Recuperandas a análise de pertinência, conveniência e realização dos leilões de crédito, independentemente do acontecimento ou não dos eventos de liquidação antecipada.

Serão considerados eventos de liquidação antecipada:

- Evento de alienação de bens do ativo não-circulante das Recuperandas, conforme listados neste Plano;
- Evento de alienação de Unidades Produtivas Isoladas eventualmente estruturadas.

Para fins de operacionalização deste item, no caso de chamamento dos credores para realização do leilão de crédito serão obrigatórios os seguintes procedimentos:

- a) Publicação no DJE e em 01 (um) jornal de grande circulação nas sedes das Recuperandas de Edital de Chamamento de Credores para Leilão de Crédito, que indicará: (i) o evento de liquidação antecipada ocorrido; (ii) o valor total disponível para o leilão de crédito; (iii) o prazo para apresentação da adesão ao leilão de crédito;



- b) Apresentação, em via original e com firma reconhecida do credor ou seu representante legal, de Termo de Adesão ao Leilão de Crédito, que deverá indicar:
 - (i) o valor global do crédito arrolado na lista do Administrador Judicial; (ii) o valor global de quitação do crédito; (iii) a classe respectiva do credor; (iv) a quitação total, irrevogável e irretroatável do crédito;
- c) O prazo para envio às Recuperandas da adesão ao leilão de crédito não ultrapassará o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

A presente cláusula, para todos os fins legais, será aplicada e forma total e irrestrita aos credores das classes II, III e IV que voluntariamente aderirem ao leilão, garantindo tratamento totalmente igualitário quanto a proposta firmada, estando em conformidade legal estrita ao princípio da *par conditio creditorum*.

11. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O Plano de Recuperação Judicial proposto vincula as sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural e seus credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores das sociedades a partir da homologação judicial do Plano.

Os credores não mais poderão, a partir da homologação do Plano de Recuperação Judicial:

- (i) Ajuizar ou prosseguir qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra as sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural, seus fiadores, avalistas e garantidores;
- (ii) Executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra as sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural



Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural, seus fiadores, avalistas e garantidores;

- (iii) Penhorar quaisquer bens das sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural, seus fiadores, avalistas e garantidores para satisfazer seu crédito; e
- (iv) Buscar a satisfação do seu crédito por quaisquer outros meios.

Todas as execuções judiciais em curso contra Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural, seus fiadores, avalistas e garantidores, relativas aos créditos, serão extintas e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

Fica expressamente consignado que os fiadores, avalistas e garantidores serão exonerados das garantias reais e/ou fidejussórias prestadas em relação aos créditos sujeitos a presente Recuperação Judicial, de modo que não mais permanecerão responsáveis solidariamente ou subsidiariamente pelas dívidas novadas pelo Plano de Recuperação Judicial, as quais somente poderão ser executadas em caso de inadimplemento do Plano de Recuperação Judicial em face tão somente das Recuperandas.

Aditamentos, alterações ou modificações do Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, vinculando as sociedades Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural e todos os credores, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelas Recuperandas e sejam submetidos à votação na AGC, e que seja atingido o quórum previsto no artigo 45 e 58, caput, da LFRE.

Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, e caso tal descumprimento não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias, as Recuperandas deverão requerer ao Juízo da Recuperação Judicial, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação do descumprimento, a convocação de uma nova AGC para deliberar a respeito



de eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento. Não haverá, portanto, a convalidação da Recuperação Judicial em falência das empresas Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural antes da realização da referida AGC.

Por fim, caso seja constatada a existência de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, o Plano prevalecerá.

12. 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 09 de fevereiro de 2005 – “Lei de Recuperação de Empresas”), 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 das empresas através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implantação, o que pode ser acompanhado pelo Administrador Judicial.

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



13. CONCLUSÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial, com a homologação judicial, implica novação objetiva e real de todos os créditos existentes até a data do pedido da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos, nos termos do art. 49 e art. 59 da LFRE, art. 360 e 364 do Código Civil Brasileiro.

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, nos termos do artigo 522 do Código de Processo Civil, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, manter-se-ão as garantias dos coobrigados, porém estarão desobrigados de responder pelos créditos originais seus avalistas, fiadores e coobrigados. As Recuperandas honrarão com os pagamentos posteriores ao segundo ano somente com o cumprimento dos artigos 61 e 63 da LFRE.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano de Recuperação Judicial ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

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

Os direitos, deveres e obrigações deste Plano deverão ser redigidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano são resolvidas pelo (i) Juízo da Recuperação Judicial, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial; e (ii) pelos juízos competentes, no Brasil ou exterior, conforme estabelecido nos contratos originais firmados entre Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural e os respectivos credores, após o encerramento do processo de Recuperação Judicial.



As notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações a Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por carta registrada, com aviso de recebimento, e efetivamente entregues aos representantes legais de Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural; (ii) enviadas por e-mail com comprovação do recebimento. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, ou de outra forma que vier a ser indicada pelas Recuperandas nos autos do processo de Recuperação Judicial:

SUPERMERCADO FORT SUPER

Rua Lauro Sodré, 564 – Centro – Tucuruí-PA

CEP 68.456-00

À Diretoria

A elaboração deste Plano de Recuperação Judicial está fundada na expectativa de que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que as Recuperandas se mantenham viáveis e rentáveis.

Todas as informações constantes neste Plano de Recuperação Judicial foram integralmente fornecidas pelas empresas recuperandas, sendo de sua exclusiva responsabilidade a veracidade, a exatidão e integridade dos dados apresentados. A elaboração técnica e jurídica do presente documento foi realizada com base nas declarações e documentos disponibilizados pela empresa, e a estruturação do Plano nos termos das diretrizes fixadas pela própria empresa.



O presente plano foi desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, proporcionando também aos Credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional e a falência é muito mais prejudicial a todos os credores, jungidos ou não ao procedimento recuperacional.

O Plano é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos de Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda, Fort Supermercado Ltda, José Adilson Finamore – Produtor Rural, Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural, Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural e Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural.

Belém-PA, 22 de janeiro de 2026.

Sort Fruit Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Ltda

Fort Supermercado Ltda

José Adilson Finamore – Produtor Rural

Alan Chrystian Finamore – Produtor Rural



Mirian Raquel Bragion Finamore – Produtor Rural

Viviane Bertie Finamore – Produtor Rural

Responsável Técnico:

L A T P H O R I G U C H I



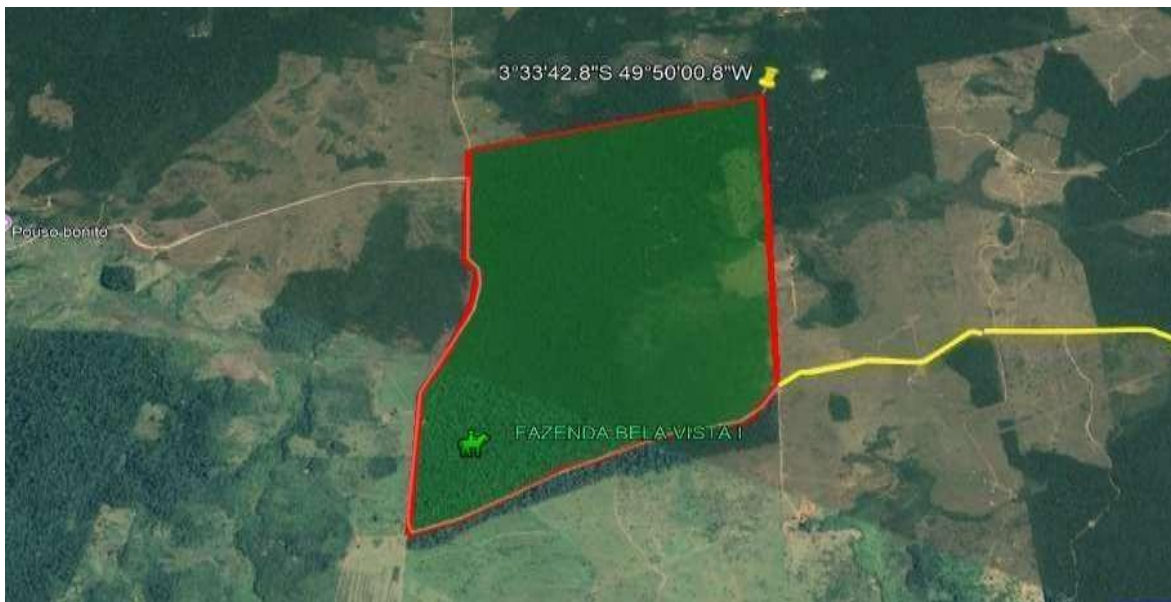
SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO:

JOSÉ ADILSON FINAMORE-CPF:553.620.448-34.

ALAN CHYSTIAN FINAMORE-CPF:263.366.138-60

**LOCAL: IMÓVEL RURAL DENOMINADO FAZENDA BELA VISTA I,
VICINAL TRANSLADÁRIO, KM-11 – BAIÃO/ PARÁ.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL



Outubro/ 2025

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental.

1

Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Sumário

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL RURAL.....	4
1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	4
2 FINALIDADE DO LAUDO.....	4
3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
4.1 Documentação.....	5
4.2 Localização.....	5
4.3 Caracterização da Região.....	6
4.4 Descrição do Imóvel.....	6
4.5 Diagnóstico de Mercado.....	6
5 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....	6
5.1 Terra Nua.....	7
5.1.1 Classes de terra.....	7
5.1.2 Acessibilidade.....	8
5.1.3 Fatores de Homogeneização.....	8
5.2 Benfeitorias.....	8
6 VISTORIA TÉCNICA.....	9
7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	10
7.1 CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA.....	10
7.1.1 Pesquisa de Preço – Valor Unitário: (R\$/m ²).....	12
7.1.2 Homogeneização dos Elementos Comparativos.....	13
7.1.3 Média Saneada dos Elementos: (R\$/m ²).....	13
7.1.4 Valor Final do Hectare: (VfHA).....	14
7.2 Valor Final do Hectare com Índice Agrônomico.....	14
7.2.1 Classificação da Terra.....	14

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha 2

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental.
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



722	Acessibilidade.....	14
723	Determinação do Índice Agronômico (IA).....	15
724	Cálculo do Valor da Terra Nua.....	15
8	CÁLCULODAS BENFEITORIAS.....	16
8.1	Cálculo do Valor das Benfeitorias Reprodutivas.....	16
8.2	Cálculo do Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas.....	16
8.3	Avaliação das Edificações.....	17
8.4	Valor Total do Imóvel.....	24
9	COMENTÁRIOS FINAIS.....	25
10	ENCERRAMENTO.....	25
11	ANEXOS.....	26
11.1	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	26
11.2	HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS.....	39
11.3	DOCUMENTOS IMÓVEL.....	47
11.4	ART -CREA.....	48

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

3

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental.
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



1 MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL RURAL



2 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE/ RESPONSÁVEL TÉCNICO

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado **por solicitação** dos proprietários do imóvel José **Adilson Finamore e Alan Crystian Finamore**. Imóvel adquirido e registrado com registro de compra e venda, **matricula nº 276**, no Serviço Notarial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial **Comarca de Baião-Pa .** (Em anexo).

Responsável Pela Elaboração do Laudo:

EngºCivil/Engº de Segurança do Trabalho/Engº Ambiental.
Membro do IBAPE/PA (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias)
Perito Avaliador do Tribunal de Justiça e Tribunal Regional do Trabalho.
Messias Antonio Magalhães Batalha- Crea-9784-D
Contato: 091 985098277 email: messias.batalhacyt@gmail.com
Empresa: M B Engenharia e Construção CNPJ: 43.810.039/0001-87

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental.
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

4



3 FINALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo tem a finalidade de **Avaliação Imobiliária** da propriedade rural e suas benfeitorias para fins de **Valor Atual de Mercado**.

4 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem por objetivo identificar o real valor de mercado de uma propriedade composta por uma Gleba de terras e suas benfeitorias, e, nome de **Adilson Finamore e Alan Crystian Finamore localizado** na zona rural do município de **Baião-Pa**.

5 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Documentação

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram retirados dos autos e pesquisados nos cadastros municipais e cartório de registro de imóveis, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo. Para efeitos de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Foi constatado que o imóvel objeto desta avaliação imobiliária é composto por uma Gleba de **terras denominada Fazenda Bela Vista I, situada no Município de Baião-Pa**, adquirida e com registro de compra e venda, **matricula nº 276**, no Serviço Notórial e Registro Amadeu Santos, Único Ofício Extrajudicial **Comarca de Baião-Pa** . (Em anexo).

A propriedade denominada de Fazenda Bela Vista, possui a matrícula nº 276 e está registrada no cartório de registro de imóveis do Município de Baião.. A propriedade localiza-se no Município de Baião, estado do Pará. Sua área total é de 707,5654 hectares, sendo 184 hectares de área de uso alternativo do solo, sendo esta área formada por pastagens. Sua área de reserva legal é de 523,5654 hectares. O relevo da propriedade é suavemente ondulado, com um grau de declividade variando entre 3% e 8%. O solo predominante na propriedade é o argisolo vermelho-amarelo distrófico. Os recursos hídricos disponíveis na propriedade são formados por um igarapé e nascentes. A principal atividade desenvolvida na propriedade é a pecuária de corte. As pastagens ocupam uma área de 184 hectares, formadas principalmente por Brachiaria e Mombaça (*Panicum maximum*). As pastagens encontram-se em bom estado vegetativo e livre de plantas invasoras. A coordenada geográfica na sede é: Lat: 03°34'39,82" S, Long: 49°49'57,93" O.

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental.
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

5



5.2 Localização

O imóvel avaliado encontra-se inserido na zona rural do município de Baião, está localizado à aproximadamente 10.000 mt da da Br-432 (rodovia TransCametá), possui acesso pela estrada Vicinal do ladário até localização da sede da fazenda .



5.3 Caracterização da Região

A região deste imóvel rural no município de Baião/Pa é caracterizada principalmente por propriedades rurais com exploração de fruticultura, cultivo de grãos, avicultura e pastagem com exploração pecuária.

5.4 Descrição do Imóvel

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto à contaminação ou não do solo. Os limites e Confrontações deste imóvel estão descritos na **Matricula** do Cartório de Registro de Imóveis que segue anexa ao Laudo de Avaliação.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental.
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

6



5.5 Diagnóstico de Mercado

Trata-se de região rural de Baião, está localizado à aproximadamente 10.000 mt do trevo principal da Br-432, possui acesso por via pavimentada e estrada Vicinal do Ladário. Região caracterizada por propriedades com a cultura de grãos, fruticultura, avicultura, e pastagem com exploração pecuária.

O imóvel avaliando encontra-se confrontante a outras propriedades com características semelhantes que apresentam exploração econômica agropecuárias, o local é considerado de média/boa liquidez pelas suas características de solo, topografia e localização.

6.0 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

A metodologia utilizada para execução do presente laudo está fundamentada na **Norma Técnica - NBR 14.653-3(imóveis rurais), e NBR-14.653-2 (iáveisurbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

- Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais
- Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais

Esta Norma traz critérios abrangentes que podem ser aplicados em todo o território nacional, sendo necessário a observância de características regionais para se elaborar o tratamento e homogeneização dos fatores considerados.

Será utilizado o **Método Comparativo Direto e Involutivo** com o critério de **Composição Patrimonial**, onde serão considerados os valores componentes como, terra nua e benfeitorias (reprodutivas e não reprodutivas) e serão empregados métodos de avaliação que melhor represente cada um destes componentes.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental.
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

6



6.1 Terra Nua.

A definição de terra nua na **NBR 14.653-3** é a seguinte:

A metodologia para a avaliação da **Terra Nua**, em função das características do imóvel e das consultas efetuadas junto ao Mercado Imobiliário da região, será o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Involutivo**”, que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma região e semelhantes com o imóvel avaliando, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

“O método comparativo para lotes comuns é o valor apurado comparando o imóvel em questão com outros imóveis similares cujos valores são conhecidos.”

“A precisão deste método se fundamenta no maior e menor grau de comparação dos elementos envolvidos.”

“No caso de aplicação deste método, o avaliador deverá considerar detalhadamente, as dimensões, benfeitorias, classificação da terra, condições de superfície e acessibilidade ao local.”

6.1.1 Classes de terra:

Classe I – terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II – terras cultiváveis com problemas simples de conservação;

Classe III – terras cultiváveis com problemas complexos de conservação;

Classe IV – terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem a necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII – terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação; e,

Classe VIII – terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

7



6.1.2 Acessibilidade:

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
Otima	Asfaltada	Limitada	Permanente
Muito Boa	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente
Boa	não pavimentada	Significativa	Permanente
Desfavorável	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias
Má	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa
Péssima	fechos e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca

6.1.3 Fatores de Homogeneização

Foram considerados os valores de homogeneização contidos na tabela a seguir:

Localização e Acesso		Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
comercial	400%	4,00	3,80	3,00	2,20	2,00	1,60	1,20	0,80
ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
muito boa	95%	0,95	0,91	0,72	0,53	0,48	0,38	0,29	0,19
boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
regular	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
ruim	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,37	0,30	0,22	0,15
péssima	70%	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14

6.2 Benfeitorias

Entende-se por benfeitoria, todos os acessórios incorporados ao solo pela intervenção humana, compreendendo as culturas, construções, instalações e obras de melhoria do solo.

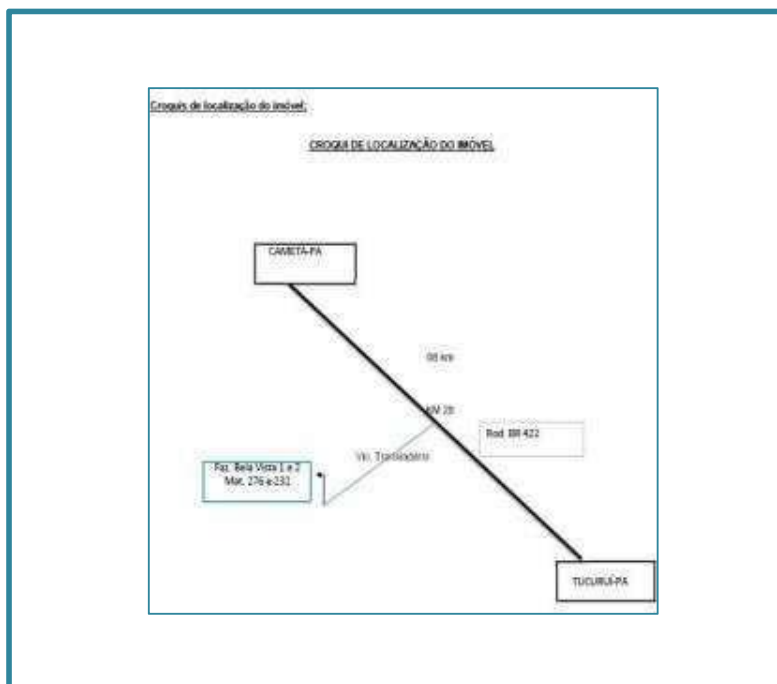
Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

8



7.0 VISTORIA TÉCNICA:



Como preconiza as normas da Engenharia de Avaliações e conforme o disposto no **artigo 474 do CPC¹**, foi determinada a data de **01 e 02 de janeiro de 2.026** para realização da **Visita Técnica** na propriedade em questão. Nesta data estive na propriedade rural para a vistoria da Gleba e suas benfeitorias, realizei pesquisas nos cadastros municipais e Cartório de Registros de Imóveis para levantar informações pertinentes a esta avaliação. Esta vistoria foi acompanhada pelo Srº Ronaif - representante da propriedade.

O imóvel em questão apresenta topografia plana, solo seco e acesso por estrada pavimentada de boa qualidade e estrada vicinal do ladário por aproximadamente 10 km até a sede da fazenda. Observando-se que próximo ao imóvel existe infraestrutura básica (Transporte Público, acesso por estrada pavimentada (BR-430), postos de saúde, escolas, fazendas, comércio).

8.0 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE (MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

1



8.1 CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA

8.2 Os cálculos serão desenvolvidos para a data base – janeiro/ 2025.

Foram realizadas buscas no Cartório de Registro de Imóveis e imobiliárias locais para se obter informações de áreas em oferta ou venda, foram consideradas áreas na região do imóvel avaliado atendendo as suas características, e para obtermos uma avaliação mais precisa e sensível ao mercado coletamos informações de transações imobiliárias através de corretores e administradores de imóveis de Santa Izabel e região, especializados em vendas de terrenos, glebas e imóveis rurais. As amostras coletadas próximas à região serão apuradas e homogêneas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

“Valores obtidos na pesquisa irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.”

Critério para Homogeneização dos Elementos Comparativos:

“Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos: ”

“Homogeneização dos Elementos:

Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, tecnicamente chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, de modo que esta pluralidade de situações deve, antes de tudo, ser sintetizada numa situação única, no mais das vezes, tanto quanto possível, similar à do terreno a ser avaliado. ”

“Tal situação paradigma pode ser definida pelas condições de pagamento, flexibilidade do valor, acessibilidade, benfeitorias, topografia, condições de superfície, área da gleba, etc.”.

Nesta avaliação usaremos como **paradigma** um imóvel padrão com benfeitorias básicas e as seguintes características:

Localização: Próprio Imóvel

Metragem= 7.075.654 m² → **(707,5654 HA)**

Classe I x Localização boa → **IA= 0,95**

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

1



“Média Saneada (Ms): Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado. ”

Cálculo da Discrepância
média saneada + 30%
média saneada - 30%

Serão adotados fatores de homogeneização sobre os elementos pesquisados:

Fator Topografia (Fd)

Fd	Fator Topografia
1,00	superfície plana
0,95	declive suave
0,90	declive leve/acentuado
0,80	declive acentuado
0,75	aclive suave
0,70	aclive acentuado

Fator Situação Consistência do terreno (Fsc)

Fsc	Fator Situação Consistência do Terreno
1,00	Região com superfície seca
0,90	Região com superfície alta, inundável, não sujeita às cheias
0,70	Região com superfície baixa inundável, sujeita às cheias
0,60	Região com superfície alagada

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE (MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

1



Fator Situação à área(Fsct)

1,00	Região boa
0,90	Região regular
0,70	Região ruim
0,60	Região péssima

Fator Índice Agrônômico (IA) = Capacidade de Uso x Localização e Acesso

Localização e Acesso		Capacidade de Uso - Classe							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
comercial	400%	4,00	3,80	3,00	2,20	2,00	1,60	1,20	0,80
ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
muito boa	95%	0,95	0,91	0,72	0,53	0,48	0,38	0,29	0,19
boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
regular	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
ruim	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,37	0,30	0,22	0,15
péssima	70%	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

1



8.2.1 Pesquisa de Preço – Valor Unitário: (R\$/m²)

Para determinação do valor total do imóvel, verificamos as transações imobiliárias neste setor, informações de imobiliárias locais e pessoas credenciadas da área, conforme elementos de pesquisa descritas e relacionados a seguir.

8.2.2 Homogeneização dos Elementos Comparativos:

Consiste em nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão, chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas, que devem ser sintetizados numa situação única, o mais similar ao imóvel a ser avaliado.

8.2.3 Média Saneada dos Elementos: (R\$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado. Aplicando-se a Fórmula de Homogeneização e a Média Saneada, descartando os valores fora dos limites de discrepância e calculando novamente as médias até que todos os elementos restantes fiquem dentro dos limites determinados em Norma e obteremos os seguintes resultados.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

1



8.2.4 Valor Final do Hectare: (VHA)

Valor final do hectares foi considerado terra nua e benfeitorias existente. Valor Final

do hectare com Índice Agrônômico

Para cálculo do valor do imóvel foi considerada a característica da gleba avaliada e as benfeitorias encontradas na vistoria técnica.

A Gleba será avaliada de acordo com sua classe de terra, tipo de utilização, topografia e área quadrada.

8.2.5 Classificação da Terra

Pela análise realizada na vistoria técnica foi identificada a seguinte classificação de terra, considerando sua topografia e seu tipo ocupação.

Classe I – terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

8.2.6 Acessibilidade



Considerando a qualidade e situação da estrada de acesso pela BR-430 e estrada vicinal ladario e q u e podemos classificar pela tabela como **Boa**.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

1



8.2.7 Determinação do Índice Agronômico (IA):

Vamos determinar o **Índice Agronômico** para a Gleba, utilizando a **Tabela de Fator Índice Agronômico (IA)**
= Capacidade de Uso x Localização e Acesso

Localização e Acesso		Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
comercial	400%	4,00	3,80	3,00	2,20	2,00	1,60	1,20	0,80
ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
muito boa	95%	0,95	0,91	0,72	0,53	0,48	0,38	0,29	0,19
boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
regular	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
ruim	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,37	0,30	0,22	0,15
péssima	70%	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14

707.5654 Ha → **Classe I x Acessibilidade Muito Boa** = **IA= 0,95**

8.2.8 Cálculo do Valor da Terra Nua

Para o cálculo do **Valor da Terra Nua** utilizaremos a fórmula a seguir:

$$\underline{V_{terra.} = At \times V_{falq.} \times Fd \times Cs \times Ac \times IA}$$

Onde:
 V_{terra}=Valor terra nua (R\$)
 At = Área quadrada (alq.)
 V_{falq}= Valor final alqueire (R\$/alq.) Fd =
 Fator Topografia
 Cs = Acessibilidade ou Condução Ac =
 Condições de Superfície
 IA = Índice Agronômico

A Gleba apresenta as seguintes características:

Área Quadrada (At)	→	707.5654 HA		
Fator Topografia (Fd)	→	Plano	→	1,00
Fator Consistência Terreno (Fsc)	→	superfície seca	→	1,00
Fator Área (Fa)	→	Boa	→	1,00
IA = Índice Agronômico	→	classe I x muito boa	→	1,00

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
 Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



CALCULO DAS BENFEITORIAS:**8.3 Cálculo do Valor das Benfeitorias Reprodutivas**

As **benfeitorias reprodutivas**, ou seja, a **criação e comércio de aves** na propriedade e as ferramentas e equipamentos que dão suporte a esta atividade não serão consideradas nesta avaliação pois são objeto de **contrato de arrendamento com terceiros**, apenas iremos avaliar a terra de acordo com sua classificação e utilização e as benfeitorias não reprodutivas.

8.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas

As benfeitorias não reprodutivas, ou seja, as edificações e estruturas existentes na propriedade serão avaliadas considerando sua **idade, padrão da construção e estado de conservação**. Utilizaremos índices indicados nas Normas Técnicas da Engenharia de Avaliação que servirão para estabelecer os valores destas benfeitorias para a situação que cada edificação ou estrutura se encontra atualmente.

Para o referido cálculo, utilizaremos a fórmula existente no **Método de Ross- Heidecke**, Normatisado do **IBAPE**.

Método de Ross-Heidecke – Trata-se de um método misto, considerando idade (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

O critério a seguir especificado é uma adequação que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

- CALCULO VALOR DA EDIFICAÇÃO:

- O valor total das benfeitorias será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário depreciado expresso pela fórmula:
- $V_c = S \times V_u - K_1$
- sendo:
- **V_c**= valor total depreciado das construções e/ou benfeitorias
- **S** = área construída por tipo
- **V_u**= valor unitário novo (Cub/Sinduscon-PA, dezembro 2025)
- **k₁**= coeficiente de depreciação por idade ou estado de conservação

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	6,62	11,60	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	8,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	10,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	13,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	15,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	17,56	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	19,76	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	22,00	19,10	27,90	41,30	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	24,40	20,40	29,10	42,20	59,00	78,60
24,00%	14,90	14,90	27,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26,00%	16,40	16,40	29,80	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	32,80	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	36,00	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	39,40	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	43,00	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00%	24,50	24,50	46,80	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	50,80	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,00	28,00	55,00	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,90	59,40	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	64,00	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	68,80	39,00	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,60	73,80	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	79,00	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	84,40	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	90,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	95,80	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00%	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68,00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80,00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,60	97,10
94,00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

TABELAS:

Agora é necessário que conheçamos a expectativa de Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue:

- ✓ APARTAMENTOS – 60 anos
- ✓ BANCOS – 70 anos
- ✓ CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
- ✓ CASAS DE MADEIRA – 45 anos
- ✓ HOTÉIS – 50 anos
- ✓ LOJAS – 70 anos
- ✓ TEATROS – 50 anos
- ✓ ARMAZÉNS – 75 anos
- ✓ FÁBRICAS – 50 anos
- ✓ CONST. RURAIS – 60 anos
- ✓ GARAGENS – 60 anos
- ✓ EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
- ✓ GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
- ✓ SILOS – 75 anos

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental

Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,30	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

Calculo do coeficiente e fator de depreciação :

Vida Util Referência	65 anos
Estado de Conservação	Reparos simples e importantes
Coeficiente de depreciação	60,40 %
Valor final da Benfeitoria c/ depreciação	R\$ 549.212,40

8.5 Avaliação das Edificações:

Na vistoria realizada foram identificadas todas as construções e estruturas existentes na propriedade, suas dimensões e áreas quadradas foram apuradas no local e foram observados os padrões de acabamento e estado de conservação de cada edificação

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



DESCRIMINAÇÃO TÉCNICA/ BENFEITORIAS :

01. IMÓVEL

Fazenda Bela Vista, é composta pelas Partes 1, Matrícula 276 respectivamente, as quais são contíguas. Por ser contígua o a sua infraestrutura é compartilhada no mesmo processo produtivo. A Fazenda Bela Vista por denominação documental original é tb denominada Abençoada Fazenda a qual fora alterada em sua documentação posterior a aquisição pelo proprietário.

ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

Fazenda Bela Vista, está localizada na Rodovia Transcarnetá (BR 422), km 29, entra à margem esquerda na vicinal transladário e percorre por 11km onde está localizada a propriedade à margem direita.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: S 03°34'39,82" W 49°49'57,93"

02. PROPRIETÁRIO

JOSÉ ADILSON FINAMORE

Conforme Certidão de Registro de Imóveis – da Comarca Baião - PA, Matrícula número 276

03 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

a) Aspectos Físicos

Relevo: Ocorrência de relevos em áreas planas e área topografia acentuada, com altitude média de 107 m.

Solos: Conforme comunicado técnico da Embrapa, os Solos Predominantes na região, no município de Baião, que é atravessado pela rodovia Transcarnetá (BR-422), incluem Latossolos, Argissolos e Gleissolos, além de pequenas ocorrências de Espodossolos.

Ocupação e meio ambiente:

A população de Baião, no Pará, foi registrada em 51.641 pessoas no Censo Demográfico de 2022, realizado pelo IBGE. A área territorial do município é de aproximadamente 3.202,4 km², resultando em uma densidade demográfica de cerca de 16,1 habitantes por km². A ocupação do meio ambiente em Baião, no Pará, apresenta desafios significativos, principalmente relacionados ao desmatamento, à gestão inadequada de resíduos sólidos e ao saneamento básico. A expansão das atividades humanas, incluindo a urbanização e práticas rurais, gera impactos que demandam ações de manejo e fiscalização.

Clima: O clima em Baião, no Pará, é tropical e quente durante todo o ano, com temperaturas elevadas e alta umidade do ar. O índice pluviométrico anual é alto, em média 2.202 mm, com uma estação chuvosa (morna e encoberta) e uma estação seca (quente e parcialmente encoberta).

Recursos hídricos:

Baião está inserido na Região Hidrográfica do Tocantins-Araguaia, sendo o Rio Tocantins um componente central, bem como diversos rios e igarapés e nascentes que permeiam o município.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental

Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



b) Infra-estrutura

Energia elétrica e telefone: A região é bem servida por redes de energia elétrica e internet.

Rede viária:

O acesso à sede da Fazenda Bela Vista é feito através de rodovias federal (BR 422 - Transcarnatá), e municipal (Transladário) não pavimentadas, de boas e regulares condições de uso e conservação, permitindo o tráfego durante todo o ano.

Transporte:

Existem linhas de ônibus intermunicipais e vans em sistema alternativo, ligando a sede do município às localidades circunvizinhas, como Palmas, Fátima, Silvanópolis.

Assistência técnica:

A município conta com assistência técnica prestada pela EMATER-PA, órgão do Governo Estadual, que dispõe de técnicos para atuarem na localidade.

Rede de armazenagem: Existem armazéns de grãos instalados no município.

Facilidade de comercialização dos produtos:

No município está instalado unidades de processamento de açúcar.

Comercialização de insumos e máquinas agrícolas:

Existem estabelecimentos e representantes de vendas de insumos, tanto no município como em cidades vizinhas como Tucuruí-Pa

Agroindústrias: Agroindustrias de processamento de Açúcar.

Litígios sobre a posse da terra:

Atividades agropecuárias predominantes:

Produção de Açúcar e grãos e bovinocultura de corte e leite.

Vocação e potencialidades do município:

Pelas características físicas dos solos, tradição e vocação dos produtores, além da infraestrutura existente, o município apresenta grande potencial para atividades agrícolas, pecuárias e agroindustriais.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

08.1 Características gerais

a) **Denominação;** FAZENDA BELA VISTA 1

b) **Dimensões;** 707,5654 ha

c) **Matrícula:** 276

d) **Situação do domínio:**

Escritura Pública de propriedade em nome de JOSÉ ADILSON FINAMORE E ALAN CHYSTIAN FINAMORE

e) **Recursos hídricos:** Possui duas nascentes e um poço semi artesiano com 175 metros de profundidade.

08.2 Caracterização das terras

a) **Tipo de solo predominante:**

Através de observações visuais, verificamos a ocorrência predominante de solos classificados como Latossolo Vermelho, de textura média, profundos e bem drenados, de baixa a média fertilidade natural, aptos para exploração agropecuária.

b) **Exploração /Uso Atual do solo:**

O imóvel está sendo explorado economicamente, sendo a principal atividade, a produção de bovinos, bem como de peixes e produção de limão e laranja e de culturas anuais.

DISCRIMINAÇÃO	AREA (ha)
Culturas Anuais- milho	0,6700
Reserva Legal	456,9132
Culturas Permanentes - Citros	0,6700
Área de Preservação Permanente	10,7133
Pastagem Mecanizada (Brachiaria Brizantha cv. Marandu / MG5; Panicum Maximo Cv. Mombaça)	237,7897
Benfeitorias	
TOTAL (ha)	707,5654

21

Eng^o Messias Antonio Magalhães BatálhaEngenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra. Ademais, a tabela é uma ferramenta utilizada no processo de avaliação de imóveis para calcular a depreciação de construções, considerando diversos fatores. Essa tabela é comumente aplicada no Brasil no Método Evolutivo de avaliação de imóveis (aqui considerado).

A depreciação de um imóvel ocorre ao longo do tempo e é influenciada por diversos fatores, como idade da construção, qualidade dos materiais utilizados, estado de conservação, localização e outras características específicas do imóvel.


A tabela RossHeidecke ajuda a determinar a depreciação de maneira mais precisa, fornecendo uma base sólida para calcular o valor atual do imóvel contribuindo assim para a consistência e precisão das avaliações, permitindo uma melhor compreensão do valor real do imóvel e facilitando as negociações e transações imobiliárias.

- a) **IDADE REAL OU APARENTE** - É aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional. Não existem métodos ou critérios técnicos para a fixação e determinação da idade aparente. Todavia, existe para orientação do avaliador um parâmetro, que é a idade real da construção, esta geralmente contada a partir da concessão do “Habite-se” expedido pelos órgãos públicos, bem como das informações constantes da ficha cadastral do imóvel e também de informações existentes na matrícula do imóvel. Todos estes elementos servem de parâmetro para a definição da idade real ou aparente pelo avaliador.
- b) **VIDA ÚTIL REFERENCIAL** – É o prazo de utilização funcional de um bem. A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, mutilação, decrepitude e obsolescência. A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra, e se subdivide em duas, a saber:

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha


Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapado Roteiro de Acesso
	
Coordenadas	
Latitude: 03°33'42,815" S (LAT), Longitude: 49°50'00,748" W (LON)	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>Foi constatado que o imóvel objeto desta avaliação imobiliária é composto por uma Gleba de terras denominada FAZENDA BELA VISTA I, situada no Município de Baião-Pa, adquirida e registrada no Cartório Único Ofício de Serviço notarial e Registro da região Baião/Pará</p>	

Mapa da Região	
Mapa planialtimétrico	Mapa localização
<p>O imóvel avaliado encontra-se inserido na zona rural do município, está localizado à aproximadamente 10000 mt do trevo principal da Br-430, possui acesso por via vicinal Ladário.</p>	

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)





Vista área interna fazenda



Vista área de terra nua



Vista entrada da fazenda



Vista edificação na fazenda



Vista área de pastagem



Área interna fazenda

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)





Mapade Localização Google Earth



Mapade Acesso e Localização

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Descritiva.

Data: 12/Jan/2026

Nome do Arquivo: C:\Infer32\planilhas\PLANILHA BELA VISTA BAIÃO-FATORES.IW3

Amostra

Nº Am.	«VALOR»	«ÁREA»	VALOR UNITÁRIO	FATOR POSIÇÃO
«1»	60.000.000,00	2.090,00	28.708,13	0,90
2	26.880.000,00	2.168,32	12.396,69	0,90
3	13.600.000,00	1.640,00	8.292,68	0,90
4	27.892.350,00	2.250,00	12.396,60	0,90
5	16.612.650,00	2.010,00	8.265,00	0,90
6	1.880.000,00	643,00	2.923,79	0,95
«7»	245.000.000,00	11.470,00	21.360,07	1,00
«8»	29.000.000,00	920,00	31.521,74	0,90
«9»	280.000.000,00	11.600,00	24.137,93	0,90
«10»	230.000.000,00	11.470,00	20.052,31	1,00
11	29.000.000,00	21.889,00	1.324,87	1,00

Nº Am.	FATOR LOCALIZAÇÃO	ATOR TOPOGRAFIA	Valor Homog.
«1»	0,90	0,90	20.928,23
2	0,90	0,90	9.037,19
3	0,90	0,90	6.045,36
4	0,90	0,90	9.037,12
5	0,90	1,00	6.694,65
6	0,95	0,95	2.506,78
«7»	1,00	1,00	21.360,07
«8»	1,00	0,90	25.532,61
«9»	1,00	0,90	19.551,72
«10»	1,00	0,90	18.047,08
11	0,90	1,00	1.192,38

O fator individual deve ficar entre 0,50 e 1,50.

O fator VALOR UNITÁRIO está fora do limite de 0,50 a 1,50.

O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00.

As seguintes amostragens extrapolaram este limite:

- Amostragem [2]: Conjunto de fatores é 9037,187 - superior ao limite máximo.
- Amostragem [3]: Conjunto de fatores é 6045,364 - superior ao limite máximo.
- Amostragem [4]: Conjunto de fatores é 9037,121 - superior ao limite máximo.
- Amostragem [5]: Conjunto de fatores é 6694,650 - superior ao limite máximo.

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



- Amostragem [6]: Conjunto de fatores é 2506,784 - superior ao limite máximo.
- Amostragem [11]: Conjunto de fatores é 1192,383 - superior ao limite máximo.

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Valor Homog. Equação:
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- VALOR (variável não utilizada no modelo)
- ÁREA (variável não utilizada no modelo)
- VALOR UNITÁRIO

Equação:
[VALOR]=[ÁREA]

- FATOR POSIÇÃO
- FATOR LOCALIZAÇÃO
- ATOR TOPOGRAFIA

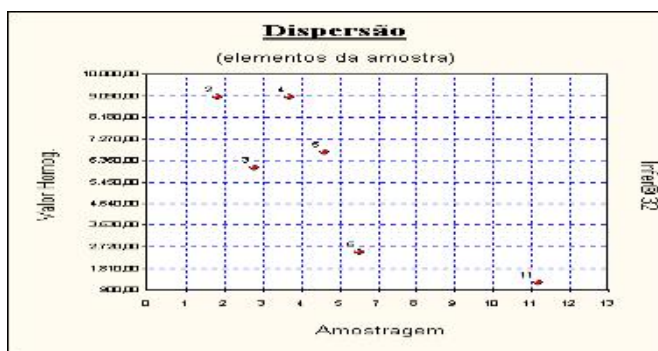
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra 6
Nº de graus de liberdade 5

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	5752,25	3282,7038	57,07%

Número mínimo de amostragens: 5.

Dispersão dos elementos



Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Dispersão em Torno da Média

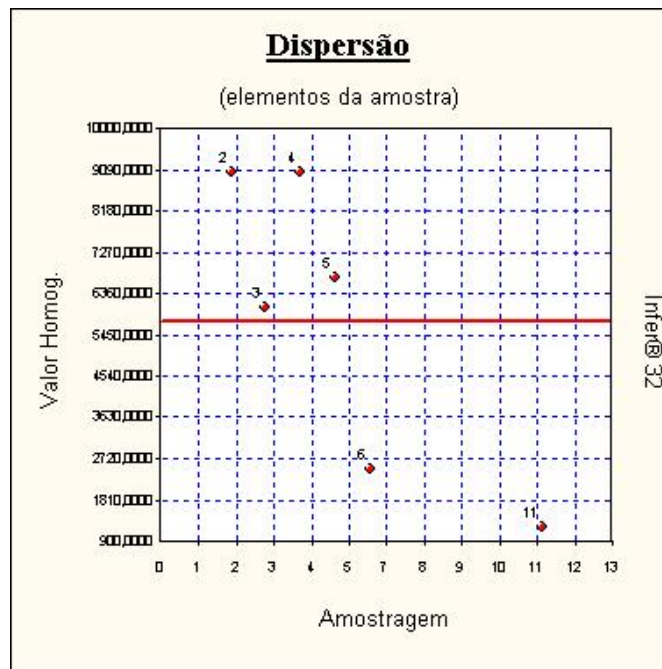


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
2	9037,1900	5752,2466	3284,9433	1,0006	1,0961	1,0790x10 ⁷
3	6045,3600	5752,2466	293,1133	0,0892	0,0978	85915,4261
4	9037,1200	5752,2466	3284,8733	1,0006	1,0961	1,0790x10 ⁷
5	6694,6500	5752,2466	942,4033	0,2870	0,3144	8,8812x10 ⁵
6	2506,7800	5752,2466	-3245,4666	-0,9886	-1,0830	1,0533x10 ⁷
11	1192,3800	5752,2466	-4559,8666	-1,3890	-1,5216	2,0792x10 ⁷

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Gráfico de Desvios Quadráticos

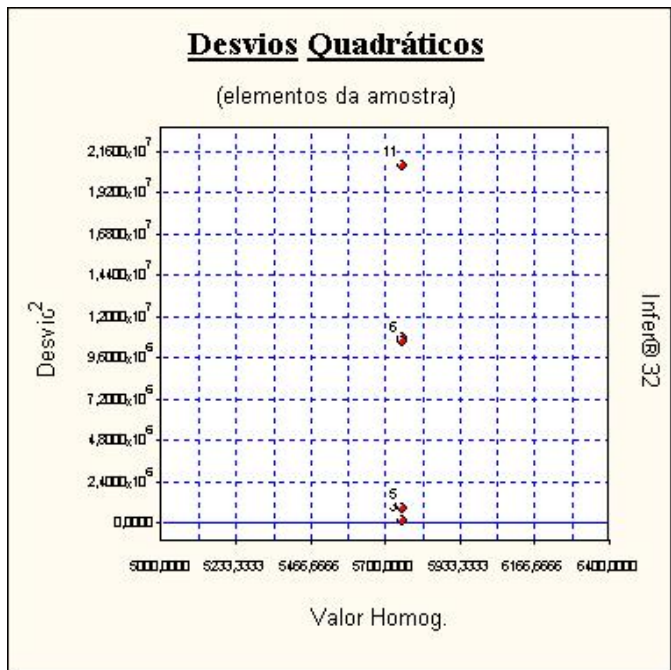


Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

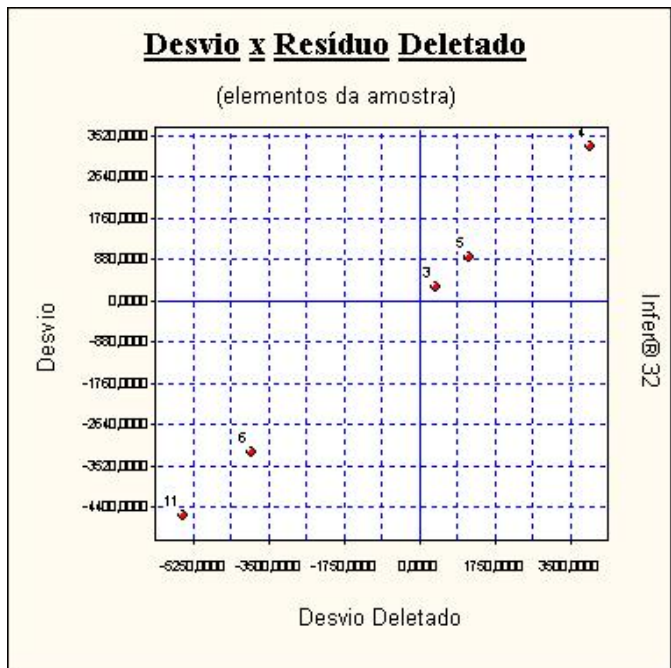
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	3941,9320	1,0232x10 ⁷	1,0268	1,1249
3	351,7360	1,3444x10 ⁷	0,0799	0,0875
4	3941,8480	1,0233x10 ⁷	1,0268	1,1248
5	1130,8840	1,3203x10 ⁷	0,2593	0,2841
6	-3894,5600	1,0310x10 ⁷	-1,0107	-1,1072
11	-5471,8400	7,2324x10 ⁶	-1,6955	-1,8573

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

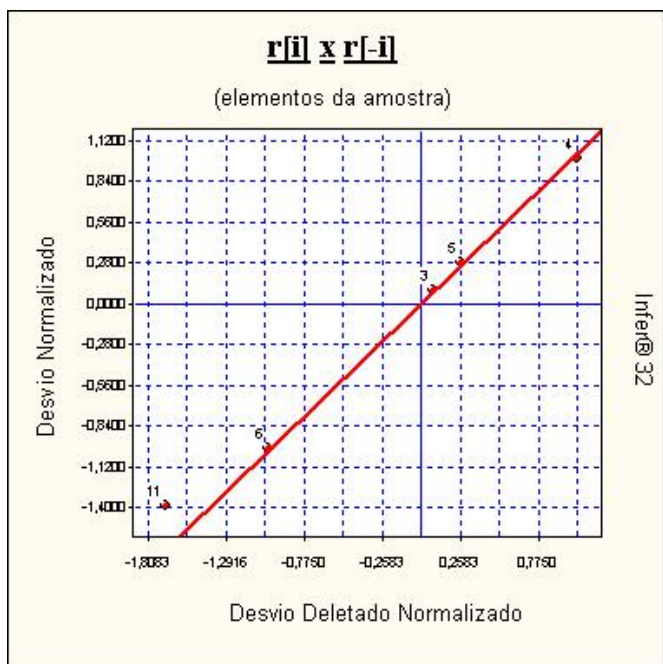
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Desvio x Desvio Deletado



Desvios Deletados Normalizados



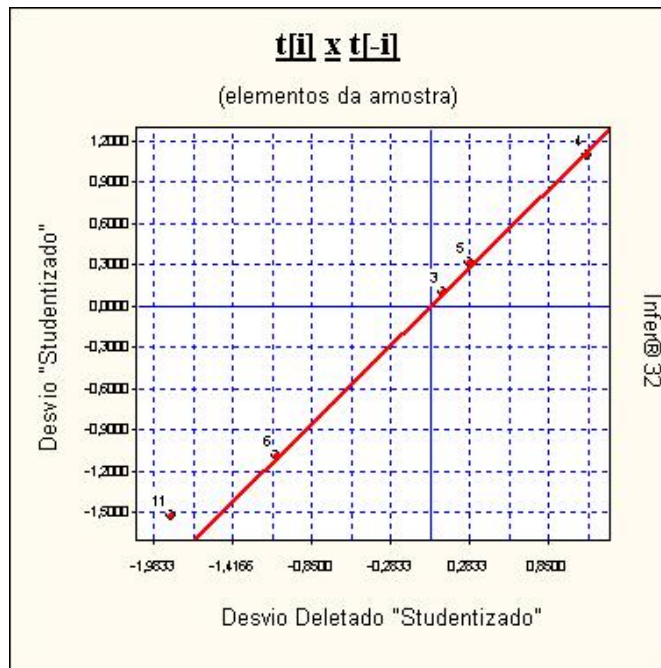
Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

- Número de elementos..... 6
- Graus de liberdade..... 5
- Valor médio.....5752,2466
- Mediana..... 6422,2533
- Moda..... 7468,2280
- Variância..... 8,9801x10⁶
- Desvio padrão..... 2996,6849
- Desvio médio.....2601,7777
- Variância (não tendenciosa)..... 1,0776x10⁷
- Desvio padrão (não tend.)..... 3282,7038
- Coef. de variação.....57,07%
- Valor mínimo..... 1192,3800
- Valor máximo.....9037,1900
- Amplitude..... 7844,8100
- Número de classes..... 3
- Intervalo de classes.....2614,9366

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada razoável.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 5752,2466
 Momento central de 2ª ordem : $8,9801 \times 10^6$
 Momento central de 3ª ordem : $-9,5401 \times 10^9$
 Momento central de 4ª ordem : $-1,5900 \times 10^9$

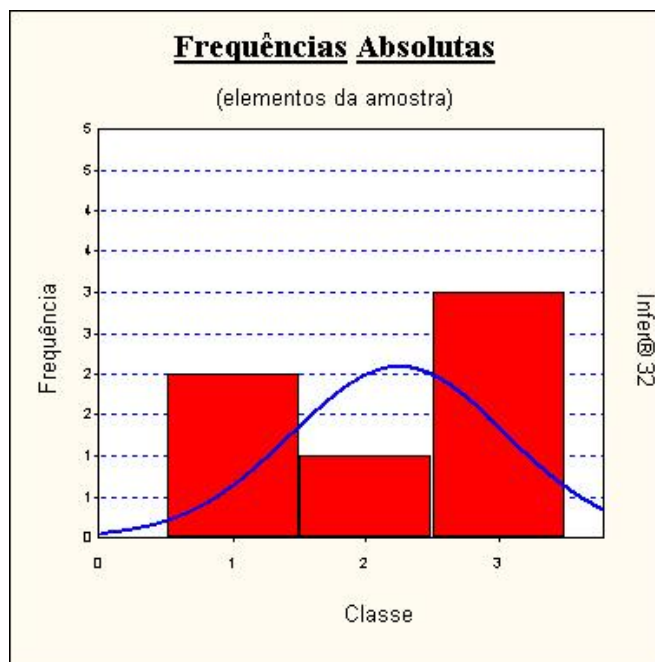
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3545	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	1192,3800	3807,3166	2	33,33	1849,5800
2	3807,3166	6422,2533	1	16,67	6045,3600
3	6422,2533	9037,1900	3	50,00	8256,3200

Histograma



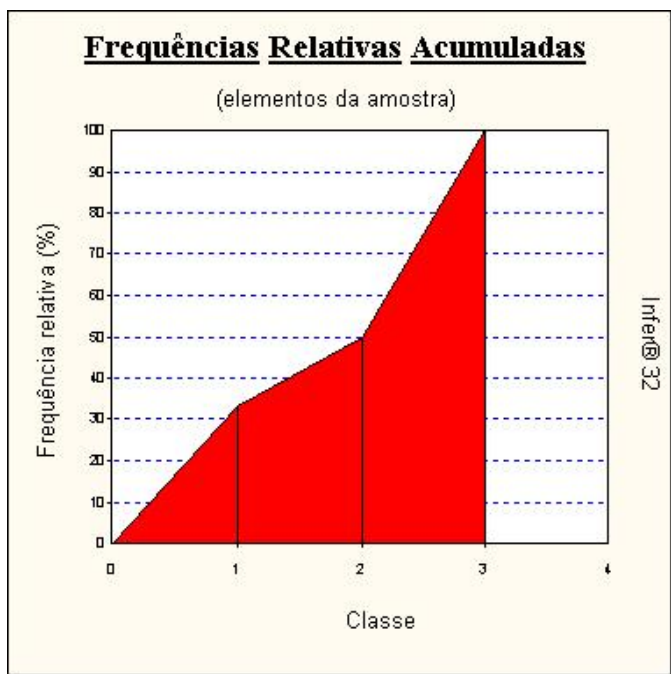
31

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
 Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor Homog.	Erro/Desvio Padrão(*)
1	20928,2300	-1,7522
7	21360,0700	-1,7522
8	25532,6100	-1,7522
9	19551,7200	-1,7522
10	18047,0800	-1,7522

Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

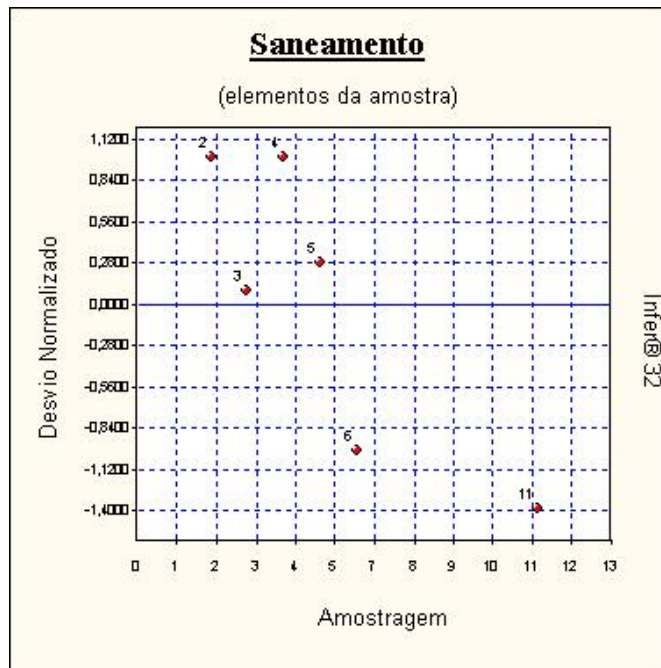
32

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	50,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
11	1192,3800	0,0824	0,1667	0,0824	0,0842
6	2506,7800	0,1614	0,3333	5,2510x10 ⁻³	0,1719
3	6045,3600	0,536	0,5000	0,2022	0,0355
5	6694,6500	0,613	0,6667	0,1129	0,0536
4	9037,1200	0,842	0,8333	0,1748	8,1712x10 ⁻³
2	9037,1900	0,842	1,0000	8,1764x10 ⁻³	0,1584

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



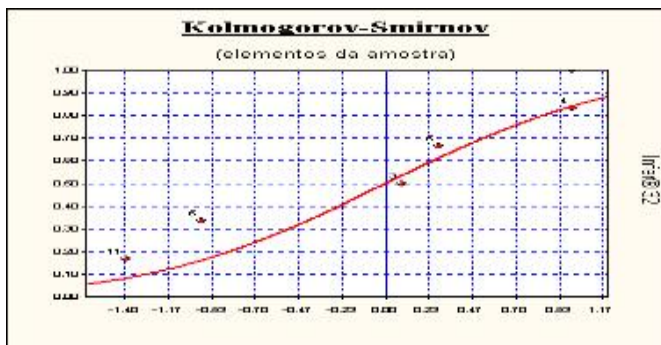
Maior diferença obtida: 0,2022
Valor crítico: 0,4100 (para o nível de significância de 20 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. 4
Número de elementos negativos . 2
Número de sequências 2
Média da distribuição de sinais 3
Desvio padrão : 1,225

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,2374
Limite superior .. : -2,2981
Intervalo para a normalidade: [-0,8415 , 0,8415] (para o nível de significância de 20%)

Pelo teste de sequências, rejeita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,8165
Valor z (crítico) : 0,8415 (para o nível de significância de 20%)

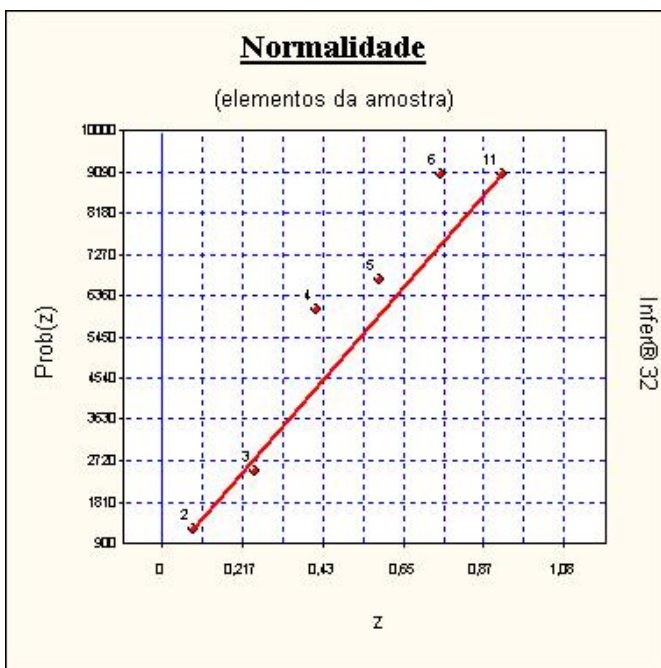
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

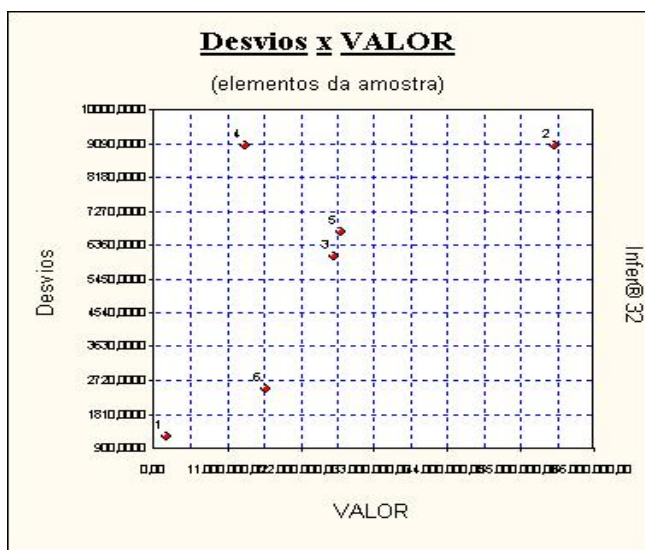
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Reta de Normalidade



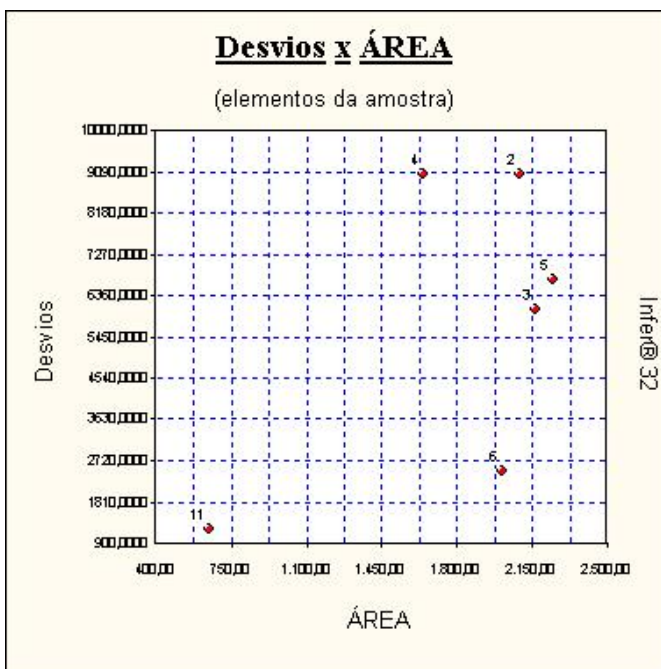
Desvios x Variáveis



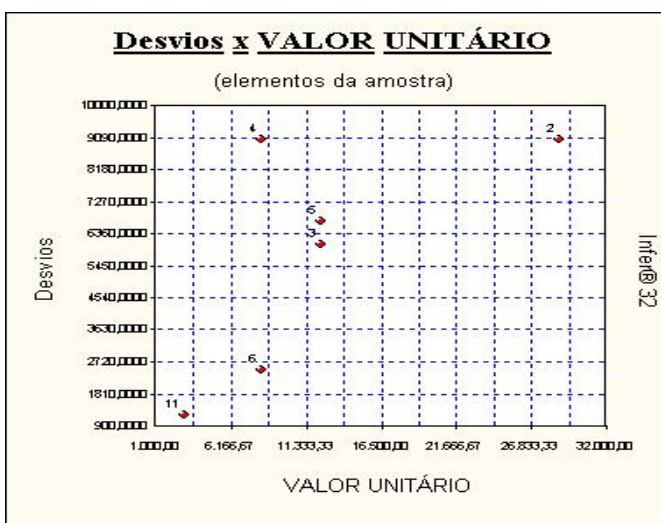
Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha
Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Desvios x Variáveis

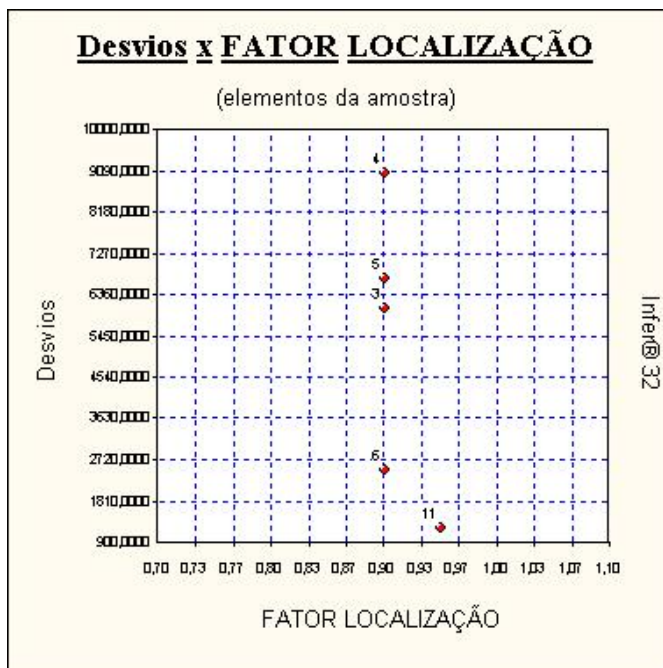


Desvios x Variáveis

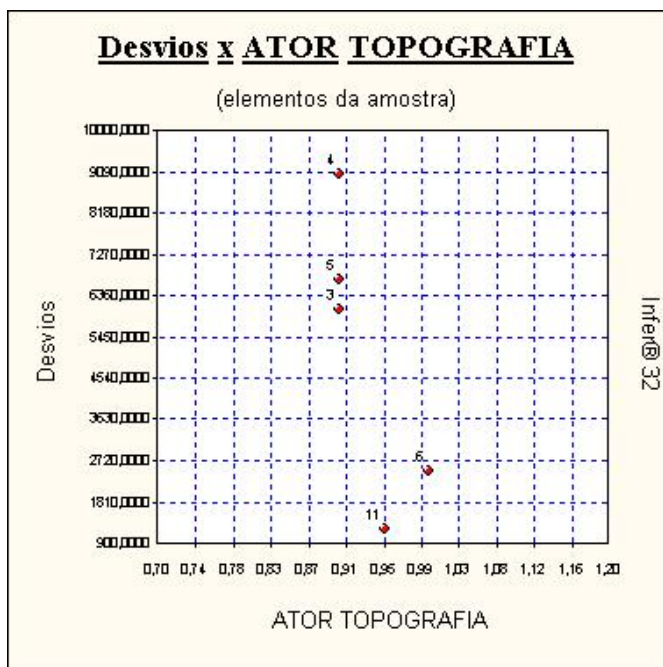


Engº Messias Antonio Magalhães Batálha
 Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
 Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)





Desvios x Variáveis



Eng^o Messias Antonio Magalhães Bataina

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do TERRENO = 5.752,25?HA ,porem com depreciação conforme tabela idade 24% = 30%

Totalizano = R\$ 5.752.25 – 30% = R\$ 4.026,57

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 3.221,25

Máximo: 7.247,82

Para uma ÁREA de 707,5653 , teremos:

VALOR DE MERCADO obtido = 2.849.061,21

VALOR DE MERCADO mínimo = 2.564.155,08

VALOR DE MERCADO máximo = 3.133.967,33

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



IDENTIFICAÇÃO:	VALOR (R\$)	VALOR UNITARIO(Ha)
BENFEITÓRIAS	R\$ 549.212,40	
TERRA NUA(VTN)	R\$ 2.849.061,21	R\$ 4.026,57 / HA
VALOR TORAL(BENFEITÓRIA+VTN) 707,5654 HA	R\$ 3.398.273,61	

8.6 Valor Total do Imóvel:

Teremos o valor final da propriedade somando-se os valores de **terra nua + benfeitorias** apurados nos cálculos acima:

Vimóvel = Terra nua + Benfeitorias imóvel = R\$ 3.398.273,61 (Tres milhões, trezentos e noventa e oito mil, duzentos e setenta e tres reais e sessenta e um centavos)

COMENTÁRIOS FINAIS:

Os valores apurados nos cálculos acima consideraram o valor médio do hectare para terras, valor encontrado em pesquisa de mercado na região do imóvel e na opinião de profissionais da área imobiliária. (Utilizado Metodo Comparativo de dados e metodo Involutivo) de acordo com a NR- 14653-3 .

No caso de venda da propriedade, conforme as práticas do mercado imobiliário, o valor apurado poderá sofrer descontos para pagamentos à vista, ou acréscimos no caso de pagamento parcelado, tudo dependerá da negociação realizada. A norma de Avaliação de Imóveis prevê um desconto de 10% sobre o valor do imóvel para pagamento à vista. Na Engenharia de Avaliações existe uma premissa que diferencia “**VALOR**” de “**PREÇO**”, todo imóvel possui seu “**valor**”, que pode ser apurado através dos cálculos e parâmetros normatizados, porém, seu “**preço**” vai ser regulado pela situação do mercado imobiliário, se o mercado estiver aquecido e existir pouca demanda de imóveis à venda, o “**preço de venda**” pode ser mais alto que o “**valor apurado**”, e consequentemente, o inverso é verdadeiro, quando o mercado estiver desfavorável, o “**preço do imóvel**” poderá ser menor que seu “**valor apurado**”.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



9.0 ENCERRAMENTO:

Vimóvel = Terra nua + Benfeitorias imóvel = R\$ 3.398.273,61 (Tres milhões, trezentos e noventa e oito mil, duzentos e setenta e tres reais e sessenta e um centavos)

com isto, dou por encerrado os trabalhos a mim confiados.

O presente laudo é composto por 59 (CINQUENTA E NOVE) folhas, ao final assinado por mim, com os anexos que julguei necessários e que fazem parte integrante do mesmo.

Sem mais para o momento, me coloca à disposição para esclarecimento de qualquer dúvida que por ventura possa surgir.

Baião-PA – 04 de janeiro 2026

**MESSIAS ANTONIO
MAGALHAES
BATALHA: 301858072
91**

Assinado de forma digital por
MESSIAS ANTONIO MAGALHAES
BATALHA: 30185807291
Dados: 2026.01.04 23:58:59 -03'00'



MESSIAS ANTONIO MAGALHÃES BATÁLHA
Engº Civil/Engº Segurança do Trabalho/Engº Ambiental
Membro do IBAPE-PA (Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais)
Perito do Tribunal de Justiça e Tribunal Regional do Trab

40

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE (MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



ART:

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PA

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PA20261455556

INICIAL

1. Responsável Técnico

MESSIAS ANTONIO MAGALHÃES BATALHA
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO RNP: 1504559495
Registro: 9784PA

2. Dados do Contrato

Contratante: José Adilson Finamore CPF/CNPJ: 553.620.448-34
RUA B, Nº: 395
Complemento: Bairro: JARDIM PARAISO UF: PA CEP: 68462250
Cidade: TUCURUÍ

Contrato: Não especificado Celebrado em: 29/12/2025
Valor: R\$ 2.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Física
Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

ESTRADA LEDARIO Nº: KM 11
Complemento: Bairro: SEM BAIRRO
Cidade: BAIÃO UF: PA CEP: 68000000
Data de Início: 02/01/2026 Previsão de término: 04/01/2026 Coordenadas Geográficas: -2.788597, -49.669414
Finalidade: Rural Código: Não Especificado
Proprietário: José Adilson Finamore CPF/CNPJ: 553.620.448-34

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA	707,5654	ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL -FAZENDA BELA VISTA I

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PA, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar
- Declaro que estou cumprindo as regras de colocação e manutenção de placa legível e visível ao público enquanto durar a execução da obra, instalação e serviços, conforme estabelecido no artigo 16 da lei federal 5.194/66.
- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____ data _____



Documento assinado eletronicamente
com a criação dos dados de origem e senha

MESSIAS ANTONIO MAGALHÃES BATALHA
RNP: 1504559495
Data: 04/01/2026 22:22:03

MESSIAS ANTONIO MAGALHÃES BATALHA - CPF: 301.858.072-91

José Adilson Finamore - CPF: 553.620.448-34

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: R\$ 108,39 Registrada em: 04/01/2026 Valor pago: R\$ 108,40 Nosso Número: 12021652

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pa.sitac.com.br/publico/>, com a chave: CDD10
Impresso em: 04/01/2026 às 22:22:03 por: , ip: 186.207.200.178



www.creapa.org.br faleconosco@creapa.com.br
Tel: (91) 3219-3402 Fax:



CREA-PA
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará

Engº Messias Antonio Magalhães BatálhaEngenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

41

Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-52 em 11/02/2026 10:00:24

Número do documento: 26012218290566200000148958761

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012218290566200000148958761>

Assinado eletronicamente por: VICTOR SANTOS DA COSTA - 22/01/2026 18:29:05

Num. 166223883 - Pág. 43



MATRICULA:


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Baião - Estado do Pará - Município de Baião - Distrito da Sede
SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO AMADEU SANTOS
CNPJ nº 07.867.823/0001-68

ÚNICO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
AVENIDA. DR. GETÚLIO VARGAS, nº 3554 - CENTRO - CEP: 68.465-000 - BAIÃO - PARÁ
E-mail: cartorjamaadegorsantos@hotmail.com

LUIZ CINCINATO DOS SANTOS BRASIL NETO
TABELIÃO INTERINO

Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, como abaixo se declara:-

LIVRO: 05.
FLS. 160 e Vº, 161 e Vº, 162 e Vº, 163 e Vº, 164 e Vº e 165 e Vº.
1º TRASLADO.

SAIBAM quantos esta Escritura Pública de Compra e Venda virem que, aos vinte e quatro (24) dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito (2018), da Era Cristã, nesta Cidade de Baião, sede do Município e Comarca do mesmo nome, Estado do Pará, República Federativa do Brasil, em o meu Serviço Notarial e de Registro, Único Ofício Extrajudicial, sito à Avenida Dr. Getúlio Vargas, nº 3554 - Centro, CEP: 68.465-000, perante mim Tabelião Interino, compareceram partes entre si justas avindas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante vendedor:- **JONAIR MACHADO DE MATOS**, brasileiro, divorciado, pecuarista, domiciliado e residente na Rua Lauro Sodré, nº 715, bairro Centro da Cidade de Tucuruí-PA, portador da Cédula de Identidade nº 6229635-PC-PA e do CPF - nº 179.183.306-44, neste ato representado por seu bastante procurador:- **JOSÉ ADILSON FINAMORE**, brasileiro, casado, empresário, domiciliado e residente na Rua "B" nº 395, bairro Jardim Paraíso, da Cidade de Tucuruí-PA, portador da Carteira de Identidade nº 5985492-3/2ª Via-SSP-SP e do CPF nº 553.620.448-34, nos termos da Procuração de 07 de fevereiro de 2018, lavrada, às fls. 10, do Livro 186, do Tabelionato Silva Soares I Ofício da Comarca de Tucuruí-PA, que fez certo seu mandato e que fica arquivada neste Ofício; e, de outro lado, como outorgados compradores: **JOSÉ ADILSON FINAMORE**, brasileiro, casado, empresário, domiciliado e residente na Rua "B" nº 395, Bairro Jardim Paraíso, da Cidade de Tucuruí-PA, portador da Cédula de Identidade RG: nº 5985492-SSP/SP e do CPF nº 553.620.448-34 e **ALAN CHRYSYLIAN FINAMORE**, brasileiro, casado, empresário, domiciliado e residente na Rua "B" nº 2395, apt. Altoá 01, Bairro Jardim Paraíso, da Cidade de Tucuruí-PA, portador da Cédula de Identidade RG: nº 246026935-SSP/SP e do CPF nº 263.366.138-60, identificados como os próprios através dos documentos exibidos e capazes para o ato, dou fé. E, assim, pelo outorgante através de seu bastante procurador, me foi dito que é senhor e legítimo possuidor do imóvel denominado **FAZENDA BELA VISTA**, localizado neste Município e Comarca de Baião, Estado do Pará, com a área de **707,5654ha (SETECENTOS E SETE HECTARES, CINQUENTA E SEIS ARES E CINQUENTA E QUATRO CENTIARES)**, e um Perímetro de **11.281,74m**, com os limites e confrontações seguintes - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **B66-M-2715**, Longitude: -49°50'00,748", Latitude -3°33'42,815" e Altitude: 104,48 m; deste, segue confrontando com **FAZENDA BELA VISTA PARTE 2**, no azimute **157°44'** e distância de: **2743,07 m** até o vértice **B66-M-2711**, Longitude: -49°49'27,088", Latitude -3°35'05,465" e Altitude: 140,95 m; deste segue confrontando com **ESTRADA DO LADÁRIO**, no azimute de **191°59'** e distância de: **96,97 m** até o vértice **B66-V-17626**, Longitude: -49°49'27,741", Latitude -3°35'08,553" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com **ESTRADA DO LADÁRIO**, no azimute de **194°52'** e distância de **31,62m** até o vértice **B66-V-17627**, Longitude: -49°49'28,004", Latitude -3°35'09,548" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com **ESTRADA DO LADÁRIO**, no azimute de **187°00'** e distância de **92,07m** até o vértice **B66-V-17628**, Longitude: -49°49'28,368", Latitude -3°35'12,523" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com **ESTRADA DO LADÁRIO**,

Engº Messias Antonio Magalhães BatálhaEngenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

42



no azimute de 210°13' e distância de 80,98m até o vértice **B66-V-17629**, Longitude: -49°49'29,659",
Latitude -3°35'14,801" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 211°27' e distância de 140,33m até o vértice **B66-V-17630**, Longitude: -49°49'32,062",
Latitude -3°35'18,698" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 230°52' e distância de 24,15m até o vértice **B66-V-17631**, Longitude: -49°49'32,669",
Latitude -3°35'19,194" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 236°03' e distância de 85,09m até o vértice **B66-V-17632**, Longitude: -49°49'34,956",
Latitude -3°35'20,741" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 237°53' e distância de 138,84m até o vértice **B66-V-17633**, Longitude: -49°49'38,767",
Latitude -3°35'23,143" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 239°00' e distância de 70,85m até o vértice **B66-V-17634**, Longitude: -49°49'40,735",
Latitude -3°35'24,331" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 238°29' e distância de 71,72m até o vértice **B66-V-17635**, Longitude: -49°49'42,650",
Latitude -3°35'25,654" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 232°42' e distância de 94,74m até o vértice **B66-V-17636**, Longitude: -49°49'45,092",
Latitude -3°35'27,523" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 229°49' e distância de 188,85m até o vértice **B66-V-17637**, Longitude: -49°49'49,768",
Latitude -3°35'31,489" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 229°15' e distância de 61,75m até o vértice **B66-V-17638**, Longitude: -49°49'51,284",
Latitude -3°35'32,801" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 222°41' e distância de 122,7m até o vértice **B66-V-17639**, Longitude: -49°49'53,980",
Latitude -3°35'35,737" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 224°35' e distância de 407,19m até o vértice **B66-V-17640**, Longitude: -49°50'03,244",
Latitude -3°35'45,176" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 220°18' e distância de 101,43m até o vértice **B66-V-17641**, Longitude: -49°50'05,370",
Latitude -3°35'47,694" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 218°24' e distância de 73,98m até o vértice **B66-V-17642**, Longitude: -49°50'06,759",
Latitude -3°35'49,657" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 218°49' e distância de 62,46m até o vértice **B66-V-17643**, Longitude: -49°50'08,028",
Latitude -3°35'51,241" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 217°33' e distância de 318,29m até o vértice **B66-V-17644**, Longitude: -49°50'14,314",
Latitude -3°35'59,456" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 214°23' e distância de 214,78m até o vértice **B66-V-17645**, Longitude: -49°50'14,731",
Latitude -3°36'00,068" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 225°46' e distância de 202,08m até o vértice **B66-V-17646**, Longitude: -49°50'19,423",
Latitude -3°36'04,657" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 228°33' e distância de 100,62m até o vértice **B66-V-17647**, Longitude: -49°50'21,867",
Latitude -3°36'06,825" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADARIO,
no azimute de 227°16' e distância de 138,41m até o vértice **B66-M-2713**, Longitude: -49°50'25,163",
Latitude -3°36'09,882" e Altitude: 169,43 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO
LADARIO, no azimute de 239°48' e distância de 21,14m até o vértice **B66-V-17648**, Longitude: -
49°50'25,754", Latitude -3°36'10,228" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA
DO LADARIO, no azimute de 288°33' e distância de 22,69m até o vértice **B66-V-17649**, Longitude: -
49°50'26,451", Latitude -3°36'09,993" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA
DO LADARIO, no azimute de 312°44' e distância de 26,39m até o vértice **B66-V-17650**, Longitude: -
49°50'27,079", Latitude -3°36'09,410" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA
DO LADARIO, no azimute de 322°22' e distância de 20,48m até o vértice **B66-V-17651**, Longitude: -
49°50'27,484", Latitude -3°36'08,882" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA
DO LADARIO, no azimute de 336°01' e distância de 48,44m até o vértice **B66-V-17652**, Longitude: -
49°50'28,122", Latitude -3°36'07,441" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA
DO LADARIO, no azimute de 333°34' e distância de 81,05m até o vértice **B66-V-17653**, Longitude: -
49°50'29,291", Latitude -3°36'05,078" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA
DO LADARIO, no azimute de 338°06' e distância de 122,05m até o vértice **B66-V-17654**, Longitude: -
49°50'30,765", Latitude -3°36'01,391" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA

Eng^o *Messias Antonio Magalhães Batálha*

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

43



DO LADÁRIO, no azimute de **338°19'** e distância de 106,2m até o vértice **B66-V-17655**, Longitude: -49°50'32,036", Latitude -3°35'58,178" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **340°55'** e distância de 41,47m até o vértice **B66-V-17656**, Longitude: -49°50'32,475", Latitude -3°35'46,902" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **336°30'** e distância de 123,39m até o vértice **B66-V-17657**, Longitude: -49°50'34,069", Latitude -3°35'53,218" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **339°52'** e distância de 134,26m até o vértice **B66-V-17658**, Longitude: -49°50'35,566", Latitude -3°35'49,114" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **331°12'** e distância de 18,96m até o vértice **B66-V-17659**, Longitude: -49°50'35,862", Latitude -3°35'48,573" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **342°12'** e distância de 73,13m até o vértice **B66-V-17660**, Longitude: -49°50'36,586", Latitude -3°35'46,306" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **336°13'** e distância de 164,47m até o vértice **B66-V-17661**, Longitude: -49°50'38,735", Latitude -3°35'41,406" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **338°44'** e distância de 107,44m até o vértice **B66-V-17662**, Longitude: -49°50'39,993", Latitude -3°35'38,157" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **345°22'** e distância de 23,46m até o vértice **B66-V-17663**, Longitude: -49°50'40,185", Latitude -3°35'37,418" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **330°32'** e distância de 8,22m até o vértice **B66-M-2714**, Longitude: -49°50'40,316", Latitude -3°35'37,185" e Altitude: 148,2 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **03°45'** e distância de 14,59m até o vértice **B66-V-17664**, Longitude: -49°50'40,285", Latitude -3°35'36,711" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **355°33'** e distância de 25,88m até o vértice **B66-V-17665**, Longitude: -49°50'40,350", Latitude -3°35'35,871" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **05°28'** e distância de 135,92m até o vértice **B66-V-17666**, Longitude: -49°50'39,930", Latitude -3°35'31,466" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **04°26'** e distância de 66,89m até o vértice **B66-V-17667**, Longitude: -49°50'39,762", Latitude -3°35'29,295" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **359°36'** e distância de 50,01m até o vértice **B66-V-17668**, Longitude: -49°50'39,773", Latitude -3°35'27,667" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **03°07'** e distância de 56,76m até o vértice **B66-V-17669**, Longitude: -49°50'39,673", Latitude -3°35'25,822" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **04°39'** e distância de 129,99m até o vértice **B66-V-17670**, Longitude: -49°50'39,331", Latitude -3°35'21,604" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **06,10'** e distância de 50,45m até o vértice **B66-V-17671**, Longitude: -49°50'39,155", Latitude -3°35'19,971" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **359°48'** e distância de 91,9m até o vértice **B66-V-17672**, Longitude: -49°50'39,165", Latitude -3°35'16,979" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **358,50'** e distância de 146,64m até o vértice **B66-V-17673**, Longitude: -49°50'39,261", Latitude -3°35'12,206" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **347°35'** e distância de 64,32m até o vértice **B66-V-17674**, Longitude: -49°50'39,709", Latitude -3°35'10,161" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **240°42'** e distância de 21,67m até o vértice **B66-V-17675**, Longitude: -49°50'39,941", Latitude -3°35'09,495" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **345°28'** e distância de 49,34m até o vértice **B66-V-17676**, Longitude: -49°50'40,342", Latitude -3°35'07,940" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **350°09'** e distância de 102,88m até o vértice **B66-V-17677**, Longitude: -49°50'40,912", Latitude -3°35'04,640" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **332°57'** e distância de 96,28m até o vértice **B66-V-17678**, Longitude: -49°50'42,330", Latitude -3°35'01,848" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **322°08'** e distância de 32,49m até o vértice **B66-V-17679**, Longitude: -49°50'42,976", Latitude -3°35'01,013" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **314°38'** e distância de 34,75m até o vértice **B66-V-17680**, Longitude: -49°50'43,777", Latitude -3°35'00,218" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA

Eng^o *Messias Antonio Magalhães Batálha*

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

44





DO LADÁRIO, no azimute de **299°24'** e distância de 61,5m até o vértice **B66-V-17681**, Longitude: -49°50'45,513", Latitude: -3°34'59,235" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **298°24'** e distância de 23,37m até o vértice **B66-V-17682**, Longitude: -49°50'46,179", Latitude: -3°34'58,873" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **300°12'** e distância de 21,68m até o vértice **B66-V-17683**, Longitude: -49°50'46,786", Latitude: -3°34'58,518" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **316°13'** e distância de 20,16m até o vértice **B66-V-17684**, Longitude: -49°50'47,238", Latitude: -3°34'58,044" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **327°07'** e distância de 23,37m até o vértice **B66-V-17685**, Longitude: -49°50'47,649", Latitude: -3°34'57,405" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **333°48'** e distância de 159,94m até o vértice **B66-V-17686**, Longitude: -49°50'49,937", Latitude: -3°34'52,733" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **331°43'** e distância de 91,34m até o vértice **B66-V-17687**, Longitude: -49°50'51,331", Latitude: -3°34'50,110" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **334°18'** e distância de 188,57m até o vértice **B66-V-17688**, Longitude: -49°50'53,980", Latitude: -3°34'44,578" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **334°43'** e distância de 107,57m até o vértice **B66-V-17689**, Longitude: -49°50'55,468", Latitude: -3°34'41,411" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **334°52'** e distância de 29,96m até o vértice **B66-V-0324**, Longitude: -49°50'55,880", Latitude: -3°34'40,528" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **337°42'** e distância de 105,79m até o vértice **B66-V-17690**, Longitude: -49°50'57,180", Latitude: -3°34'37,341" e Altitude: 0,01 m; deste segue confrontando com ESTRADA DO LADÁRIO, no azimute de **336°10'** e distância de 342,49m até o vértice **B66-M-3644**, Longitude: -49°51'01,662", Latitude: -3°34'27,141" e Altitude: 167,44 m; deste segue confrontando com LOTE 01, no azimute de **53°52'** e distância de 811,05m até o vértice **B66-M-3650**, Longitude: -49°50'40,434", Latitude: -3°34'11,577" e Altitude: 139,12 m; deste segue confrontando com LOTE 48, no azimute de **53°51'** e distância de 977,87m até o vértice **GMI-M-6036**, Longitude: -49°50'14,846", Latitude: -3°33'52,803" e Altitude: 112,75 m; deste segue confrontando com LOTE 49, no azimute de **54°07'** e distância de 255,95m até o vértice **BSS-M-0038**, Longitude: -49°50'08,126", Latitude: -3°33'47,920" e Altitude: 108,51 m; deste segue confrontando com LOTE 50, no azimute de **55°30'** e distância de 247,39m até o vértice **GMI-I-6066**, Longitude: -49°50'01,519", Latitude: -3°33'43,360" e Altitude: 104,65 m; deste segue confrontando com LOTE 51, no azimute de **54°52'** e distância de 29,09m até o vértice **B66-V-2715**, ponto inicial da descrição deste perímetro, que, dita área de terra o outorgante vendedor, adquiriu por compra feita a **MARIO DE OLIVEIRA CARVALHO**, e sua mulher **MARLENE DE SOUZA OLIVEIRA CARVALHO**, através de Escritura Pública datada de 10.04.1986, lavrada a fls. 257 Vº, 258 e 259 do livro 01, das Notas deste Ofício, devidamente registrada à fls 276, sob o nº 276 e o registro R.2-276, do Livro 2-A, de Registro de Imóveis deste Ofício em data de 23.07.1986 no Registro Imobiliário deste Serviço; que se achando o imóvel acima descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de todas e quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, foro, penção e hipoteca de qualquer natureza, bem como quotas de impostos e taxas, pela presente o vende aos outorgados pelo preço certo e ajustado de **R\$ 1.100.000,00 (UM MILHÃO E CEM MIL REAIS)**, que confessam haver recebido antecipadamente das mãos dos outorgados em moeda corrente do País, contada e achada certa, perante testemunhas, pelo que dá aos outorgados a mais geral, taxa e irrevogável quitação dessa quantia, para nada mais exigir, em qualquer tempo, sobre ela ou a venda que ora é feita; que, por força desta escritura, transmite aos outorgados todo o domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o referido imóvel, com todas as suas benfeitorias, usos e servidões, havendo-o desde já por impositos no mesmo, por força desta escritura e da cláusula **constitutiva**, comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores, a tornar esta escritura, sempre boa, firme e válida e a responder pela evicção na forma da Lei. Pelos outorgados foi dito que aceitam esta escritura como aqui se contém e declara. **CERTIFICO** que o Imposto de Transmissão de Propriedade devido pela presente, foi recolhido pelo outorgado, na Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal desta Cidade, no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), conforme o Documento de Arrecadação Municipal – DAM, em data de 27/06/2019; **CERTIFICO** que o presente imóvel encontra-se devidamente cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme CCIR: 2019, devidamente

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

45



Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-52 em 11/02/2026 10:00:24

Número do documento: 2601221829056620000148958761

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601221829056620000148958761>

Assinado eletronicamente por: VICTOR SANTOS DA COSTA - 22/01/2026 18:29:05





Num. 166223883 - Pág. 47

quitado, com os seguintes dados:- a) Código do imóvel rural: 047.031.017.701-2; b) Nome de quem o imóvel está lançado: JONAIR MACHADO DE MATOS; c) Denominação do imóvel: FAZENDA BELA VISTA; d) Município: Baão; e) Módulo rural: 60,0498ha; f) Número de módulos: 9,65; g) Módulo fiscal: 70,0000; h) Número de módulos fiscais: 15,1783; i) Fração mínima de parcelamento: 3,0000ha; j) Área total de lançamento: 1.062,4815ha; k) número do CCIR: 25650623199, com o ITR, exibindo quitação de pagamento dos últimos cinco anos, devidamente pagos no BANCO DO BRASIL, autenticados mecanicamente; **NEGATIVAS**. Certidão de Débitos Trabalhista datada de 24/06/2019. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em data de 24/06/2019; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida em data de 24/09/2019, que ficam arquivadas. Foi dispensada a apresentação da certidão negativa de ônus reais, em virtude de a mesma ser expedida por este Único-Ofício. Pelo vendedor foi dito sob as penas da lei que não se enquadra no conceito de empresa prevista na Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e não é contribuinte obrigatório da seguridade social, não estando sujeito a apresentação da CNS-INSS. As partes contratantes declaram assumir inteira responsabilidade pela legitimidade e procedência dos documentos por elas apresentados, resignando-se à parte a responder civil e criminalmente por eventuais vícios ou irregularidades que neles se contiverem. Certifico que na forma dos Parágrafos 2º e 3º, do artigo 1º, da supra citada lei, os documentos acima citados passam a fazer parte integrante e inseparável desta escritura e ficam arquivados nestas Notas para os devidos fins. Pelo outorgante me foi declarado sob as penas da lei que, não possui quaisquer débitos de natureza fiscal, nem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, que possam comprometer ou tornar duvidoso o presente negócio. E assim o disseram, do que dou fé e me pediram esta escritura, a qual li, acharam conforme, aceitaram, ratificaram e assinam, comigo Tabelião Interino, dispensando as testemunhas instrumentárias. Em fé do **LUIZ CINCINATO DOS SANTOS BRASIL NETO**, Tabelião de Notas Interino, a subscrevo e assino em público e raso. Em Testº da Verdade (estava o sinal público). O Tabelião de Notas Interino: (a) **LUIZ CINCINATO DOS SANTOS BRASIL NETO** P.P. (a) **JOSÉ ADILSON FINAMORE** (a.a) **JOSÉ ADILSON FINAMORE**. **ALAN CHRYSTIAN FINAMORE**. Traslada da na mesma data. Era o que se continha em a dita escritura que, aqui bem e fielmente digitei do próprio original ao qual me reporto e dou fé. Selo de Segurança Escritura Pública nº 000.173.871. Série D.//////

Baão-Pá, 24 de setembro de 2019

Em Testº da Verdade

Luz Cincinato dos S. Brasil Neto
Tabelião Interino
CPF/MF: nº 697.296.702-34




Engº Messias Antonio Magalhães Batálha


Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL:



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: Fazenda Bela Vista
Proprietário(a): XXXXXXhrystian FXXXXXX ... e outros
Matrícula do imóvel: 278
Município/UF: Baião-PA
Responsável Técnico(a): RAIMUNDO GUIMARAES SOUSA
Formação: Técnico(a) Industrial em Agrimensura
Código de credenciamento: B86
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 707,5654 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: ***.388.138**
Código INCRA/SNCR: 0470310177012
Cartório (CNS): (08.758-7) Baião - PA

Conselho Profissional: 08936501291/PA
Documento de RT: 289TAPA/82 - PA
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 11.281,74 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
B66-M-2715	-49°50'00,748"	-3°33'42,815"	104,48	B66-M-2711	157°44'	2743,07	Fazenda Bela Vista, Parte 2
B66-M-2711	-49°49'27,868"	-3°35'05,465"	140,95	B66-V-17626	191°59'	96,97	Extremidade do Lado
B66-V-17626	-49°49'27,741"	-3°35'08,553"	0,01	B66-V-17627	194°52'	31,62	Extremidade do Lado
B66-V-17627	-49°49'28,004"	-3°35'09,548"	0,01	B66-V-17628	187°00'	92,07	Extremidade do Lado
B66-V-17628	-49°49'28,368"	-3°35'12,523"	0,01	B66-V-17629	210°13'	80,98	Extremidade do Lado
B66-V-17629	-49°49'29,689"	-3°35'14,801"	0,01	B66-V-17630	211°27'	140,33	Extremidade do Lado
B66-V-17630	-49°49'32,052"	-3°35'18,698"	0,01	B66-V-17631	230°52'	24,15	Extremidade do Lado
B66-V-17631	-49°49'32,669"	-3°35'19,194"	0,01	B66-V-17632	236°03'	85,09	Extremidade do Lado
B66-V-17632	-49°49'34,866"	-3°35'20,741"	0,01	B66-V-17633	237°53'	138,84	Extremidade do Lado
B66-V-17633	-49°49'38,767"	-3°35'23,143"	0,01	B66-V-17634	239°00'	70,86	Extremidade do Lado
B66-V-17634	-49°49'40,735"	-3°35'24,331"	0,01	B66-V-17635	235°29'	71,72	Extremidade do Lado
B66-V-17635	-49°49'42,650"	-3°35'25,654"	0,01	B66-V-17636	232°42'	94,74	Extremidade do Lado
B66-V-17636	-49°49'45,092"	-3°35'27,523"	0,01	B66-V-17637	229°49'	188,85	Extremidade do Lado
B66-V-17637	-49°49'49,768"	-3°35'31,489"	0,01	B66-V-17638	229°15'	61,75	Extremidade do Lado
B66-V-17638	-49°49'51,284"	-3°35'32,801"	0,01	B66-V-17639	222°41'	122,7	Extremidade do Lado
B66-V-17639	-49°49'53,980"	-3°35'35,737"	0,01	B66-V-17640	224°35'	407,19	Extremidade do Lado

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 1/4

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
 Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



B66-V-17640	-49°50'03,244"	-3°35'45,176"	0,01	B66-V-17641	220°18'	101,43	Entrada do Lado
B66-V-17641	-49°50'06,370"	-3°35'47,694"	0,01	B66-V-17642	215°24'	73,98	Entrada do Lado
B66-V-17642	-49°50'08,759"	-3°35'49,657"	0,01	B66-V-17643	218°49'	62,46	Entrada do Lado
B66-V-17643	-49°50'08,028"	-3°35'51,241"	0,01	B66-V-17644	217°33'	318,29	Entrada do Lado
B66-V-17644	-49°50'14,314"	-3°35'59,456"	0,01	B66-V-17645	214°23'	22,78	Entrada do Lado
B66-V-17645	-49°50'14,731"	-3°36'00,068"	0,01	B66-V-17646	225°46'	202,08	Entrada do Lado
B66-V-17646	-49°50'18,423"	-3°36'04,657"	0,01	B66-V-17647	228°33'	100,62	Entrada do Lado
B66-V-17647	-49°50'21,867"	-3°36'08,625"	0,01	B66-M-2713	227°16'	138,41	Entrada do Lado
B66-M-2713	-49°50'25,162"	-3°36'09,882"	160,43	B66-V-17648	239°48'	21,14	Entrada do Lado
B66-V-17648	-49°50'25,754"	-3°36'10,228"	0,01	B66-V-17649	288°33'	22,69	Entrada do Lado
B66-V-17649	-49°50'26,451"	-3°36'09,993"	0,01	B66-V-17650	312°44'	26,39	Entrada do Lado
B66-V-17650	-49°50'27,079"	-3°36'09,410"	0,01	B66-V-17651	322°22'	20,48	Entrada do Lado
B66-V-17651	-49°50'27,484"	-3°36'09,892"	0,01	B66-V-17652	336°01'	48,44	Entrada do Lado
B66-V-17652	-49°50'28,122"	-3°36'07,441"	0,01	B66-V-17653	333°34'	81,05	Entrada do Lado
B66-V-17653	-49°50'28,291"	-3°36'05,078"	0,01	B66-V-17654	338°08'	122,05	Entrada do Lado
B66-V-17654	-49°50'30,785"	-3°36'01,391"	0,01	B66-V-17655	338°19'	106,2	Entrada do Lado
B66-V-17655	-49°50'32,036"	-3°35'58,178"	0,01	B66-V-17656	340°55'	41,47	Entrada do Lado
B66-V-17656	-49°50'32,475"	-3°35'56,902"	0,01	B66-V-17657	338°30'	123,39	Entrada do Lado
B66-V-17657	-49°50'34,089"	-3°35'53,218"	0,01	B66-V-17658	339°52'	134,26	Entrada do Lado
B66-V-17658	-49°50'35,566"	-3°35'49,114"	0,01	B66-V-17659	331°12'	18,96	Entrada do Lado
B66-V-17659	-49°50'35,862"	-3°35'48,573"	0,01	B66-V-17660	342°12'	73,13	Entrada do Lado
B66-V-17660	-49°50'36,586"	-3°35'46,306"	0,01	B66-V-17661	338°13'	164,47	Entrada do Lado
B66-V-17661	-49°50'38,735"	-3°35'41,406"	0,01	B66-V-17662	338°44'	107,08	Entrada do Lado
B66-V-17662	-49°50'38,993"	-3°35'38,157"	0,01	B66-V-17663	345°22'	23,46	Entrada do Lado
B66-V-17663	-49°50'40,185"	-3°35'37,418"	0,01	B66-M-2714	330°32'	8,22	Entrada do Lado
B66-M-2714	-49°50'40,316"	-3°35'37,185"	148,2	B66-V-17664	03°45'	14,59	Entrada do Lado
B66-V-17664	-49°50'40,285"	-3°35'36,711"	0,01	B66-V-17665	355°33'	25,88	Entrada do Lado
B66-V-17665	-49°50'40,350"	-3°35'35,671"	0,01	B66-V-17666	05°28'	135,62	Entrada do Lado
B66-V-17666	-49°50'38,930"	-3°35'31,466"	0,01	B66-V-17667	04°26'	66,89	Entrada do Lado
B66-V-17667	-49°50'38,762"	-3°35'29,295"	0,01	B66-V-17668	359°36'	50,01	Entrada do Lado
B66-V-17668	-49°50'38,773"	-3°35'27,667"	0,01	B66-V-17669	03°07'	56,78	Entrada do Lado
B66-V-17669	-49°50'38,673"	-3°35'25,822"	0,01	B66-V-17670	04°39'	129,99	Entrada do Lado
B66-V-17670	-49°50'38,331"	-3°35'21,604"	0,01	B66-V-17671	06°10'	50,45	Entrada do Lado
B66-V-17671	-49°50'38,155"	-3°35'19,971"	0,01	B66-V-17672	359°48'	91,9	Entrada do Lado
B66-V-17672	-49°50'38,165"	-3°35'18,879"	0,01	B66-V-17673	358°50'	146,64	Entrada do Lado
B66-V-17673	-49°50'38,281"	-3°35'12,206"	0,01	B66-V-17674	347°35'	64,32	Entrada do Lado
B66-V-17674	-49°50'38,709"	-3°35'10,161"	0,01	B66-V-17675	340°42'	21,67	Entrada do Lado
B66-V-17675	-49°50'38,941"	-3°35'09,495"	0,01	B66-V-17676	345°28'	49,34	Entrada do Lado
B66-V-17676	-49°50'40,342"	-3°35'07,840"	0,01	B66-V-17677	350°09'	102,88	Entrada do Lado
B66-V-17677	-49°50'40,812"	-3°35'04,640"	0,01	B66-V-17678	332°57'	98,28	Entrada do Lado
B66-V-17678	-49°50'42,330"	-3°35'01,848"	0,01	B66-V-17679	322°08'	32,49	Entrada do Lado
B66-V-17679	-49°50'42,978"	-3°35'01,013"	0,01	B66-V-17680	314°38'	34,75	Entrada do Lado
B66-V-17680	-49°50'43,777"	-3°35'00,218"	0,01	B66-V-17681	299°24'	61,5	Entrada do Lado
B66-V-17681	-49°50'45,513"	-3°34'59,235"	0,01	B66-V-17682	298°24'	23,37	Entrada do Lado

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



B66-V-17682	-49°50'46,179"	-3°34'58,873"	0,01	B66-V-17683	300°12'	21,68	Entrada do Ladrão
B66-V-17683	-49°50'46,788"	-3°34'58,518"	0,01	B66-V-17684	316°13'	20,16	Entrada do Ladrão
B66-V-17684	-49°50'47,238"	-3°34'58,044"	0,01	B66-V-17685	327°07"	23,37	Entrada do Ladrão
B66-V-17685	-49°50'47,649"	-3°34'57,405"	0,01	B66-V-17686	333°48"	159,94	Entrada do Ladrão
B66-V-17686	-49°50'49,637"	-3°34'52,733"	0,01	B66-V-17687	331°53'	91,34	Entrada do Ladrão
B66-V-17687	-49°50'51,331"	-3°34'50,110"	0,01	B66-V-17688	334°18'	188,57	Entrada do Ladrão
B66-V-17688	-49°50'53,980"	-3°34'44,678"	0,01	B66-V-17689	334°43'	107,57	Entrada do Ladrão
B66-V-17689	-49°50'55,468"	-3°34'41,411"	0,01	B66-V-0324	334°52'	29,96	Entrada do Ladrão
B66-V-0324	-49°50'55,880"	-3°34'40,528"	0,01	B66-V-17690	337°42'	105,79	Entrada do Ladrão
B66-V-17690	-49°50'57,180"	-3°34'37,341"	0,01	B66-M-3644	336°10'	342,49	Entrada do Ladrão
B66-M-3644	-49°50'51,682"	-3°34'27,141"	167,44	B66-M-3650	53°52'	811,06	Lote 01
B66-M-3650	-49°50'40,434"	-3°34'11,577"	139,12	GMI-M-8036	53°51'	977,87	Lote 48
GMI-M-8036	-49°50'14,848"	-3°33'52,803"	112,75	B55-M-0038	54°07'	255,65	Lote 49
B55-M-0038	-49°50'08,126"	-3°33'47,920"	108,51	GMI-M-8086	55°30'	247,39	Lote 50
GMI-M-8086	-49°50'01,519"	-3°33'43,360"	104,65	B66-M-2715	54°52'	29,09	Lote 51

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D , IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

49



Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-52 em 11/02/2026 10:00:24

Número do documento: 26012218290566200000148958761

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012218290566200000148958761>

Assinado eletronicamente por: VICTOR SANTOS DA COSTA - 22/01/2026 18:29:05

Num. 166223883 - Pág. 51

CERTIFICAÇÃO: 36bd6a3e-570f-4374-8631-daa7022ddb0

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 30/08/19 15:58

Data da Geração: 08/12/23 11:04

Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro. A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico: /autenticidade:36bd6a3e-570f-4374-8631-daa7022ddb0/

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 4/4

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

50



Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-52 em 11/02/2026 10:00:24

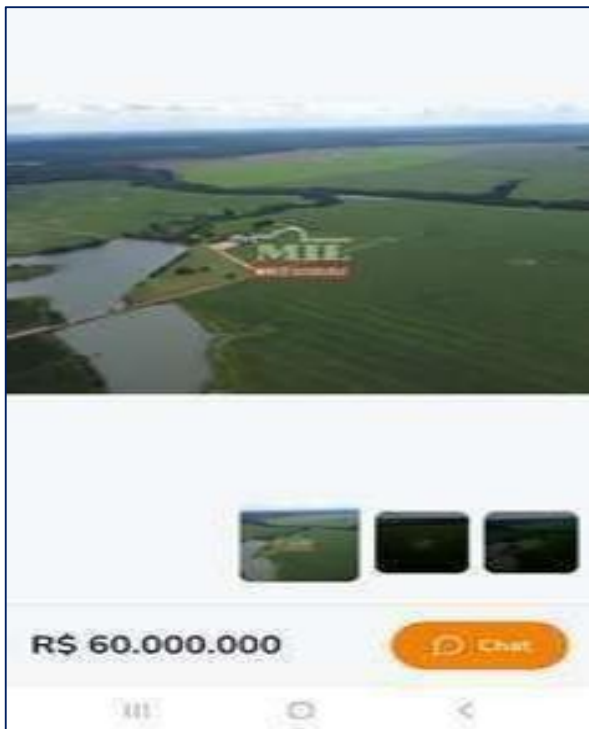
Número do documento: 26012218290566200000148958761

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012218290566200000148958761>

Assinado eletronicamente por: VICTOR SANTOS DA COSTA - 22/01/2026 18:29:05

Num. 166223883 - Pág. 52

AMOSTRA01:



Descrição

Código do anúncio: FRG431ALQBAIAO

Fazenda município de Baião - PA 431 alqueires (2.090 hectares)

15 km de Baião de chão
200 km do Porto de Barcarena
260 km da capital (Belém)
90 km de Tailandia
20 km do Rio Tocantins

Área para lavoura 1.700 hectares
90% gradeado plantando soja
97% aberto
Energia trifásica passa em toda fazenda
Índice Pluvial de 2700 mm
Casa pra funcionários
Sede
Depósito
Muita água para irrigação e com outorga

AMOSTRA 02:



FAZENDA Á VENDA EM BAIÃO PA 2.168,32 HECTARES (DUPLA APTIDÃO)

Localização: Baião,Pará
Área total: 2.168,32 Hectares (448 Alqueirões)
Dupla Aptidão
Área Aberta: 968 Hectares em pastagens, cercas
Área de aproveitamento: 90% da área aberta propícia a lavoura
Altitude: 140 Metros
Topografia: Plana com leve ondulação
Teor de Argila: 35% à 40%
Tipo de Solo: Terra mista e terra preta, terra de chapadão
Índice pluviométrico: 2.000 mm à 2.300 mm por ano
Recursos Hidricos:
Represas, nascentes e córregos

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

52



AMOSTRA 03:

VENDA
R\$ 13.600.000,00

Fotos do imóvel



Informações do imóvel

Cód. 3128

FAZENDA À VENDA EM BAIÃO PA 1.640 HECTARES (DUPLA APTIDÃO)

FAZENDA À VENDA EM BAIÃO PA 1.640 HECTARES (DUPLA APTIDÃO)

Localização: Baião,Pará
Área total: 1.640 Hectares (340 Alqueirões)
Dupla Aptidão
Área Aberta: 677,6 hectares em pastagens, cercas
Área de aproveitamento: Para pecuária
Altitude: 140 Metros
Topografia: 100 % Plana
Teor de Argila: 25% à 35%
Tipo de Solo: Terra mista e terra preta, terra de chapadão
Índice pluviométrico: 2.000 mm à 2.300 mm por ano
Recursos Hidricos:
Córregos

Logística:
80 km de Tucuruí-PA, Sendo que f
4 km da BR, estrada excelente de

AMOSTRA 04:

VENDA
R\$ 27.892.350,00

Fotos do imóvel



Informações do imóvel

Cód. 3030

FAZENDA À VENDA EM BAIÃO PA 3.000 HECTARES (DUPLA APTIDÃO)

FAZENDA À VENDA EM BAIÃO PA 3.000 HECTARES (DUPLA APTIDÃO)

Localização: Baião,Pará
Área total: 3.000 Hectares (619,83 Alqueirões)
Dupla Aptidão
Área Aberta: 1.500 hectares abertos.
Reserva legal: 1.500 hectares
Altitude: 140 Metros
Topografia: Plana e semiplana
Teor de Argila: 25% à 35%
Tipo de Solo: Terra mista e terra preta
Índice pluviométrico: 1.900 mm à 2.200 mm por ano
Recursos Hidricos:
Nascentes e Córregos

Logística:
34 Km da sede do município de Baião-PA.

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

53



AMOSTRA 05:

FAZENDA À VENDA EM BAIÃO PA 2.250 HECTARES (DUPLA APTIDÃO)

Localização: Baião,Pará
Área total: 2.250 Hectares (465 Alqueirões)
Dupla Aptidão
Área Aberta: 1.064 hectares em pastagens
Área com aproveitamento excelente para agricultura
Altitude: 110 Metros
Topografia: Plana e semiplana
Teor de Argila: 25% à 35%
Tipo de Solo: Terra amarela, terra avermelhada e terra preta
Índice pluviométrico: 1.900 mm à 2.200 mm por ano
Recursos Hidricos:
Nascentes, represas e córregos.

Logística:
50 Km da sede do município de Tucuruí-PA, excelente acesso de

AAMOSTRA 06:

FAZENDA À VENDA EM BAIÃO PA 2.010...

BAIÃO PA 2.010 HECTARES (DUPLA APTIDÃO)

Localização: Baião, Pará
Área total: 2.010 Hectares (415,4 Alqueirões)
Dupla Aptidão
Área Aberta: 800 hectares em pastagens precisando de limpeza e partes.
Altitude: Metros
Topografia: Plana, semiplana
Teor de Argila: 15% à 30%
Tipo de Solo: Terra amarela, terra preta e terra mista.
Índice pluviométrico: 1.900 mm à 2.200 mm por ano
Recursos Hidricos:
Nascentes e um rio cortando a fazenda.


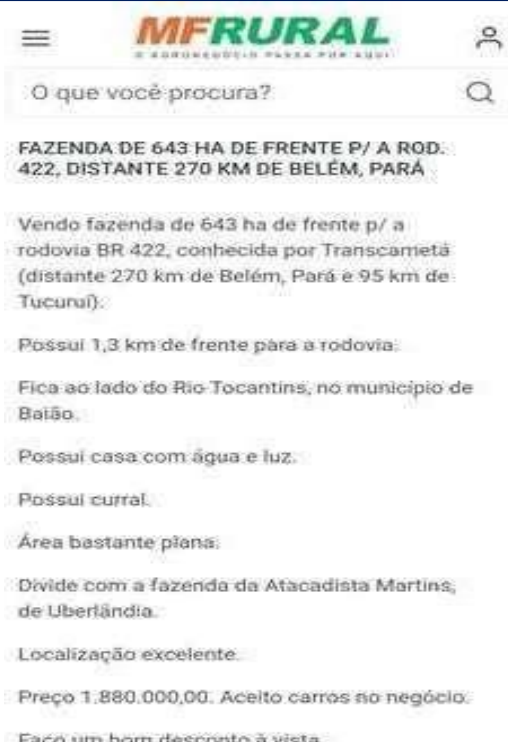
Logística:
34 Km da sede do município de Baião-PA
90 Km da sede do município de Tailândia-PA

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



MOSTRA 07:

 <p>Fazenda no Pará com excelente localização</p> <p>Visualizações: 473 (Cód. 7014E7) Atualizado em: 03/08/2023</p> <p>Baião/PA</p> <p>R\$ 1.880.000,00</p> <p>Área em Hectares: 643 R\$ 2.923,79 por Hectare</p>	 <p>FAZENDA DE 643 HA DE FRENTE P/ A ROD. 422, DISTANTE 270 KM DE BELÉM, PARÁ</p> <p>Vendo fazenda de 643 ha de frente p/ a rodovia BR 422, conhecida por Transametã (distante 270 km de Belém, Pará e 95 km de Tucuruí):</p> <p>Possui 1,3 km de frente para a rodovia:</p> <p>Fica ao lado do Rio Tocantins, no município de Baião.</p> <p>Possui casa com água e luz.</p> <p>Possui curral.</p> <p>Área bastante plana:</p> <p>Divide com a fazenda da Atacadista Martins, de Uberlândia.</p> <p>Localização excelente.</p> <p>Preço 1.880.000,00. Aceito carros no negócio.</p> <p>Faço um bom desconto à vista.</p>
--	---

AMOSTRA 08:

 <p>Fazenda Bandeirante - visão geral da propriedade</p>	<ul style="list-style-type: none">Área: 11.470ha / 2.396alq Área formada: 7.000ha / 1.446alq Reserva legal: 4.467ha / 923alqSudoeste do Pará - Localizada na região de Baião-PA, distante 48 km de Tucuruí - Acesso por estrada encascalhada e em bom estado, a 3km da BR422 - 220km do porto, 112km do frigorífico e 120km do secador - Região de pecuária e pequenas lavourasTripla aptidão Pecuária, agricultura e pisciculturaDocumentação ok Títulos definitivos, escritura pública, georreferenciamento e certidão do INCRAPreço R\$245.000.000,00
--	---

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



AMOSTRA 09:



Lote/Terreno à Venda, 21890000 m² por R\$ 29.000.000

(Código do anunciante: FA11271 | Código no Viva Real: 2670631215)

Área produtiva 920 ha de pastagem, 1.269 ha de reserva florestal, 27 divisões de pastos, estacas de acapú com 5 fios lisos, água em todos os pastos.

Mostrar descrição completa ▾

⌚ Anúncio criado em 21 de novembro de 2023, atualizado há 1 semana.

AMOSTRA 10:



FAZENDA À VENDA PORTEIRA FECHADA
Localização: A apenas 35 km de Tucuruí PA
Valor: R\$ **Ver**
.00

Complexo rural com 11.600 hectares, formado por 8 propriedades contíguas, todas com títulos definitivos, escritura pública, georreferenciamento e certificação pelo INCRA.

Terras de topografia plana, solo argiloso, bem drenado e permeável, com teor de argila entre 49% e 57%.
Índice pluviométrico: 2.440 mm/ano (2020).

Eng^o Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)



AMOSTRA 11:



21/11 às 13:46

Fazenda Pecuária com 2189 ha em Baião - PA

R\$ 29.000.000

Área produtiva 920 ha de pastagem, 1.269 ha de reserva florestal, 27 divisões de pastos, estacas de acapú com 5 fios lisos, água em todos os pastos.

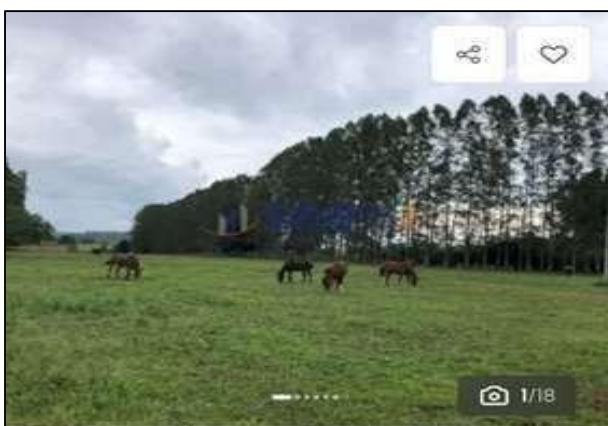
Curral com brete e balança individual com capacidade 2 t.

Composição do solo 42% argila, 11% silte e 47% areia.

Instalações simples com casa sede, casa vaqueiro, casa geminada trabalhadores, barracão de trator, depósito de sal, depósito de ferramentas, depósito geral.

Energia elétrica, acesso a internet e a 1 km existe vila do município de Baião com posto de saúde, escola e posto de combustível.

AMOSTRA 12:



Venda:

R\$ 230.000.000

Ver parcelas

IPTU R\$:--

Rural, S/N. Área Rural De Tucuruí. Tucuruí/PA

EXCEPCIONAL FAZENDA A VENDA EM TUCURUI NO PARÁ

Fazenda com 11.470 has, sendo 7.000 has de área formada. 4.467 has de Reserva Legal.

INFRA ESTRUTURA PECUÁRIA:

- * 124 pastos divididos
- * 11 módulos rotacionaó em forma de

Ver descrição completa

Área privativa

- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Jacuzzi
- ✓ Pista de pouso

Engº Messias Antonio Magalhães Batálha

Engenheiro Civil/Engenheiro Seg do Trabalho/Engenheiro Ambiental
Crea-975-84-D, IBAPE(MEMBRO-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS)

57

