

Processo Nº: 5209002-79.2026.8.09.0100

1. Dados Processo

Juízo.....: Luziânia - 2ª Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 11/03/2026 13:34:52

Valor da Causa.....: R\$ 37.368.913,13

2. Partes Processos:

Polo Ativo

JOISMAN FACHINI

MARCIO L PIASESKI FAZENDA DONA STELA

MARILEI T Z FACHINI FAZENDA DONA STELA

MARLEI F Z PIASESKI - FAZ DONA STELA



AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LUZIÂNIA – ESTADO DE GOIÁS.

Autos nº: 5209002-79.2026.8.09.0100

Classe: Recuperação Judicial – Grupo Fazenda Dona Stela

JOISMAN FACHINI, brasileira, casada, produtora rural, RG n.º 05.801.895.602, e CPF n.º 010.751.251-38, (**JOISMAN FACHINI FAZ DONA STELA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.106.071/0001-19, com sede na Fazenda Dona Stela, Rod. BR-040, km 54, Zona Rural, Luziânia-GO, CEP 72.800-001); **MARILEI TEREZINHA ZANETTI FACHINI**, brasileira, casada, produtora rural, RG n.º 01.884.606.146 e CPF n.º 933.642.459-91, (**MARILEI T Z FACHINI FAZENDA DONA STELA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.116.589/0001-33, com sede na Fazenda Dona Stela, Rod. BR-040, km 54, Zona Rural, Luziânia-GO, CEP 72.800-001); **MARCIO LUIZ PIAESKI**, brasileiro, casado, produtor rural, RG n.º 01.489.305.743 e CPF n.º 000.251.829-51 (**MARCIO L PIAESKI FAZENDA DONA STELA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.089.201/0001-52, com sede na Fazenda Dona Stela, Rod. BR-040, km 54, Zona Rural, Luziânia-GO, CEP 72.800-001); **MARLEI FATIMA ZANETTI PIAESKI**, brasileira, casada, produtora rural, RG n.º 03.416.971.373 e CPF n.º 020.782.129-11 (**MARLEI F Z PIAESKI FAZ DONA STELA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.368.256/0001-00, com sede na Fazenda Dona Stela, Rod. BR-040, km 54, Zona Rural, Luziânia-GO, CEP 72.800-001), integrantes do denominado **GRUPO FAZENDA DONA STELA**, por intermédio de seu advogado infra-assinado, instrumento de mandato já encartado aos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, tempestivamente, apresentar a presente **MANIFESTAÇÃO DE JUNTADA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – ART. 53 DA LEI Nº 11.101/2005** em cumprimento ao comando do art. 53 da Lei nº 11.101/2005 e à determinação constante do item “a” do dispositivo da r. decisão de movimentação 86, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.



I. DA TEMPESTIVIDADE

Na movimentação 86, este r. Juízo **DEFERIU O PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** das Recuperandas, decisão assinada e publicada digitalmente em **10 de julho de 2026 (sexta-feira)**, ocasião em que se determinou, no item “a”, a apresentação do Plano de Recuperação Judicial único no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, sob pena de convolação em falência (arts. 53 e 73, I, da LRF).

A respectiva intimação das Recuperandas – eventos 91, 92, 93 e 94 – veio certificada nos seguintes termos:

“Intimação Efetivada Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) – Adv(s). “(…)” (Referente à Mov. Decisão -> Outras Decisões (10/07/2026 14:23:29)).”

Considerando que o dia 10/07/2026 foi uma sexta-feira, a **disponibilização** no Diário da Justiça Eletrônico ocorreu no primeiro dia útil seguinte, **13 de julho de 2026 (segunda-feira)**, reputando-se **publicada** a decisão no primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização, ou seja, em **14 de julho de 2026 (terça-feira)**, nos exatos termos do art. 4º, §§ 3º e 4º, da Lei nº 11.419/2006.

O art. 53, caput, da Lei nº 11.101/2005 fixa o prazo de 60 (sessenta) dias contados da **publicação** da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, prazo que se conta em **dias corridos**, por força do art. 189, § 1º, inciso I, da própria Lei nº 11.101/2005, excluído o dia do começo, na forma do art. 224 do Código de Processo Civil.

Assim, o termo inicial do prazo recaiu em **15 de julho de 2026**, e o sexagésimo dia corrido em **12 de setembro de 2026** que, por ser **sábado**, prorroga o vencimento para o primeiro dia útil subsequente, isto é, **14 de setembro de 2026 (segunda-feira)**, a teor do art. 224, § 1º, do CPC, aplicável subsidiariamente por força do art. 189, caput, da LRF.

Protocolizada a presente manifestação em **08 de setembro de 2026**, resta demonstrada, com folga, a **TEMPESTIVIDADE** da apresentação do Plano de Recuperação Judicial, afastando-se, por conseguinte, qualquer cogitação acerca da hipótese do art. 73, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.



II. DA APRESENTAÇÃO DO PLANO

As Recuperandas apresentam, na presente oportunidade, o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONSOLIDADO DO GRUPO FAZENDA DONA STELA**, elaborado de forma **única e conjunta** por todas as Recuperandas, em estrita observância ao art. 69-L da Lei nº 11.101/2005 e à consolidação processual determinada no dispositivo da decisão de movimentação 86 (art. 69-G da LRF).

O documento atende, um a um, aos requisitos do art. 53 da LRF, conforme se demonstra.

1. DA DISCRIMINAÇÃO PORMENORIZADA DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO (ART. 53, I)

A Parte II do Plano expõe, de forma analítica, a origem da crise, dois ciclos de estiagem severa com estresse hídrico crítico em até 40% da área cultivada, elevação atípica dos custos de insumos a partir de 2022, retração de aproximadamente 50% nos contratos de plantio das agroindústrias desde 2024, queda persistente dos preços de soja e milho, elevação prolongada dos juros e retração do crédito rural e, na cláusula 2.3, discrimina os meios de recuperação eleitos:

- 1) reestruturação dos passivos concursais;
- 2) alteração dos prazos e das condições de pagamento originalmente pactuadas;
- 3) equalização dos encargos financeiros; e
- 4) novação dos créditos sujeitos, meios expressamente contemplados no art. 50, incisos I e II, da LRF.

A Parte III, por sua vez, pormenoriza as condições de pagamento por classe de credores, com indicação de deságio, índice de correção, taxa de juros, prazo de carência e cronograma de amortização do principal, e a Parte IV consolida as condições gerais e os efeitos do Plano.

Inclusive quanto aos bens essenciais (cláusula 4.1), à parcela mínima de pagamento (cláusula 4.2), à novação (cláusula 4.5) e ao tratamento dos passivos ilíquidos (cláusula 4.10).



2. DA DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE ECONÔMICA (ART. 53, II)

A demonstração da viabilidade econômica das Recuperandas consta do **LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**, intitulado “Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro”, que integra o Plano na condição de **Anexo I**, elaborado pela **ÍCONO EMPRESARIAL LTDA.**, consultoria financeira especializada, e subscrito por profissional legalmente habilitado, o **Administrador de Empresas LUAN BENETTI (CRA/SC nº 24.588)**, na qualidade de Responsável Técnico, com assinatura digital aposta em **07 de setembro de 2026**.

Desenvolvido ao longo dos meses de agosto e setembro de 2026, a partir da petição inicial, da relação nominal de credores do art. 51, III, da LRF, das demonstrações contábeis históricas e livros-caixa, dos relatórios financeiros e gerenciais, do plano de negócios e do plano de investimentos das Recuperandas.

O Laudo contempla **projeções de resultado e de fluxo de caixa por um horizonte de 20 (vinte) anos**, período que abrange integralmente o prazo de pagamento proposto no Plano, detalhando as premissas de área plantada, produtividade, preços de venda, custos de insumos, arrendamento, despesas fixas, CAPEX, tributos sobre a renda, geração de caixa operacional e não operacional e desembolsos do passivo sujeito à recuperação judicial.

A conclusão técnica, ao cabo do estudo, é peremptória quanto à aptidão do Grupo para adimplir as obrigações assumidas no Plano:

“Como resultado do estudo, verifica-se adequado potencial de geração de caixa e conseqüentemente capacidade de amortização da dívida, desde que as condições de pagamento propostas aos credores no Plano de Recuperação Judicial sejam aprovadas na íntegra. (...) Tendo em vista todo o exposto neste trabalho, concluímos que a Recuperanda possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial, demonstrando ser uma empresa viável, passível de recuperação e continuidade como fonte geradora de riquezas, tributos, renda e emprego.”

Resta, pois, plenamente atendida a exigência do art. 53, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, com a demonstração da viabilidade econômica do Grupo Fazenda Dona Stela por profissional legalmente habilitado.



3. DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS (ART. 53, III)

O laudo de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas integra o Plano na condição de **Anexo II**, e é composto pelos laudos elaborados pela **FACTUM – AVALIAÇÕES E CONSULTORIA S/S**, empresa especializada, todos com data-base de **10 de agosto de 2026**, firmados por profissionais legalmente habilitados, **Eng. Civil Paulo Rondelli Silveira (CREA/RS nº 139.473)** e **Arq. e Urb. João Humberto Ferro Costa (CAU/BR nº A26021-5)**, e produzidos em consonância com a NBR 14.653 da ABNT, a saber:

- 1) Laudo de avaliação da casa residencial situada no lote nº 10, quadra 5, do Loteamento Le Parc, Setor Presidente Kennedy, Luziânia/GO, objeto da Matrícula nº 25.518 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia/GO, valor de mercado de **R\$ 1.570.000,00** (um milhão, quinhentos e setenta mil reais);
- 2) Laudo de avaliação do lote urbano localizado no Loteamento Le Parc, Setor Presidente Kennedy, Luziânia/GO, objeto da Matrícula nº 50.463 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia/GO, valor de mercado de **R\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais); e;
- 3) Laudo de avaliação de bens móveis, equipamentos de informática, móveis e utensílios, máquinas e equipamentos, compreendendo 66 (sessenta e seis) itens do ativo imobilizado, entre os quais os pivôs centrais de irrigação e o maquinário agrícola afetados à atividade rural, valor de mercado de **R\$ 7.663.500,00** (sete milhões, seiscentos e sessenta e três mil e quinhentos reais).

Os laudos ora acostados totalizam **R\$ 9.583.500,00** (nove milhões, quinhentos e oitenta e três mil e quinhentos reais) a valor de mercado, e traduzem, de forma detalhada e unitária, a valoração dos ativos imobilizados afetados à atividade das Recuperandas.

Aos quais, à exceção dos não operacionais, são diretamente empregados no regular exercício da atividade rural, na forma da cláusula 4.1 do Plano.



III. DA SÍNTESE DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PROPOSTAS

Para facilitar a apreciação por este r. Juízo, pela d. Administradora Judicial e pelos credores, sintetizam-se as principais condições do Plano, sem prejuízo de sua leitura integral, que prevalece em caso de divergência.

O passivo sujeito aos efeitos da recuperação judicial, com base na relação de credores apresentada na data do pedido, totaliza **R\$ 32.425.275,82** (trinta e dois milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), assim distribuídos:

- 1) Classe I – Trabalhista, R\$ 413.116,79;
- 2) Classe II – Garantia Real, R\$ 1.894.566,58;
- 3) Classe III – Quirografários, R\$ 28.954.903,71; e
- 4) Classe IV – ME e EPP, R\$ 1.162.688,74.

Classe I – Trabalhistas: deságio de 50%, observado o limite de 150 salários-mínimos por credor (art. 83, I, da LRF), com reclassificação do excedente para a Classe III; correção pela TR acrescida de juros de 1% ao ano; pagamento dos créditos estritamente salariais do art. 54, § 1º, em até 30 dias da homologação, e dos demais créditos trabalhistas em até 12 meses, sem carência;

Classe II – Garantia Real: deságio de 65%; TR acrescida de juros de 1% ao ano; carência de 24 meses contados da homologação; e pagamento do principal em 10 parcelas anuais, iguais e sucessivas;

Classe III – Quirografários: deságio de 85%; TR acrescida de juros de 1% ao ano; carência de 24 meses contados da homologação; e pagamento do principal em 18 parcelas anuais, crescentes e sucessivas, conforme cronograma de amortização da Tabela 1 do Plano;

Classe IV – ME e EPP: deságio de 60%; TR acrescida de juros de 1% ao ano; carência de 24 meses contados da homologação; e pagamento do principal em 6 parcelas anuais, iguais e sucessivas.

As condições propostas guardam correspondência com a real capacidade de geração de caixa do Grupo, aferida no Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Ícono Empresarial Ltda. (Anexo I), e materializam o princípio da preservação da empresa insculpido no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, cuja



aplicação aos produtores rurais é expressamente reconhecida pelo art. 48, §§ 2º e 3º, do mesmo diploma.

IV. DOS DOCUMENTOS ORA JUNTADOS

Acompanham a presente manifestação os seguintes documentos:

DOC. 01 – Plano de Recuperação Judicial Consolidado do Grupo Fazenda Dona Stela;

DOC. 02 – Anexo I – Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro, elaborado pela Ícono Empresarial Ltda. e subscrito por Luan Benetti (CRA/SC nº 24.588), assinado digitalmente em 07/09/2026;

DOC. 03 – Anexo II.1 – Laudo de avaliação de imóvel: casa residencial, lote nº 10, quadra 5, Loteamento Le Parc, Luziânia/GO (Matrícula nº 25.518);

DOC. 04 – Anexo II.2 – Laudo de avaliação de imóvel: lote no Loteamento Le Parc, Luziânia/GO (Matrícula nº 50.463);

DOC. 05 – Anexo II.3 – Laudo de avaliação de bens móveis, máquinas e equipamentos (66 itens).

As Recuperandas desde já se colocam à inteira disposição deste r. Juízo e da d. Administradora Judicial para prestar quaisquer esclarecimentos complementares e para apresentar eventual documentação adicional que se repute necessária à instrução do feito, bem como consignam que o Plano poderá ser aditado ou modificado na forma da cláusula 4.11 e do art. 56, § 3º, da LRF.

V. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requerem as Recuperandas a Vossa Excelência:

- a)** O recebimento e a juntada aos autos do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e de seus respectivos anexos, com o reconhecimento expresso de sua **TEMPESTIVIDADE**, porquanto protocolizados dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos previsto no art. 53 da Lei nº 11.101/2005;
- b)** Por consequência, seja declarado integralmente cumprido o comando do item “a” do dispositivo da decisão de movimentação



86, afastando-se qualquer hipótese de convolação da recuperação judicial em falência com fundamento no art. 73, inciso II, da Lei nº 11.101/2005;

- c) A expedição e publicação do edital de que trata o parágrafo único do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, contendo o aviso aos credores acerca do recebimento do Plano de Recuperação Judicial e a fixação do prazo para eventuais objeções, observados o art. 55 do mesmo diploma e o item “I” do dispositivo da decisão de movimentação 86;
- d) A intimação da d. Administradora Judicial, **VERITAS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, bem como do d. representante do Ministério Público, para ciência e manifestação, nos termos dos arts. 22 e 52, V, da Lei nº 11.101/2005;
- e) Seja assegurada às Recuperandas a faculdade de apresentar aditivo ou plano modificativo, na forma da cláusula 4.11 do Plano e do art. 56, § 3º, da Lei nº 11.101/2005; e
- f) Que todas as intimações e publicações relativas ao feito sejam realizadas, sob pena de nulidade, exclusivamente em nome do advogado **GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JÚNIOR, OAB/GO nº 27.649**.

Nestes termos, pede deferimento.

Luziânia – Goiás, 07 de setembro de 2026.

GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR
OAB/GO nº 27.649

HEITOR BARBOSA BRUNI DA SILVA
OAB/PR nº 41.422





Considerando que:

- a. O presente documento é apresentado pelas Recuperandas, e consiste no Plano de Recuperação Judicial que especifica as cláusulas, termos e condições pelas quais as Recuperandas apresentam seu plano de reestruturação e propõem a quitação/liquidação de suas obrigações financeiras junto aos credores sujeitos à recuperação judicial.
- b. O PRJ tem como objetivos: **I) Preservação da Atividade Econômica e Social** – demonstrar e garantir a soerguimento das Recuperandas como fonte geradora de empregos e renda, tributos e riquezas. **II) Identificar as Causas da Crise** - **apresentar** o entendimento das origens concretas da crise econômica e financeira que atinge o Grupo Fazenda Dona Stela, e que levaram as Recuperandas a solicitar o auxílio da Recuperação Judicial. **III) Interesse dos Credores** – atender aos interesses dos credores no que tange à liquidação dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme os meios de pagamentos estabelecidos neste Plano. **IV) Promover a Reversão da Crise Econômica e Financeira** – permitir a suspensão do estado de crise vivenciado pelas Recuperandas, através da reestruturação do fluxo de caixa e do seu resultado econômico, além de viabilizar a empresa e promover a geração de caixa a serviço do pagamento da dívida concursal e extraconcursal. **V) Demonstrar a Viabilidade das Recuperandas** – Apresentar as premissas, meios e formas de viabilização das Recuperandas.
- c. Este documento possui dois anexos: I) Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro e II) Laudo de Ativos Imobilizados das Recuperandas.

PARTE I – INTRODUÇÃO

1 DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

1.1.1. “Administrador Judicial” ou “AJ”: Conforme nomeação pelo João Victor de Resende Moraes Oliveira Juízo da Recuperação (nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação de Empresas), que nomeou, Veritas



Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP), nos termos do art. 41 da LRE.

- 1.1.12. “Data da Aprovação”: É o dia em que for aprovado o Plano em Assembleia Geral de Credores.
- 1.1.13. “Data do Deferimento”: É o dia 10 de julho de 2026, data em que o pedido de recuperação judicial teve seu processamento deferido, na forma do art. 52 da LRE.
- 1.1.14. “Data da Homologação”: É a data em que for proferida decisão concessiva da Recuperação Judicial pelo MM Juízo da Recuperação, nos termos do artigo 58, caput e/ou §1º da LRE.
- 1.1.15. “Data do Pedido”: É o dia 12 de março de 2026, data em que foi ajuizado o pedido de recuperação judicial.
- 1.1.16. “Dia Útil”: Para fins deste Plano, Dia Útil será todo e qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriados nacional, estadual, ou municipal, na Cidade de Luziânia – Estado de Goiás, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário em Luziânia - GO.
- 1.1.17. “Dólares” ou “US\$”: Significa a moeda corrente dos Estados Unidos da América, ou seja, os Dólares estadunidenses.
- 1.1.18. “EBITDA” ou “LAJIDA”: *Earn Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*, termo em inglês que significa Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre lucro, depreciação e amortizações.
- 1.1.19. “Homologação do Plano” ou “Homologação do PRJ”: É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, “caput” e/ou §1º da LFR. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.
- 1.1.20. “IPCA”: Significa o Índice de Preço ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo IBGE, ou outro índice que venha legalmente a substituí-lo.
- 1.1.21. “Juízo da Recuperação”: refere-se à 2ª Vara Cível – Comarca de Luziânia, TJGO.
- 1.1.22. “Laudo de Ativos”: É o laudo de avaliação dos ativos imobilizados das Recuperandas, realizado por equipe técnica, parte integrante do Plano de Recuperação Judicial localizado nos anexos deste documento, conforme determinado no Art. 53, III da Lei 11.101/05. Este Laudo contém de forma detalhada e unitária a valoração de todos os ativos imobilizados da Recuperanda.
- 1.1.23. “Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro”: É o laudo de viabilidade econômica e financeira, realizada por equipe técnica habilitada, sendo parte integrante do Plano de Recuperação, localizado nos anexos deste documento,



PARTE II – ORIGENS DA CRISE E MEIOS DE RECUPERAÇÃO

2 RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2.1 Breve História

- 2.1.1 A Recuperanda Joisman Fachini é filha de produtores rurais e descende de família com forte tradição no setor agrícola. Seguindo os passos da família, graduou-se em Agronomia iniciou as atividades da Fazenda Dona Stela mediante contrato de arrendamento, na zona rural de Luziânia/GO. À época, a propriedade dispunha de aproximadamente 368 hectares aptos ao cultivo, sem qualquer área irrigada, o que exigiu, desde os primeiros ciclos, vultosos investimentos em mecanização.
- 2.1.2 Em 2022, a estrutura societária foi formalizada com o ingresso das Recuperandas Marcio Luiz Piasiski e Marlei Fatima Zanetti Piasiski, consolidando o núcleo familiar que viria a compor o atual Grupo Fazenda Dona Stela. Marcio, contador de formação, passou a responder pela gestão econômico-financeira e pelos controles contábeis da operação. Identificada a necessidade de ganho de escala, o grupo investiu na abertura de cerca de 382 hectares adicionais e na instalação de três pivôs centrais de irrigação, inaugurando o cultivo de hortaliças.
- 2.1.3 A partir de 2025, foram instalados mais três pivôs centrais, totalizando seis equipamentos implantados, dos quais quatro se encontram em operação. Atualmente, o grupo explora 750 hectares aptos ao plantio.
- 2.1.4 Ao longo de sua trajetória, o Grupo Fazenda Dona Stela consolidou-se como importante agente do desenvolvimento econômico regional, gerando empregos, recolhendo tributos e mantendo relações comerciais com agroindústrias e tradings de porte, como Heinz, Fugini e Bunge.
- 2.1.5 Nos últimos anos, entretanto, o grupo enfrentou severas dificuldades decorrentes de quebras de safra provocadas por estiagens, da elevação dos custos de insumos, da queda dos preços das commodities agrícolas e da retração dos contratos de plantio das agroindústrias. Somados ao custo financeiro elevado e à escassez de crédito rural, esses fatores comprometeram o fluxo de caixa da atividade e agravaram o endividamento, levando o grupo à necessidade de buscar a recuperação judicial para preservar sua continuidade.

Classe de Credores	Créditos em R\$
Classe I – Trabalhista	R\$ 413.116,79
Classe II - Garantia Real	R\$ 1.894.566,58
Classe III – Quirografários	R\$ 28.954.903,71
Classe IV - ME e EPPs	R\$ 1.162.688,74
Total Geral Sujeito	R\$ 32.425.275,82



sucessivas – indicadas na tabela 1 – acrescidas dos encargos descritos no item 3.4.2.

Período Ref.	Mês Pós Homologação	% Amortização	% Acumulada
Carência	24	0,00%	0,00%
Ano 1	36	2,00%	2,00%
Ano 2	48	2,00%	4,00%
Ano 3	60	2,00%	6,00%
Ano 4	72	2,00%	8,00%
Ano 5	84	4,00%	12,00%
Ano 6	96	4,00%	16,00%
Ano 7	108	4,00%	20,00%
Ano 8	120	6,00%	26,00%
Ano 9	132	6,00%	32,00%
Ano 10	144	6,00%	38,00%
Ano 11	156	6,00%	44,00%
Ano 12	168	8,00%	52,00%
Ano 13	180	8,00%	60,00%
Ano 14	192	8,00%	68,00%
Ano 15	204	8,00%	76,00%
Ano 16	216	8,00%	84,00%
Ano 17	228	8,00%	92,00%
Ano 18	240	8,00%	100,00%

TABELA 1 - CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL DA CLASSE III

3.5 Classe IV – Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

- 3.5.1 Deságio. 60% (sessenta por cento) sobre o valor do crédito (“Valor Base”).
- 3.5.2 Juros e Correção Monetária. Taxa Referencial (“TR”) acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano.
- Os juros e correção monetária serão calculados, porém, não devidos no período de carência, e, portanto, incorporados ao saldo devedor.*
 - Os juros e correção monetária serão exigíveis apenas nas datas de vencimento das parcelas do principal, conforme definidos no cronograma de vencimento da cláusula 3.5.4.*
 - Para efeitos de pagamento as parcelas do principal serão atualizadas por juros e correção monetária, calculadas de forma pro-rata-die desde a Data de Homologação do Plano até a data de vencimento de cada parcela de principal a ser liquidada, compondo assim, cálculo de encargos acumulados sobre a parcela de principal.*
- 3.5.3 Carência de Principal e Juros. 24 (vinte e quatro) meses contados após a Data de Homologação do PRJ.





forma de garantir a manutenção das fontes produtoras, dos empregos dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, e apresenta em juízo aos Credores o presente Plano de Recuperação Judicial, e que, por sua vez, após aprovado em Assembleia Geral de Credores, constituirá em título executivo judicial nos termos do artigo 59, §1º da Lei 11.101/2005.

- 4.6.3 Não obstante, o *caput* do artigo 59 da Lei 11.101/2005 (c/c artigo 360 da Lei 10.406/2002) determina que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos Credores implica em novação dos créditos anteriores ao Pedido de Recuperação Judicial e obriga o devedor e todos os Credores a ele submetidos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no inciso I do artigo 50 da Lei de Regência.
- 4.6.4 A aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, portanto, implica em novação de todos os créditos anteriores ao pedido e submetidos à Recuperação Judicial, cumulado com a constituição do título executivo judicial pela decisão judicial que conceder a Recuperação Judicial as Recuperandas, extinguindo a obrigação anterior que deu origem ao protesto, ressaltando-se aquelas decorrentes de eventuais garantias fidejussórias originalmente prestadas.
- 4.6.5 Deste modo, com a homologação do plano de recuperação judicial, os credores concordam com a suspensão dos efeitos publicísticos (omissão de publicidade) de todos os protestos, apontamentos negativos e demais sanções cadastrais realizadas em virtude de dívidas sujeitas aos efeitos recuperacionais, sendo que caberá as Recuperandas, por meio de petição nos autos recuperacionais, requererem a expedição de ofícios aos cartórios de protesto e outros sistemas de proteção ao crédito.
- 4.6.6 Em caso de descumprimento do plano durante o prazo de que trata o art. 61 da Lei 11.101/2005, com o retorno das obrigações ao *status quo ante*, igualmente serão retomados os efeitos dos protestos realizados, mantendo intactos os direitos dos credores.
- 4.6.7 Ultrapassado o prazo de supervisão judicial do cumprimento do plano de recuperação judicial (art. 61 da Lei 11.101/2005), os protestos de dívidas e obrigações sujeitas aos efeitos recuperacionais serão definitivamente baixados, em providência que será requerida pelas Recuperandas ao Juízo Recuperacional. Com a aprovação do presente Plano de Recuperação, os credores desde já expressam sua concordância com as condições desta cláusula, sendo desnecessária sua intimação para manifestação sobre este tema específico, senão em caso de descumprimento do plano de recuperação.



4.7 Local de pagamento

- 4.7.1 Os pagamentos serão efetuados prioritariamente e diretamente na conta corrente de cada Credor, sendo que a simples transferência eletrônica servirá como comprovação de pagamento. Servirá igualmente como forma de comprovação de pagamento recibo de pagamento confeccionado pelo próprio credor, nos casos de pagamentos que se efetivamente por outros meios que não a transferência eletrônica (TED, DOC ou PIX) e o depósito bancário, tais como pagamentos em dinheiro, cheques, compensações, dação em pagamento, dentre outras.
- 4.7.2 Os Credores terão obrigatoriedade de enviar as Recuperandas os dados bancários para que seja efetuado cada pagamento, mediante correio eletrônico endereçado ao e-mail: **donastela.fazenda@gmail.com**, em data anterior aos pagamentos.
- 4.7.3 São os dados de responsabilidade dos Credores para envio as Recuperandas:
- a. Se pessoa física: Nome completo do Credor; CPF; Cópia de Documento válido, com Foto; Telefone válido para contato; Dados bancários completos, contendo: instituição financeira, código bancário, agência, conta para depósito de titularidade do respectivo do CREDOR; Chave PIX (se houver).
 - b. Se pessoa jurídica: Razão Social do Credor; Contato do representante legal ou responsável pela empresa, conforme Contrato/Estatuto Social; Cópia da última alteração e consolidação dos documentos sociais (Contrato/Estatuto Social);
 - c. Cópia dos documentos do representante legal ou responsável pela empresa conforme Contrato/Estatuto Social; Dados bancários completos, contendo: instituição financeira, código bancário, agência, conta para depósito de titularidade do respectivo Credor. Chave PIX (se houver).
- 4.7.4 Caso o beneficiário do pagamento não seja o credor originário, toda documentação pertinente à alteração de titularidade do crédito deverá ser enviada as Recuperandas em cópia autenticada.
- 4.7.5 Na eventualidade de alteração dos dados bancários (ou do titular do crédito) durante o período de pagamento, caberá ao titular do crédito comunicar as Recuperandas, por meio do mesmo endereço eletrônico, a alteração havida. Sob nenhuma hipótese as Recuperandas serão responsabilizados por dados informados erroneamente ou defasados, cabendo ao Credor total



responsabilidade pelo eventual não pagamento de seu crédito caso isto ocorra por este motivo.

- 4.7.6 Na eventualidade de crédito em moeda estrangeira, caberá as Recuperandas o fechamento de câmbio junto ao Banco Central – BACEN.
- 4.7.7 Caso o Credor não informe os dados bancários para pagamento, isto não implicará em descumprimento do Plano. No caso de o Credor informar os dados bancários com atraso, a data do início da contagem de pagamento será 90 dias após a comunicação.
- 4.7.8 Por fim, acaso qualquer pagamento ou obrigação estabelecida no presente PLANO estar prevista ou estimada para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja DIA ÚTIL, o referido pagamento/obrigação será realizado ou satisfeito no primeiro DIA ÚTIL subsequente.

4.8 Inadimplemento de Obrigações

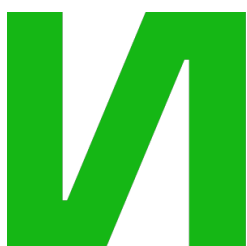
- 4.8.1 Caso ocorra o não cumprimento tempestivo de qualquer obrigação prevista no Plano em razão da não comunicação, por parte do Credor, dos dados bancários corretos, completos e necessários para os pagamentos devidos, tal situação não será considerada descumprimento da obrigação prevista, não cabendo imputar as Recuperandas qualquer penalidade, ou qualquer tipo de juros ou multa moratória em razão do eventual atraso que venha a ocorrer para o adimplemento da obrigação.
- 4.8.2 As Recuperandas disporão de período de cura, de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da ocorrência do descumprimento, para sanar qualquer irregularidade apontada no cumprimento do presente Plano de Recuperação, antes de se configurar descumprimento do plano de recuperação judicial.

4.9 Obrigações Tributárias

- 4.9.1 Embora não sejam diretamente sujeitos ao processo de recuperação judicial, o passivo tributário das Recuperandas também compõe o estoque de dívidas a serem quitadas para garantir a manutenção das atividades dos Devedores, motivo pelo qual seu pagamento está previsto nos fluxos projetados e reflete diretamente nas obrigações assumidas pelo Plano.

4.10 Passivos Ilíquidos

- 4.10.1 Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial e/ou procedimento arbitral em andamento ou que venha a ser instaurado, também



Anexo I

Estudo de Viabilidade

Laudo Econômico-Financeiro

GRUPO FAZENDA DONA STELA

- ▶ JOISMAN FACHINI (CPF 010.751.251-38)
- ▶ JOISMAN FACHINI FAZ DONA STELA (CNPJ 65.106.071/0001-19)
- ▶ MARILEI TEREZINHA ZANETTI FACHINI (CPF 933.642.459-91)
- ▶ MARILEI T Z FACHINI FAZENDA DONA STELA (CNPJ 65.116.589/0001-33)
- ▶ MARCIO LUIZ PIASESKI (CPF 000.251.829-51)
- ▶ MARCIO L PIASESKI FAZENDA DONA STELA (CNPJ 65.089.201/0001-52)
- ▶ MARLEI FATIMA ZANETTI PIASESKI (CPF 020.782.129-11)
- ▶ MARLEI F Z PIASESKI FAZ DONA STELA (CNPJ 65.368.256/0001-00)

Luziânia – Goiás, 07 de setembro de 2026

Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....3

2. CONTEXTO 6

2.1. BREVE HISTÓRICO DO GRUPO FAZENDA DONA STELA 6

2.2. ORIGENS E RAZÕES DA CRISE 7

2.3. PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 8

3. PREMISSAS OPERACIONAIS E FINANCEIRAS PARA PROJEÇÃO 9

3.1. PROJEÇÃO DE LONGO PRAZO DOS ÍNDICES MACROECONÔMICOS 9

3.2. METODOLOGIA DAS PROJEÇÕES 9

3.3. ÁREA PLANTADA POR CULTURAS 10

3.4. PRODUTIVIDADE E PRODUÇÃO 11

3.5. PREÇO DE VENDA E RECEITA BRUTA AGRÍCOLA 11

3.6. DEDUÇÕES E VARIÁVEIS SOBRE VENDAS 13

3.7. CUSTOS DOS INSUMOS DE PRODUÇÃO 13

3.8. CUSTO DO ARRENDAMENTO 14

3.9. RESULTADO AGRÍCOLA 14

3.10. DESPESAS FIXAS 15

3.11. RESULTADO DA OPERAÇÃO 15

3.12. CAPEX 16

3.13. IMPOSTOS SOBRE A RENDA 16

3.14. GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL 16

3.15. GERAÇÃO DE CAIXA NÃO OPERACIONAL 17

3.16. DESEMBOLSOS DO PASSIVO SUJEITO A RECUPERAÇÃO JUDICIAL 18

3.17. FLUXO DE CAIXA 19

3.18. NECESSIDADE DE CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS 20

3.19. SALDO DE CAIXA ACUMULADO 20

4. CONCLUSÃO 21

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

1. Considerações Iniciais

Solicitante(s). Este trabalho destina-se ao Plano de Recuperação Judicial (“PRJ” ou “Plano”) das Recuperandas: **1) JOISMAN FACHINI**, brasileira, casada, produtora rural, portadora da Cédula de Identidade/RG n.º 05801895602, inscrito no CPF/MF sob o n.º 010.751.251-38, residente no condomínio Le Parc, Quadra 7, Rua 6 lotes 4/5 CEP: 72.813-100 Alto das Caraíbas, Luziânia-GO; **2) JOISMAN FACHINI FAZ DONA STELA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.106.071/0001-19, com sede na Fazenda Dona Stela, Rd BR 040km 54, Zona Rural, Luziânia-GO, CEP 72800-001; **3) MARILEI TEREZINHA ZANETTI FACHINI**, brasileira, casada, produtora rural, portador da Cédula de Identidade/RG n.º 01884606146, inscrito no CPF/MF sob o n.º 933.642.459-91, no condomínio Le Parc, Quadra 5, Rua 6 lotes 4/5 CEP: 72.813-100 Alto das Caraíbas, Luziânia-GO; **4) MARILEI T Z FACHINI FAZENDA DONA STELA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.116.589/0001-33, com sede com sede na Fazenda Dona Stela, Rd BR 040km 54, Zona Rural, Luziânia-GO, CEP 72800-001; **5) MARCIO LUIZ PIASESKI**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da Cédula de Identidade/RG n.º 01489305743, inscrito no CPF/MF sob o n.º 000.251.829-51, residente e domiciliado na Rua Sebastiao C Mendonça Q3 L4/5, s/n Apart: 1005 Cond. Resid Via Blanc 4 – Setor Norte Maravilha CEP: 72812-610, Luziânia-GO; **6) MARCIO L PIASESKI FAZENDA DONA STELA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.089.201/0001-52, com sede na Fazenda Dona Stela, Rd BR 040km 54, Zona Rural, Luziânia-GO, CEP 72800-001; **7) MARLEI FATIMA ZANETTI PIASESKI**, brasileira casada, produtora rural, portador da Cédula de Identidade/RG n.º 03416971373, inscrito no CPF/MF sob o n.º 020.782.129-11, residente e domiciliado na Rua Sebastiao C Mendonça Q3 L4/5, s/n Apart: 1005 Cond. Resid Via Blanc 4 – Setor Norte Maravilha CEP: 72812-610, Luziânia-GO; **8) MARLEI F Z PIASESKI FAZ DONA STELA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.368.256/0001-00, com sede na Fazenda Dona Stela, Rd BR 040km 54, Zona Rural, Luziânia-GO, CEP 72800-000, doravante denominada **Grupo Fazenda Dona Stela** ou simplesmente “Recuperanda”.

O Laudo é destinado única e exclusivamente como subsídio a proposta financeira apresentada pela Recuperanda aos credores no Plano, nos autos do processo nº 5209002-79.2026.8.09.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Luziânia, TJGO.

Objetivo. Este Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, denominado “Laudo”, destina unicamente subsidiar à elaboração do PRJ, sob a perspectiva de avaliar viabilidade das Recuperandas para com o cumprimento das obrigações previstas no Plano, em estrita observância ao que preceitua o art. 53 da Lei nº 11.101/2005 (“LRF”).

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Responsável Técnico. O Laudo foi desenvolvido e elaborado pela Ícono Empresarial Ltda (“Ícono”), exclusivamente como subsídio para elaboração do plano de pagamento aos credores (“PRJ”).

A Ícono é uma consultoria financeira, contratada para realizar o estudo de viabilidade econômico e financeiro das Recuperandas, possuindo grau técnico, equipe especializada e habilitada para realização do escopo do trabalho.

O estudo foi realizado durante os meses de agosto a setembro/2026, pela equipe técnica da Ícono, composta pelo profissional:

- ▶ Luan Benetti, Sócio/Administrador de Empresas. CRA-SC 24. 588.

Fonte de Informações. As informações fiscais e gerenciais, bem como as premissas utilizadas para as projeções foram fornecidas pela **Recuperanda**, a qual é responsável pela sua veracidade, uma vez que não foi escopo deste trabalho qualquer investigação independente ou ainda processo de auditoria das informações fiscais, contábeis e gerenciais.

Para elaboração do **Laudo**, foram realizadas entrevistas com os administradores e gestores da Recuperanda, coleta de informações contábeis, gerenciais, financeiras, jurídicas, informações de mercado e setoriais, entre outras fontes como:

- ▶ Petição Inicial da Recuperação Judicial
- ▶ Relação de Nominal de Créditos do Art. 51, inc. III, da Lei 11.101/05 apresentado pelas Recuperandas.
- ▶ Relação de dívidas não sujeitas à recuperação judiciais, acompanhadas dos instrumentos jurídicos, aditivos e negociações em curso (quando aplicável).
- ▶ Relação as dívidas junto à União, Estado e Município e Previdenciários.
- ▶ Plano de Recuperação Judicial.
- ▶ Demonstrativos contábeis históricos e Livros Caixas (DRE, BP e FC).
- ▶ Relatórios financeiros e gerenciais.
- ▶ Plano de negócios e orçamentos gerenciais.
- ▶ Plano de investimentos.
- ▶ Relatórios do mercado financeiro, boletim focus, e projeções macroeconômicas de longo prazo de Instituições Financeiras.
- ▶ Relatórios, anuários, séries históricas, publicações e artigos de entidades e associações do setor de atuação das Recuperandas.

Estas informações serviram de base para a construção da projeção de resultados ao longo do período que abrange os pagamentos dos créditos oriundos da Recuperação Judicial.

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

As análises contidas neste documento estão baseadas em projeções de resultados futuros através de premissas alinhadas juntamente com a diretoria das empresas, refletindo as expectativas que as Recuperandas esperam para o seu futuro.

Ressalvas e Limitações.

Natureza das Projeções e Cenários Futuros. As projeções econômico-financeiras contidas neste Laudo foram elaboradas com base no cenário macroeconômico vigente e nas perspectivas atuais para o setor de atuação da Recuperanda. Contudo, por se tratar de projeções, os cenários apresentados podem não se confirmar, uma vez que estão sujeitos a fatores externos e imprevisíveis que fogem ao controle da organização. Tais fatores incluem, mas não se limitam a alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência de clientes e fatores de mercado.

A Ícono não assume qualquer responsabilidade por eventuais divergências entre os resultados futuros da Recuperanda e os valores projetados neste Laudo, e não oferece garantias, expressas ou implícitas, quanto à sua concretização.

Condicionantes para a Efetivação das Projeções. A efetivação das projeções aqui apresentadas está condicionada ao estrito cumprimento, por parte da Recuperanda, das medidas de reestruturação detalhadas no Plano de Recuperação Judicial, bem como à materialização das tendências e premissas descritas neste documento.

Limitação de Responsabilidade. A Ícono e seus profissionais não serão responsáveis por quaisquer perdas, danos diretos, indiretos, lucros cessantes ou danos emergentes que possam decorrer do uso ou da confiança nas informações e conclusões contidas neste Laudo por parte de qualquer pessoa ou entidade.

Escopo do Trabalho e Não Abrangência. O objetivo deste Laudo restringe-se à análise da viabilidade econômico-financeira da Recuperanda em apoio ao Plano de Recuperação Judicial apresentado na data de 07 de setembro de 2026. Portanto, não foram objeto deste trabalho e estão expressamente excluídos do nosso escopo:

- ▶ **Análise Fiscal, Legal e Contábil Detalhada:** A presente análise não constitui um parecer de natureza fiscal, legal ou contábil.
- ▶ **Auditoria:** O escopo do projeto não contemplou a realização de auditoria ou revisão dos números e informações apresentados. Desta forma, este Laudo não deve ser confundido com um relatório de auditoria e não teve como objetivo a identificação de fraudes, erros ou atos ilegais.

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

- ▶ Verificação de Ativos e Passivos: Não foram realizados procedimentos de inventário do ativo imobilizado, nem a verificação da acuracidade dos saldos de estoques, contas a receber (clientes), contas a pagar (fornecedores), adiantamentos, caixa e dívidas. Análises jurídicas ou contábeis aprofundadas sobre a natureza e a titularidade de ativos e passivos também não fizeram parte do escopo.

Fonte das Informações e Premissas. As informações e premissas utilizadas na elaboração deste Laudo foram obtidas a partir de fontes de conhecimento público e de mercado, bem como fornecidas pela própria Recuperanda e seus administradores através de entrevistas e controles internos. A equipe da Ícono considerou tais informações como fidedignas e verdadeiras para os fins deste trabalho, não sendo responsável por investigar sua exatidão ou por eventuais inconformidades, distorções, erros materiais ou futuras retificações.

Uso e Interpretação do Laudo. Este Laudo foi preparado para o propósito específico de instruir o processo de Recuperação Judicial da Recuperanda e não deve ser interpretado por terceiros como uma recomendação ou aconselhamento para decisões de investimento, crédito ou qualquer outra natureza. As conclusões aqui expressas devem ser compreendidas a partir da leitura integral deste documento. A utilização isolada ou fragmentada de qualquer parte deste Laudo pode levar a interpretações errôneas e equivocadas. Este documento não se confunde nem substitui, em parte ou na totalidade, as condições e os parâmetros estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial.

Ausência de Responsabilidade por Eventos Futuros e Gestão. A Ícono não possui a obrigação de atualizar este Laudo em decorrência de eventos ou circunstâncias ocorridas após a sua data de emissão, salvo mediante nova solicitação pela contratante. Adicionalmente, ressaltamos que não fez parte do escopo deste trabalho qualquer atividade relacionada à gestão da Recuperanda, sendo a gestão do negócio uma responsabilidade exclusiva de seus administradores legais.

2. Contexto

2.1. Breve Histórico do Grupo Fazenda Dona Stela

A Recuperanda Joisman Fachini é filha de produtores rurais e descende de família com forte tradição no setor agrícola. Seguindo os passos da família, graduou-se em Agronomia iniciou as atividades da Fazenda Dona Stela mediante contrato de arrendamento, na zona rural de Luziânia/GO. À época, a propriedade dispunha de aproximadamente 368 hectares aptos ao cultivo, sem qualquer área irrigada, o que exigiu, desde os primeiros ciclos, vultosos investimentos em mecanização.

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Em 2022, a estrutura societária foi formalizada com o ingresso das Recuperandas Marcio Luiz Piasiski e Marlei Fatima Zanetti Piasiski, consolidando o núcleo familiar que viria a compor o atual Grupo Fazenda Dona Stela. Marcio, contador de formação, passou a responder pela gestão econômico-financeira e pelos controles contábeis da operação. Identificada a necessidade de ganho de escala, o grupo investiu na abertura de cerca de 382 hectares adicionais e na instalação de três pivôs centrais de irrigação, inaugurando o cultivo de hortaliças.

A partir de 2025, foram instalados mais três pivôs centrais, totalizando seis equipamentos implantados, dos quais quatro se encontram em operação. Atualmente, o grupo explora 750 hectares aptos ao plantio.

Ao longo de sua trajetória, o Grupo Fazenda Dona Stela consolidou-se como importante agente do desenvolvimento econômico regional, gerando empregos, recolhendo tributos e mantendo relações comerciais com agroindústrias e tradings de porte, como Heinz, Fugini e Bunge.

Nos últimos anos, entretanto, o grupo enfrentou severas dificuldades decorrentes de quebras de safra provocadas por estiagens, da elevação dos custos de insumos, da queda dos preços das commodities agrícolas e da retração dos contratos de plantio das agroindústrias. Somados ao custo financeiro elevado e à escassez de crédito rural, esses fatores comprometeram o fluxo de caixa da atividade e agravaram o endividamento, levando o grupo à necessidade de buscar a recuperação judicial para preservar sua continuidade.

2.2. Origens e Razões da Crise

A crise do Grupo Fazenda Dona Stela decorre da convergência de fatores conjunturais alheios ao controle das Recuperandas. O endividamento tem origem em crédito rural contratado para a formação do parque produtivo abertura de área, mecanização, irrigação e infraestrutura fotovoltaica, em condições então compatíveis com a capacidade de pagamento projetada da atividade.

Esse equilíbrio foi rompido por dois vetores simultâneos. I) Nos últimos quatro anos, a região de Luziânia/GO sofreu dois ciclos de estiagem severa, com estresse hídrico crítico em até 40% da área cultivada, conforme laudo técnico registrado no CREA, resultando em quebra acentuada de produtividade e perda integral de lavouras. II) No mesmo período, a margem foi comprimida em ambas as extremidades: os preços de fertilizantes e defensivos dispararam a partir de 2022, deteriorando a relação de troca do produtor, enquanto soja e milho ingressaram em trajetória persistente de baixa, ao ponto de o preço de mercado não remunerar o custo de produção. A estratégia de mitigação adotada migração para culturas irrigadas de maior valor agregado foi neutralizada por fator externo.

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

A partir de 2024, as agroindústrias reduziram os contratos de plantio em cerca de 50%, esvaziando o retorno dos investimentos em irrigação já financiados. Somada à inadimplência de compradores locais, a ausência de capital de giro levou à descontinuidade da pecuária de corte ao final de 2025 e mantém dois dos seis pivôs implantados inoperantes ativo produtivo ocioso por asfixia financeira, e não por opção gerencial.

O agravamento final veio do custo financeiro. A elevação atípica e prolongada dos juros tornou impagáveis dívidas contraídas sob taxas compatíveis com o setor, e a retração abrupta do crédito rural retirou do Grupo o único mecanismo de travessia do ciclo adverso: a rolagem de suas operações.

A escassez de crédito, aliada com o aumento dos encargos financeiros, o passivo passou a evoluir descolado da geração de caixa, agravado por cláusulas generalizadas de vencimento cruzado, aptas a desencadear o vencimento antecipado de todas as operações a partir de um único inadimplemento.

A recuperação judicial é, portanto, o instrumento adequado à superação da crise e à preservação da fonte produtora, dos empregos e dos legítimos interesses dos credores.

2.3. Processo de Recuperação Judicial

O Grupo Fazenda Dona Stela, formado por produtores rurais e pessoas jurídicas sediadas na Fazenda Dona Stela, em Luziânia/GO, teve o processamento de sua Recuperação Judicial deferido em 10 de julho de 2026, nos autos do processo nº 5209002-79.2026.8.09.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Luziânia, TJGO. A crise econômico-financeira do Grupo decorre da convergência de ciclos de estiagem severa, elevação dos custos de insumos, queda dos preços das commodities agrícolas, retração dos contratos de plantio pelas agroindústrias e escassez de crédito rural, fatores que comprometeram o fluxo de caixa da atividade e agravaram o endividamento.

Foi nomeada como Administradora Judicial a Veritas Administração Judicial, representada pelos sócios Filipe Denki e Raoni Sales de Barros, responsável pela fiscalização do processo recuperacional. O total dos créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, conforme a Relação de Credores apresentada, é de R\$ 32.425.275,82, distribuídos entre as Classes I (Trabalhista), II (Garantia Real), III (Quirografários) e IV (ME/EPP), indicados a seguir:

- ▶ Classe I – Trabalhista R\$ 413.116,79
- ▶ Classe II - Garantia Real R\$ 1.894.566,58
- ▶ Classe III – Quirografários R\$ 28.954.903,71
- ▶ Classe IV - ME e EPPs R\$ 1.162.688,74

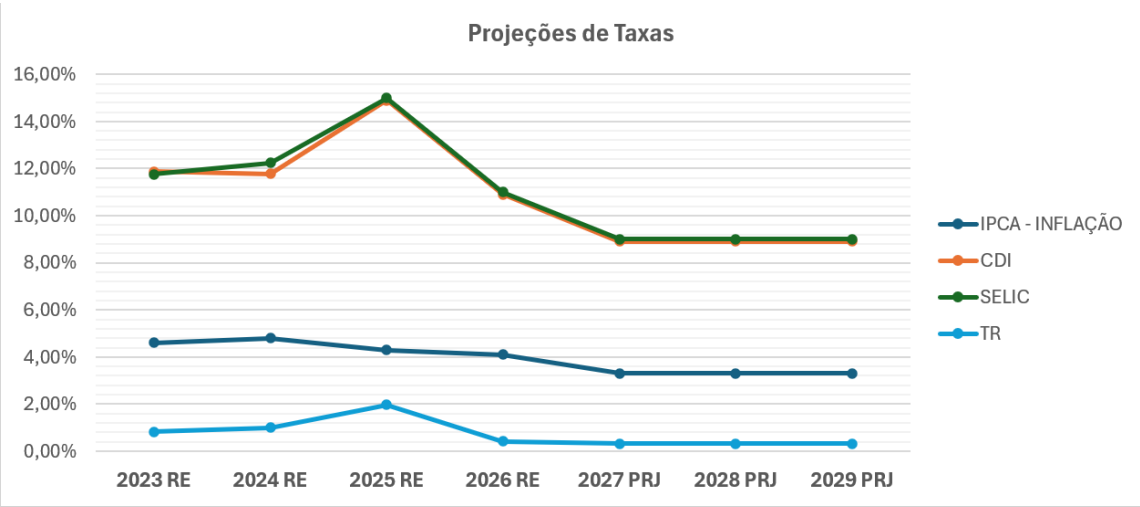
Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

3. Premissas Operacionais e Financeiras para Projeção

3.1. Projeção de Longo Prazo dos Índices Macroeconômicos

Os indicadores macroeconômicos apresentados abaixo foram utilizados na projeção com o objetivo de embasar o cenário econômico por meio da projeção do efeito inflacionário pelo índice do IPCA, bem como, a correção e atualização dos passivos sujeitos e não sujeitos a recuperação judicial, obedecendo sempre as particularidades de cada crédito ou contrato.

O quadro de índices, tomou como base principalmente as projeções de longo prazo apresentadas no mês de setembro de 2026 publicado pelas principais instituições financeiras do Brasil, servindo como fonte do cálculo das despesas financeiras das dívidas contratadas.



3.2. Metodologia das Projeções

O cenário econômico e financeiro da Recuperanda foi construído através de estimativas de desempenhos futuro que fazem parte do planejamento da Recuperanda, tomando como base as medidas e condições apresentadas no Plano de Recuperação Judicial aliada as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas.

As informações gerenciais, disponibilizadas pelas Recuperandas, foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa ao longo de 20 anos, contemplando os desembolsos para o pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial. Dessa forma, este Laudo tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pelas Recuperandas.

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Na elaboração deste trabalho, foi construída uma ferramenta específica para a criação do cenário apresentado, com base na modelagem de dados em planilhas eletrônicas que foram realizadas com alto grau de detalhamento, atribuindo confiabilidade e segurança aos resultados.

No desenvolvimento, foram utilizadas as informações pertinentes baseados em relatórios, entrevistas e demonstrativos, tais como, mas não exclusivamente: demonstrativos de resultados, fluxos de caixa realizados, livros fiscais, balanço patrimonial, relatórios do sistema gerencial, controles internos de exercícios passados e pesquisas de mercado.

A projeção é demonstrada de forma anualizada, 12 meses, estabelecendo como premissa o ano calendário, com início em 2027.

Para melhor análise das projeções as contas contábeis foram reagrupadas para refletir o custeio variável, com isso separou-se todos os custos variáveis dos gastos fixos, essa distinção é necessária para avaliarmos a capacidade de margem de contribuição e resultado operacional do negócio

As contas dos demonstrativos financeiros de resultados foram reorganizadas, separando, gastos fixos dos gastos variáveis e realocando contas não caixa ou ainda não recorrentes. fim de anteder uma melhor estrutura de análise e tomada de decisão.

3.3. Área Plantada por Culturas

A projeção considera que toda a área explorada pelo Grupo Fazenda Dona Stela é objeto de arrendamento rural, não havendo área própria computada na base produtiva, estando todas as culturas concentradas no complexo denominado "Fazenda Dona Stela".

A área plantada (apenas a utilizada) projetada totaliza 725 (setecentos e vinte e cinco) hectares na safra de verão e 619 (seiscentos e dezenove) hectares na safrinha, perfazendo o total de 1.344 (mil, trezentos e quarenta e quatro) hectares de área plantada e utilizada ao longo do ciclo produtivo anual.

Do total projetado, 1.010 (mil e dez) hectares são cultivados em regime de sequeiro e 334 (trezentos e trinta e quatro) hectares em regime irrigado, mediante o uso de pivôs centrais de irrigação já instalados e em operação na propriedade.

As principais culturas consideradas na projeção, com suas respectivas áreas, estão discriminadas na tabela a seguir:

Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

ÁREA PLANTADA (HA) – PRÓPRIA/ARRENDADA			TIPO (HA)	
COD	CULTURA/SAFRA	PRÓPRIA	ARRENDADA	TOTAL
1	SOJA (SC 60KG) SEQUEIRO - SAFRA	0	630	630
2	SORGO (SC 60KG) SEQUEIRO - SAFRINHA	0	300	300
3	TRIGO (T) SEQUEIRO - SAFRINHA	0	80	80
4	SOJA (SC 60KG) IRRIGADA - SAFRA	0	95	95
5	FEIJÃO (SC 60KG) IRRIGADA - SAFRINHA	0	40	40
6	TOMATE (T) IRRIGADA - SAFRINHA	0	40	40
7	MILHO PAMONHA (T) IRRIGADA - SAFRINHA	0	94	94
8	MILHO SILAGEM (T) IRRIGADA - SAFRINHA	0	65	65
TOTAL GERAL (SOMA)				1.344

3.4. Produtividade e Produção

A produtividade projetada para cada cultura foi definida com base no histórico de desempenho da região e nas condições edafoclimáticas do complexo "Fazenda Dona Stela", consideradas as origens da crise relatadas neste Plano — notadamente os dois ciclos de estiagem severa registrados nos últimos quatro anos, com estresse hídrico em até 40% (quarenta por cento) da área cultivada. A produtividade adotada na projeção reflete um cenário normalizado de operação, sem a recorrência dos eventos climáticos excepcionais que agravaram a crise, e foi mantida constante ao longo de todo o horizonte projetivo, em caráter conservador, sem a incorporação de eventuais ganhos de produtividade decorrentes de avanços tecnológicos ou genéticos.

As produtividades e volumes de produção projetados, por cultura, estão discriminados na tabela a seguir:

PRODUÇÃO POR HA			PRODUÇÃO	
COD	CULTURA/SAFRA	UND	PRODUTIVIDADE	PRODUÇÃO
1	SOJA (SC 60KG) SEQUEIRO - SAFRA	SC	60,0	37.800
2	SORGO (SC 60KG) SEQUEIRO - SAFRINHA	SC	70,0	21.000
3	TRIGO (T) SEQUEIRO - SAFRINHA	T	2,8	224
4	SOJA (SC 60KG) IRRIGADA - SAFRA	SC	80,0	7.600
5	FEIJÃO (SC 60KG) IRRIGADA - SAFRINHA	SC	55,0	2.200
6	TOMATE (T) IRRIGADA - SAFRINHA	T	135,0	5.400
7	MILHO PAMONHA (T) IRRIGADA - SAFRINHA	T	15,0	1.410
8	MILHO SILAGEM (T) IRRIGADA - SAFRINHA	T	30,0	1.950
TOTAL GERAL (SOMA)				

3.5. Preço de Venda e Receita Bruta Agrícola

O preço de venda de cada cultura foi projetado com base nos valores de mercado vigentes na data-base da projeção, aplicando-se, para os anos subsequentes, correção monetária pelo IPCA (3,3% ao ano, no longo prazo, conforme premissas

Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

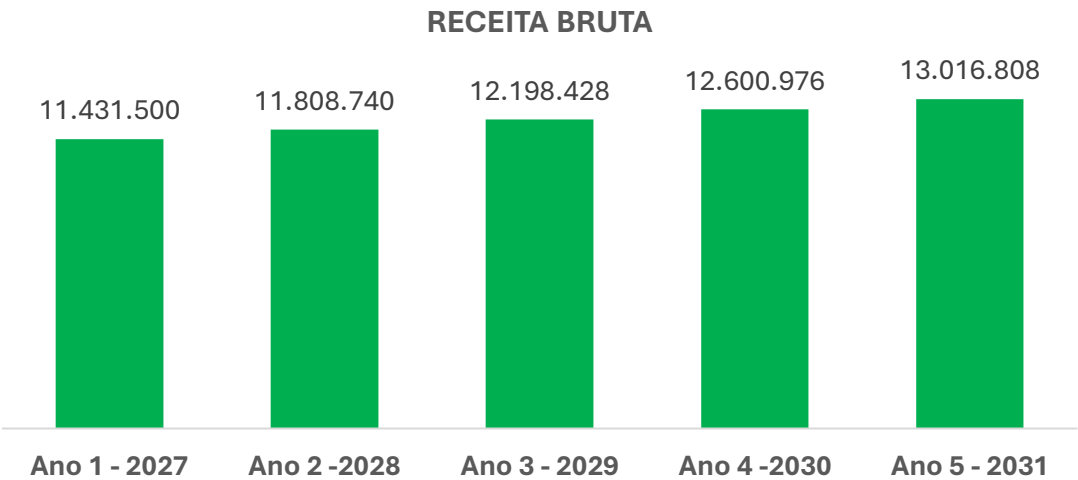
macroeconômicas do item 3.2.), sem incorporação de ganho ou perda real de preço ao longo do horizonte projetivo. A projeção não assume, portanto, nem a recuperação, tampouco o aprofundamento da trajetória de queda de preços de commodities, adotando-se postura conservadora e neutra quanto à formação de preços futuros.

Não há distinção de preço entre a produção em regime de sequeiro e irrigado para uma mesma cultura, refletindo a natureza homogênea do produto comercializado (commodity), sendo a irrigação relevante apenas para o ganho de produtividade tratado no item acima, e não para a formação de preço.

A receita bruta agrícola projetada para o Ano 1 totaliza R\$ 11.431.500,00 (onze milhões, quatrocentos e trinta e um mil e quinhentos reais).

ÁREA PLANTADA (HA) - PRÓPRIA		RECEITA AGRÍCOLA	
COD	CULTURA/SAFRA	PREÇO	RECEITA BRUTA
1	SOJA (SC 60KG) SEQUEIRO - SAFRA	R\$ 125	R\$ 4.725.000
2	SORGO (SC 60KG) SEQUEIRO - SAFRINHA	R\$ 55	R\$ 1.155.000
3	TRIGO (T) SEQUEIRO - SAFRINHA	R\$ 1.500	R\$ 336.000
4	SOJA (SC 60KG) IRRIGADA - SAFRA	R\$ 125	R\$ 950.000
5	FEIJÃO (SC 60KG) IRRIGADA - SAFRINHA	R\$ 250	R\$ 550.000
6	TOMATE (T) IRRIGADA - SAFRINHA	R\$ 420	R\$ 2.268.000
7	MILHO PAMONHA (T) IRRIGADA - SAFRINHA	R\$ 750	R\$ 1.057.500
8	MILHO SILAGEM (T) IRRIGADA - SAFRINHA	R\$ 200	R\$ 390.000
TOTAL GERAL (SOMA)		R\$	11.431.500

Observa-se relevante concentração da receita bruta na cultura de soja, que responde por 49,6% (quarenta e nove vírgula seis por cento) do total projetado, seguida pelo tomate, com 19,8% (dezenove vírgula oito por cento) — este último associado às relações comerciais mantidas com agroindústrias de processamento.



Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

3.6. Deduções e Variáveis Sobre Vendas

As deduções sobre vendas consideradas na projeção compreendem exclusivamente a contribuição ao SENAR, calculada à alíquota de 0,2% (dois décimos por cento) sobre a receita bruta agrícola. Não foi computada, nesta linha, contribuição previdenciária rural (Funrural) incidente sobre a receita de comercialização, na medida em que a estrutura tributária adotada pelas Recuperandas apura tal contribuição sobre a folha de pagamento, e não sobre a receita de vendas.

As variáveis de venda, por sua vez, foram projetadas em 1,0% (um por cento) da receita bruta agrícola, a título de frete, adotando-se premissa conservadora: na prática comercial da região, o custo de frete é, em sua maior parte, absorvido diretamente pelo comprador da produção (agroindústrias e tradings), de modo que o percentual projetado tende a superestimar o desembolso efetivo das Recuperandas com esse item.

O total de deduções e variáveis sobre vendas projetado para o Ano 1 totaliza R\$ 137.178,00 (cento e trinta e sete mil, cento e setenta e oito reais), equivalente a 1,2% (um vírgula dois por cento) da receita bruta agrícola do período.

3.7. Custos dos Insumos de Produção

O custo dos insumos de produção projetado por cultura contempla os dispêndios diretos com adubação, cobertura, corretivos de solo, sementes, fertilizantes, serviços terceirizados de plantio e colheita, energia, pulverização, tratos culturais e defensivos agrícolas, bem como o preparo de solo, não estando aqui computados a depreciação dos ativos produtivos e o custo de arrendamento das áreas exploradas, tratados em itens próprios deste Laudo.

O custo unitário por hectare varia significativamente entre as culturas, refletindo o nível de tecnificação e intensidade de insumos exigido por cada uma delas — culturas irrigadas de maior valor agregado, como o tomate, demandam custo por hectare substancialmente superior ao das culturas de sequeiro, o que é compensado pela maior produtividade e pelo preço de venda também superior, conforme tratado neste Laudo.

Os custos unitários projetados para o Ano 1, por cultura, estão discriminados na tabela a seguir:

COD	CULTURA/SAFRA	CUSTO AGR.
1	SOJA (SC 60KG) SEQUEIRO - SAFRA	R\$ 5.133,99

Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

2	SORGO (SC 60KG) SEQUEIRO - SAFRINHA	R\$	2.889,42
3	TRIGO (T) SEQUEIRO - SAFRINHA	R\$	2.289,00
4	SOJA (SC 60KG) IRRIGADA - SAFRA	R\$	5.767,27
5	FEIJÃO (SC 60KG) IRRIGADA - SAFRINHA	R\$	9.682,96
6	TOMATE (T) IRRIGADA - SAFRINHA	R\$	44.025,02
7	MILHO PAMONHA (T) IRRIGADA - SAFRINHA	R\$	9.066,11
8	MILHO SILAGEM (T) IRRIGADA - SAFRINHA	R\$	-

Para os demais anos da projeção, os custos de insumos foram mantidos em termos reais, sendo aplicada exclusivamente a correção monetária pelo IPCA, sem incorporação de ganhos ou perdas de eficiência produtiva ao longo do horizonte projetivo.

3.8. Custo do Arrendamento

O custo de arrendamento das áreas exploradas pelo Grupo Fazenda Dona Stela é apurado com base em valor fixado por hectare, calculado a partir do valor total anual do contrato de arrendamento, e integralmente desembolsado por ocasião da safra de soja (verão) — independentemente da cultura efetivamente plantada em cada hectare. O valor do arrendamento é reajustado anualmente pela inflação e foi projetado de tal forma no Laudo.

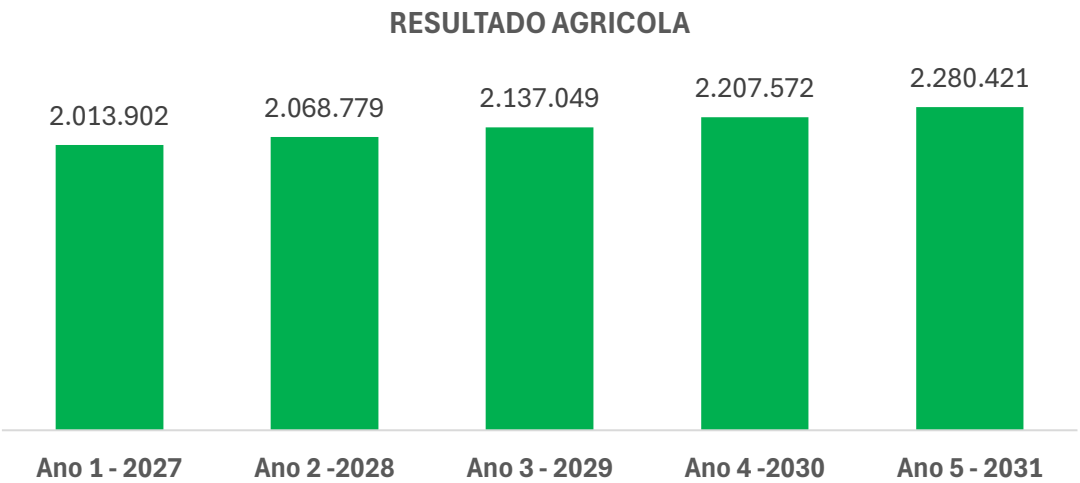
3.9. Resultado Agrícola

O Resultado Agrícola é o montante obtido através da dedução dos impostos sobre venda, dos fretes, dos custos com insumos de produção e do arrendamento sobre a Receita Bruta Agrícola, traduzindo a geração de resultado exclusivamente da atividade agrícola, antes das despesas administrativas e da fazenda, e independentemente da estrutura de capital e do serviço da dívida das Recuperandas.

Para o Ano 1, o Resultado Agrícola projetado totaliza R\$ 2.013.901,60 (dois milhões, treze mil, novecentos e um reais e sessenta centavos), equivalente a uma margem de 17,6% (dezessete vírgula seis por cento) sobre a Receita Bruta Agrícola do período.

A margem do Resultado Agrícola mantém-se estável ao longo de todo o horizonte projetivo, em torno de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento), refletindo a premissa de que receitas e custos da atividade agrícola são corrigidos, no longo prazo, pelo mesmo índice inflacionário (IPCA), sem incorporação de ganhos ou perdas reais de margem projetados para os anos futuros.

Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro



3.10. Despesas Fixas

As Despesas Fixas projetadas estão segregadas em dois grupos: (i) Despesas da Fazenda, compreendendo os custos com mão de obra fixa e seus encargos sociais, diárias e mão de obra avulsa, alimentação, uniformes e equipamentos de proteção individual, mecânica, peças, manutenção de máquinas e implementos, combustíveis, segurança e alojamento; e (ii) Despesas Administrativas, compreendendo energia elétrica, materiais e insumos de escritório, serviços jurídicos e de consultoria, taxas diversas.

As Despesas da Fazenda projetadas para o Ano 1 totalizam R\$ 1.208.155,28 (um milhão, duzentos e oito mil, cento e cinquenta e cinco reais e vinte e oito centavos), com destaque para os dispêndios com combustíveis e com manutenção de máquinas e implementos, que juntos representam 70,7% (setenta vírgula sete por cento) do total desse grupo, refletindo a natureza mecanizada da operação, já as Despesas Administrativas projetadas para o Ano 1 totalizam R\$ 315.774,27.

Ambos os grupos de despesa são corrigidos monetariamente pelo IPCA ao longo do horizonte projetivo, na mesma métrica aplicada às demais linhas de custo e receita deste Laudo.

3.11. Resultado da Operação

O Resultado da Operação corresponde ao lucro operacional das Recuperandas, apurado pela dedução das Despesas Fixas (da Fazenda e Administrativas, tratadas no item 1.8) sobre o Resultado Agrícola, representando a geração de resultado da atividade antes das despesas financeiras e dos tributos sobre a renda, e antes de qualquer efeito de depreciação.

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

O Resultado da Operação projetado para o Ano 1 totaliza R\$ 489.972,05 (quatrocentos e oitenta e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e cinco centavos), equivalente a uma margem de 4,3% (quatro vírgula três por cento) sobre a Receita Bruta Agrícola, estabilizando-se em patamar de 4,2% (quatro vírgula dois por cento) a partir do Ano 2 e mantendo-se assim ao longo de todo o horizonte projetivo — margem compatível com operações agrícolas de commodities, nas quais o custo de produção e os encargos fixos representam parcela expressiva da receita bruta.

3.12. CAPEX

Os investimentos em bens de capital (CAPEX) foram projetados a partir do Ano 6 (2032), tomando como premissa o valor mínimo necessário à substituição periódica dos equipamentos e maquinários já existentes na operação, sem incorporação de expansão de capacidade produtiva ou de área plantada, e sem que tal substituição afete a produtividade projetada.

O valor-base do investimento é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ao ano, corrigido anualmente pelo IPCA, na mesma métrica de correção monetária aplicada às demais linhas deste Laudo.

Não foram projetadas vendas de máquinas e equipamentos.

3.13. Impostos sobre a Renda

A projeção do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (IR/CSLL) foi elaborada com base na legislação tributária vigente aplicável à atividade agropecuária, considerando o regime de apuração adotado pelas Recuperandas.

O longo período inicial sem recolhimento de IR/CSLL na projeção reflete a compensação de prejuízos fiscais acumulados pelas Recuperandas em período anterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial.

3.14. Geração de Caixa Operacional

A Geração de Caixa Operacional é apurada a partir do Resultado da Operação, ajustado pela reversão da despesa financeira — cujo desembolso efetivo segue o cronograma próprio de pagamento da dívida sujeita e não sujeita à Recuperação Judicial —, pela dedução do Imposto de Renda e da Contribuição Social efetivamente devidos no período e pelos investimentos em bens de capital representando o excedente de caixa gerado pela atividade agrícola disponível para reinvestimento e para o cumprimento das obrigações das Recuperandas.

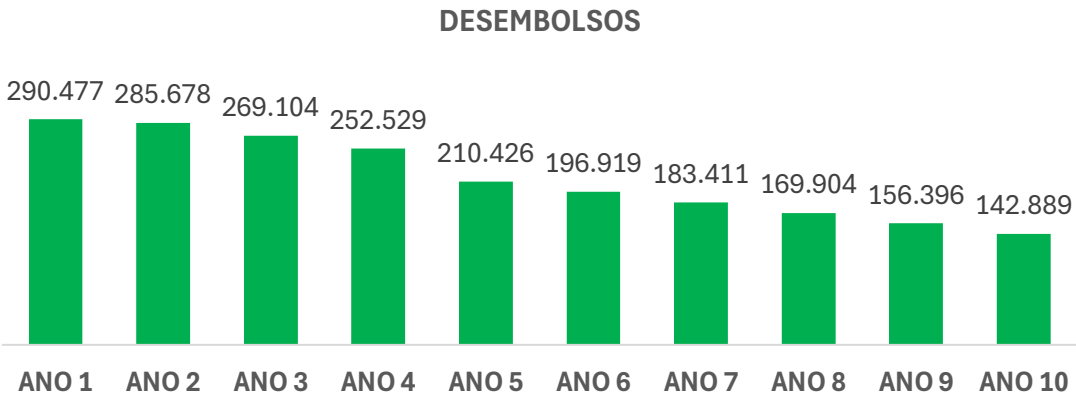
Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

A Geração de Caixa Operacional projetada mantém-se positiva em todos os 20 (vinte) anos do horizonte projetivo, mesmo após a incorporação integral dos investimentos em bens de capital e do recolhimento de tributos sobre a renda, o que evidencia a viabilidade econômica da atividade agrícola desenvolvida pelo Grupo Fazenda Dona Stela, na medida em que a operação demonstra capacidade consistente de geração de caixa próprio, suficiente para sustentar sua manutenção e reinvestimento ao longo de todo o período projetado.



3.15. Geração de Caixa Não Operacional

A Geração de Caixa Não Operacional reflete exclusivamente os desembolsos com o pagamento de dívidas não sujeitas aos efeitos da Recuperação Judicial, compreendendo (i) parcelamentos fiscais e previdenciários em curso, e (ii) dívidas bancárias de natureza extraconcursal, cujo fluxo de pagamento foi projetado em conformidade com os acordos e condições contratuais firmados junto às respectivas instituições financeiras, não estando tais obrigações sujeitas a deságio, carência ou novação impostos por este Plano, na forma do art. 49, §§3º e 4º, da Lei 11.101/2005.

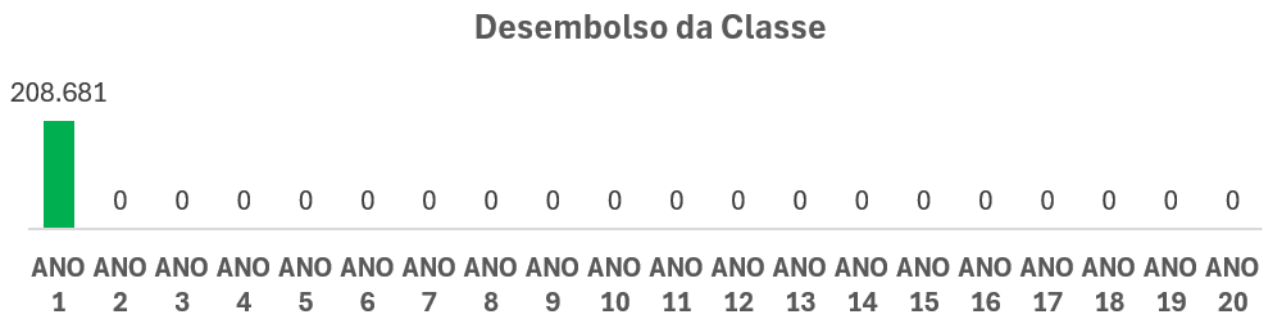


Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

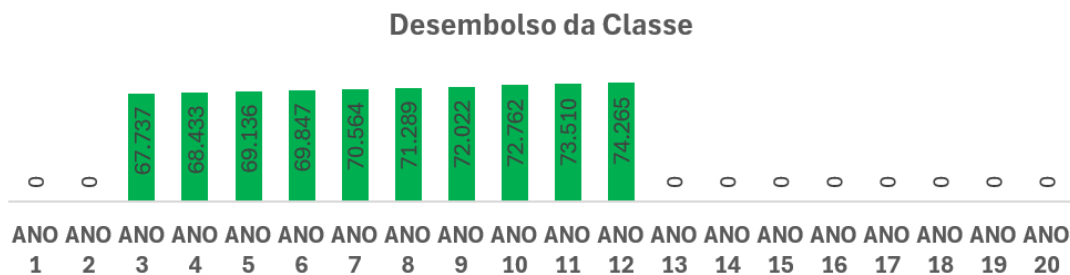
3.16. Desembolsos do Passivo Sujeito a Recuperação Judicial

As dívidas sujeitas à Recuperação Judicial foram projetadas na forma do Plano de Recuperação Judicial, Parte II – Plano de Pagamento aos Credores.

- ▶ **Classe I – Trabalhistas:**
 - Taxa: TR+1%aa.
 - Carência: Sem carência.
 - Deságio: 50%.
 - Pagamento: Em até 12 meses contados da Data da Homologação.
 - Sistema de Amortização: Juros sobre parcela.



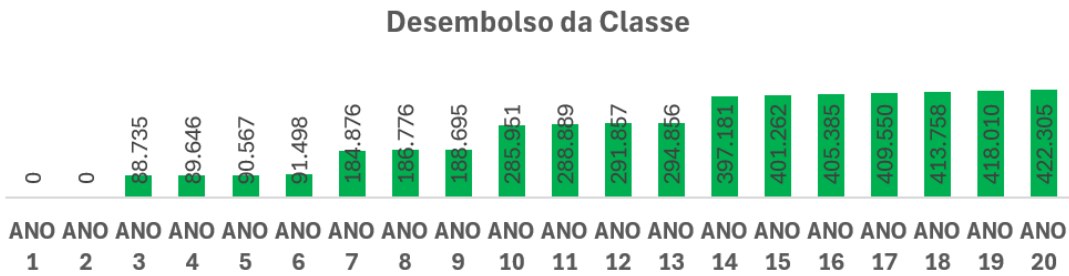
- ▶ **Classe II – Garantia Real:**
 - Taxa: TR+1%aa.
 - Carência: 24 de meses a partir da Data de Homologação do Plano.
 - Deságio: 65%.
 - Pagamento: 10 parcelas anuais iguais.
 - Sistema de Amortização: Juros sobre parcela.



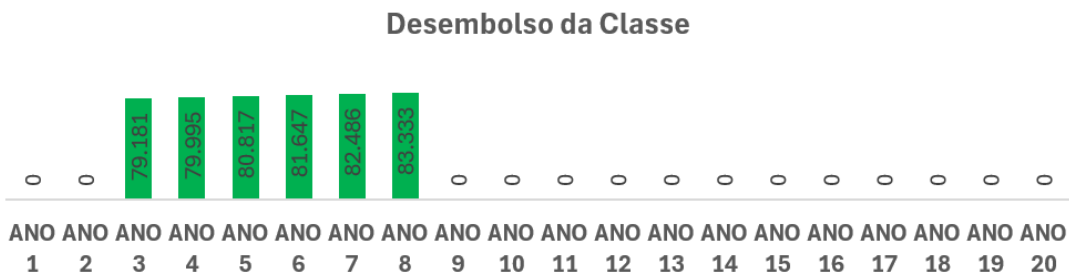
- ▶ **Classe III – Quirografários:**
 - Taxa: TR+1%aa.
 - Carência: 24 de meses a partir da Data de Homologação do Plano.
 - Deságio: 85%.
 - Pagamento: 18 parcelas anuais, crescentes.

Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

- Sistema de Amortização: Juros sobre parcela.



- ▶ **Classe IV – Micro e Pequenas Empresas:**
 - Taxa: TR+1%aa.
 - Carência: 24 de meses a partir da Data de Homologação do Plano.
 - Deságio: 60%.
 - Pagamento: 6 parcelas anuais iguais, acrescidas de juros.
 - Sistema de Amortização: Juros sobre parcela.



3.17. Fluxo de Caixa

O Fluxo de Caixa do período corresponde à soma algébrica da Geração de Caixa Operacional e da Geração de Caixa Não Operacional, deduzida do desembolso do passivo sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial no período, medindo o resultado líquido de caixa efetivamente gerado ou consumido pelas Recuperandas em cada ano da projeção.

O Fluxo de Caixa do período apresenta variações positivas e negativas ao longo do horizonte projetivo, a depender da concorrência, em cada ano, dos desembolsos com investimentos (CAPEX) e do cronograma de amortização crescente das obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, notadamente das Classes II, III e IV. A ocorrência de fluxo negativo em determinado período não compromete, por si só, a viabilidade das Recuperandas, sendo absorvida pelo saldo de caixa acumulado nos períodos anteriores e, quando necessário, pela captação de novos recursos. Com isto o exame conclusivo da capacidade de pagamento das Recuperandas se dá pelo comportamento do saldo de caixa acumulado ao longo de toda a projeção.

Anexo I
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

3.18. Necessidade de Captação de Novos Recursos

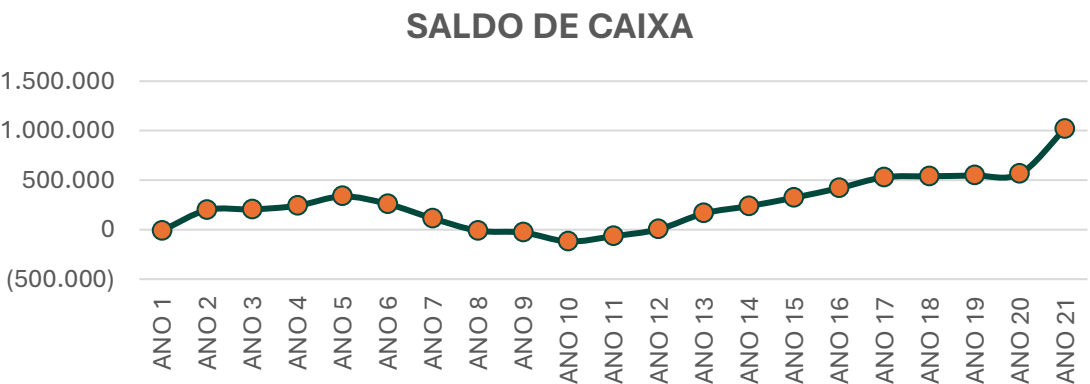
Sempre que o fluxo de caixa acumulado do período resultar insuficiente para cobrir os desembolsos das Recuperandas, a projeção prevê a captação de novos recursos junto ao mercado financeiro, como mecanismo de cobertura temporária de caixa, remunerada à taxa de mercado e refletindo o custo de capital de giro compatível com operações de crédito de curto prazo disponíveis a produtores rurais.

A necessidade de captação projetada concentra-se entre os Anos 8 e 11 (2034 a 2037), período de sobreposição entre os desembolsos de investimento em bens de capital e o cronograma de amortização crescente das obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, atingindo o pico de R\$ 119.044,08 (cento e dezenove mil, quarenta e quatro reais e oito centavos) no Ano 10. A partir do Ano 12 (2038), o saldo de caixa das Recuperandas se recompõe de forma sustentável, não havendo necessidade de nova captação de recursos em nenhum ano subsequente do horizonte projetivo. Ressaltasse que a necessidade de caixa é pequena frente ao volume de negócios gerados no período e que no ano, e que até o referido período já terão sido quitados quase 50% do saldo devedor inicial.

3.19. Saldo de Caixa Acumulado

O Saldo de Caixa Acumulado projetado mantém-se, com exceção de curtos períodos plenamente supridos por captação de novos recursos, em trajetória crescente ao longo de todo o horizonte projetivo, evidenciando a capacidade das Recuperandas de honrar simultaneamente seus compromissos operacionais, seus investimentos em bens de capital e o cronograma de pagamento da dívida sujeita à Recuperação Judicial.

A dívida concursal projetada é integralmente amortizada até o Ano 20, em conformidade com o cronograma estabelecido neste Plano evidenciando a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas para o cumprimento das obrigações assumidas neste Plano de Recuperação Judicial.



Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

4. Conclusão

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende os princípios da Lei de Recuperação Judicial (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a continuidade e a recuperação econômico-financeira das Recuperandas.

O trabalho técnico desenvolvido na elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro deu-se por meio da modelagem de projeções financeiras embasadas nas informações, premissas e expectativas fornecidas pela Recuperanda. As projeções compreendem um horizonte de vinte anos. Todavia, eventuais mudanças na conjuntura econômica nacional ou no comportamento das proposições consideradas neste trabalho refletirão nos resultados apresentados neste Laudo.

É importante destacar que este estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamenta na análise dos resultados projetados, a qual contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto a sua realização e os resultados também dependem de fatores externos à gestão da Recuperanda.

Como resultado do estudo, verifica-se adequado potencial de geração de caixa e conseqüentemente capacidade de amortização da dívida, desde que as condições de pagamento propostas aos credores no Plano de Recuperação Judicial sejam aprovadas na íntegra.

Tendo em vista todo o exposto neste trabalho, concluímos que a Recuperanda possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial, demonstrando ser uma empresa viável, passível de recuperação e continuidade como fonte geradora de riquezas, tributos, renda e emprego.

Luziânia – Goiás, 07 de setembro de 2026.

LUAN BENETTI
CRA/SC 24.588
(Responsável Técnico)

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Glossário

AT - Ativo Total

BACEN - Banco Central do Brasil

BRL - Moeda Real Brasileiro

CAPEX - Capital Expenditure (em português, Despesas de Capital), refere-se aos gastos que uma empresa realiza para adquirir, melhorar ou manter ativos físicos ou fixos

CDI - Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros"

Classe I - Créditos trabalhistas sujeitos a recuperação judicial

Classe II - Créditos com garantia real sujeitos a recuperação judicial

Classe III - Créditos quirografários sujeitos a recuperação judicial

Classe IV - Créditos e micro e pequenas empresas sujeitos a recuperação judicial

COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social

Concursal - Créditos que pertencem ao concurso de credores na RJ.

CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

Deságio - Desconto obtido pela aprovação do PRJ

DIFAL - Diferencial de Alíquota de ICMS

DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

EBITDA - Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Depreciation and Amortization)

Extraconcursal - Dívidas pós pedidos de recuperação judicial.

FC - Fluxo de Caixa

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS - Impostos Sobre Mercadorias e Serviços

ICMS-ST - Substituição Tributária do ICMS

IGPM - Índice Geral de Preços do Mercado

II - Impostos de Importação

INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social

Anexo I

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

IPCA - Índice Preços ao Consumidor Amplo

IPI - Imposto sobre Produto Industrializados

IR - Imposto de Renda

IRPF - Imposto de Renda da Pessoa Física

ISS - Impostos Sobre Serviços

Juros - Remuneração sobre capitais

LAJIDA - Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortizações.

Laudo – Laudo de Viabilidade Econômico

MC - Margem de Contribuição

Não Sujeitos - Créditos não sujeitos ao processo de recuperação judicial.

PIS - Programa de Integração Social

Plano – Plano de Recuperação Judicial

PMT – Pagamento (Amortização+Juros)

PRJ – Plano de Recuperação Judicial

PT - Passivo Total

ROB - Receita Operacional Bruta

ROL - Receita Operacional Líquida

SELIC - Taxa Básica de Juros

Sujeitos - Créditos sujeitos ao processo de recuperação judicial.

TR - Taxa Referencial

USD - Moeda Dólar Americano

Anexo II

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Apêndice A – Demonstrativo de Resultados Anual

Contas/Demonstrativo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
1. Demonstrativo de Resultado										
1.1. Operações Agrícolas										
(+) Receita Operacional Agrícola	11.431.500	11.808.740	12.198.428	12.600.976	13.016.808	13.446.363	13.890.093	14.348.466	14.821.965	15.311.090
(-) Impostos sobre venda	(22.863)	(23.617)	(24.397)	(25.202)	(26.034)	(26.893)	(27.780)	(28.697)	(29.644)	(30.622)
(-) Variáveis de Venda	(114.315)	(118.087)	(121.984)	(126.010)	(130.168)	(134.464)	(138.901)	(143.485)	(148.220)	(153.111)
(-) Custo de Produção	(7.832.783)	(8.091.265)	(8.358.277)	(8.634.100)	(8.919.025)	(9.213.353)	(9.517.394)	(9.831.468)	(10.155.906)	(10.491.051)
(-) Arrendamentos	(1.447.637)	(1.506.990)	(1.556.721)	(1.608.093)	(1.661.160)	(1.715.978)	(1.772.605)	(1.831.101)	(1.891.527)	(1.953.948)
(=) Resultado Agrícola	2.013.902	2.068.779	2.137.049	2.207.572	2.280.421	2.355.675	2.433.413	2.513.715	2.596.668	2.682.358
(%) RA/ROB	17,6%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%
(-) Despesas da Fazenda	(1.208.155)	(1.248.024)	(1.289.209)	(1.331.753)	(1.375.701)	(1.421.099)	(1.467.995)	(1.516.439)	(1.566.482)	(1.618.176)
(-) Despesas Administrativas	(315.774)	(326.195)	(336.959)	(348.079)	(359.566)	(371.431)	(383.688)	(396.350)	(409.430)	(422.941)
(=) Resultado da Operação	489.972	494.560	510.881	527.740	545.155	563.145	581.729	600.926	620.756	641.241
(%) RO/ROB	4,3%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
(-) Despesas Financeiras	(202.178)	(185.951)	(166.874)	(148.422)	(131.332)	(115.857)	(99.467)	(82.933)	(68.113)	(53.109)
(-) I.R. e CSLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Resultado Líquido	287.794	308.609	344.007	379.317	413.823	447.288	482.262	517.993	552.644	588.133
(%) RL/ROB	2,5%	2,6%	2,8%	3,0%	3,2%	3,3%	3,5%	3,6%	3,7%	3,8%
(+) Reversão Desp.Financeira	202.178	185.951	166.874	148.422	131.332	115.857	99.467	82.933	68.113	53.109
(-) CAPEX - Investimentos	0	0	0	0	0	(200.000)	(206.600)	(213.418)	(220.461)	(227.736)
(+) Venda de Imobilizado/Aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Geração de Caixa Operacional	489.972	494.560	510.881	527.740	545.155	363.145	375.129	387.508	400.296	413.506

Anexo II
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Contas/Demonstrativo	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
1. Demonstrativo de Resultado										
1.1. Operações Agrícolas										
(+) Receita Operacional Agrícola	15.816.356	16.338.296	16.877.460	17.434.416	18.009.752	18.604.073	19.218.008	19.852.202	20.507.325	21.184.066
(-) Impostos sobre venda	(31.633)	(32.677)	(33.755)	(34.869)	(36.020)	(37.208)	(38.436)	(39.704)	(41.015)	(42.368)
(-) Variáveis de Venda	(158.164)	(163.383)	(168.775)	(174.344)	(180.098)	(186.041)	(192.180)	(198.522)	(205.073)	(211.841)
(-) Custo de Produção	(10.837.256)	(11.194.885)	(11.564.317)	(11.945.939)	(12.340.155)	(12.747.380)	(13.168.044)	(13.602.589)	(14.051.475)	(14.515.173)
(-) Arrendamentos	(2.018.428)	(2.085.036)	(2.153.843)	(2.224.919)	(2.298.342)	(2.374.187)	(2.452.535)	(2.533.469)	(2.617.073)	(2.703.437)
(=) Resultado Agrícola	2.770.876	2.862.315	2.956.771	3.054.344	3.155.138	3.259.257	3.366.813	3.477.918	3.592.689	3.711.248
(%) RA/ROB	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%
(-) Despesas da Fazenda	(1.671.575)	(1.726.737)	(1.783.720)	(1.842.582)	(1.903.388)	(1.966.199)	(2.031.084)	(2.098.110)	(2.167.347)	(2.238.870)
(-) Despesas Administrativas	(436.898)	(451.316)	(466.209)	(481.594)	(497.486)	(513.903)	(530.862)	(548.381)	(566.477)	(585.171)
(=) Resultado da Operação	662.402	684.262	706.842	730.168	754.264	779.154	804.866	831.427	858.864	887.207
(%) RO/ROB	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
(-) Despesas Financeiras	(45.919)	(37.463)	(28.504)	(24.804)	(20.939)	(16.992)	(12.962)	(8.848)	(4.647)	(360)
(-) I.R. e CSLL	0	0	0	0	0	0	0	(112.408)	(128.133)	(133.027)
(=) Resultado Líquido	616.484	646.799	678.339	705.365	733.325	762.162	791.904	710.172	726.084	753.820
(%) RL/ROB	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%	4,1%	3,6%	3,5%	3,6%
(+) Reversão Desp.Financeira	45.919	37.463	28.504	24.804	20.939	16.992	12.962	8.848	4.647	360
(-) CAPEX - Investimentos	(235.251)	(243.014)	(251.034)	(259.318)	(267.875)	(276.715)	(285.847)	(295.280)	(305.024)	(315.090)
(+) Venda de Imobilizado/Aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Geração de Caixa Operacional	427.151	441.247	455.809	470.850	486.388	502.439	519.020	423.740	425.708	439.090

Anexo II

Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Apêndice B – Fluxo de Caixa Anual

Contas/Demonstrativo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
2. Fluxo de Caixa										
2.1. (=) Geração de Caixa Operacional	489.972	494.560	510.881	527.740	545.155	363.145	375.129	387.508	400.296	413.506
(-) Parcelamentos Fiscais e Previdenciários	(37.796)	(34.730)	(31.663)	(28.596)	0	0	0	0	0	0
(-) Pagamento Não Sujeitos	(252.680)	(250.948)	(237.441)	(223.934)	(210.426)	(196.919)	(183.411)	(169.904)	(156.396)	(142.889)
2.2. (=) Geração de Caixa Não Operacional	(290.477)	(285.678)	(269.104)	(252.529)	(210.426)	(196.919)	(183.411)	(169.904)	(156.396)	(142.889)
(-) Classe 1 - Trabalhista	(208.681)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe 2 - Garantia Real	0	0	(67.737)	(68.433)	(69.136)	(69.847)	(70.564)	(71.289)	(72.022)	(72.762)
(-) Classe 3 - Quirofragários	0	0	(88.735)	(89.646)	(90.567)	(91.498)	(184.876)	(186.776)	(188.695)	(285.951)
(-) Classe 4 - ME e EPP	0	0	(79.181)	(79.995)	(80.817)	(81.647)	(82.486)	(83.333)	0	0
2.3. (=) Desembolso Passivo Sujeito RJ	(208.681)	0	(235.653)	(238.074)	(240.520)	(242.992)	(337.926)	(341.399)	(260.717)	(358.713)
(+) Saldo Inicial		(9.186)	198.829	204.953	242.089	336.297	259.532	113.323	(10.471)	(28.277)
(+) Fluxo de Caixa do Período	(9.186)	208.882	6.124	37.136	94.208	(76.765)	(146.209)	(123.794)	(16.817)	(88.096)
(-) Juros Utilização Novo Empréstimo	0	(868)	0	0	0	0	0	0	(989)	(2.671)
(=) Saldo Final de Caixa/Necessidade Captação	(9.186)	198.829	204.953	242.089	336.297	259.532	113.323	(10.471)	(28.277)	(119.044)

Anexo II
Estudo de Viabilidade – Laudo Econômico-Financeiro

Contas/Demonstrativo	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
2. Fluxo de Caixa										
2.1. (=) Geração de Caixa Operacional	427.151	441.247	455.809	470.850	486.388	502.439	519.020	423.740	425.708	439.090
(-) Parcelamentos Fiscais e Previdenciários	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Pagamento Não Sujeitos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2. (=) Geração de Caixa Não Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe 1 - Trabalhista	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe 2 - Garantia Real	(73.510)	(74.265)	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe 3 - Quirofragários	(288.889)	(291.857)	(294.856)	(397.181)	(401.262)	(405.385)	(409.550)	(413.758)	(418.010)	(422.305)
(-) Classe 4 - ME e EPP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3. (=) Desembolso Passivo Sujeito RJ	(362.398)	(366.122)	(294.856)	(397.181)	(401.262)	(405.385)	(409.550)	(413.758)	(418.010)	(422.305)
(+) Saldo Inicial	(119.044)	(65.534)	3.402	164.354	238.024	323.150	420.204	529.674	539.655	547.353
(+) Fluxo de Caixa do Período	64.753	75.125	160.953	73.669	85.126	97.054	109.469	9.981	7.698	16.785
(-) Juros Utilização Novo Empréstimo	(11.243)	(6.189)	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Saldo Final de Caixa/Necessidade Captação	(65.534)	3.402	164.354	238.024	323.150	420.204	529.674	539.655	547.353	564.138



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : FAZENDA DONA STELA

TIPO DO IMÓVEL : CASA RESIDENCIAL, LOTE Nº 10, QUADRA 5 - "LOTEAMENTO LE PARC"

LOCALIZAÇÃO : RUA SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA Nº 5 - SETOR PRESIDENTE KENNEDY LUZIÂNIA - GO

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DATA : 10 DE AGOSTO DE 2026

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À

Diretoria da

Fazenda Dona Stela

Rua Bahia, quadra 1, lote nº 1

Luziânia/GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de casa residencial, localizada no lote nº 10, quadra 5 do Condomínio Le Parc, no setor Presidente Kennedy, em Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado R\$ 1.570.000,00

(Um milhão e quinhentos e setenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

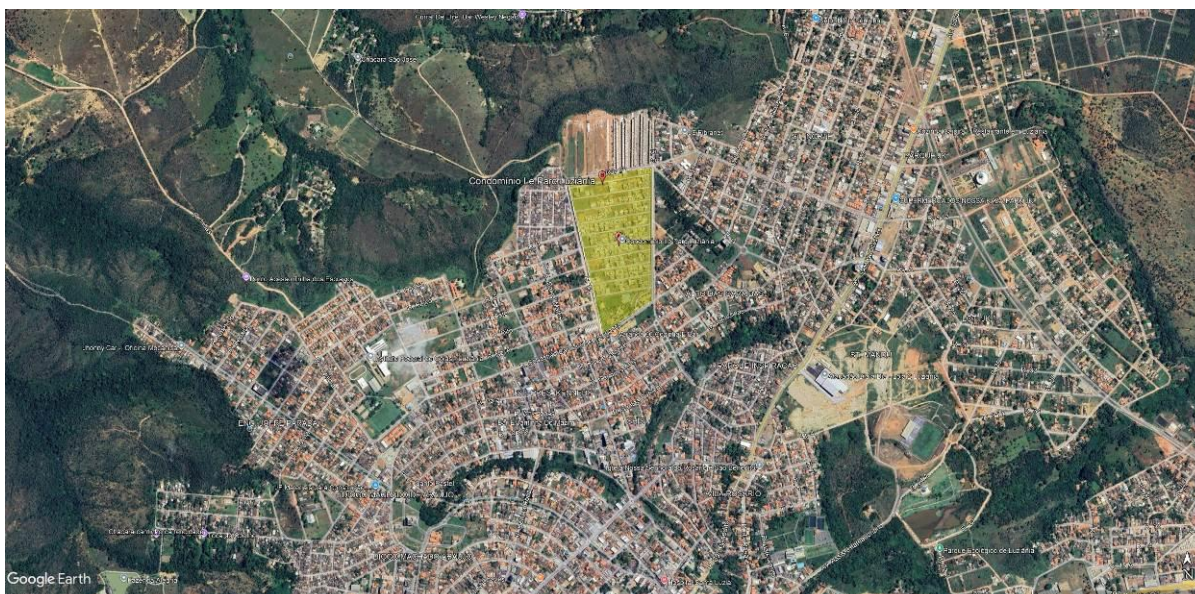
4.1 Localização e Situação

O loteamento Le Parc dista cerca de:

- 700 metros da avenida Sara Kubitschek
- 900 metros do Instituto Federal de Goiás
- 1,8 km do Centro da cidade



Localização



Situação no contexto urbano

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais; logradouro confrontante com pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado em concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 25.518, do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Luziânia/GO.

5. O IMÓVEL

5.1 Terreno

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato de um quadrado e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao sul: 20,00 m, de frente para a Rua nº 6;
- ao norte: 20,00 m, fazendo divisa com o lote nº 19;
- ao leste: 20,00 m, fazendo divisa com o lote nº 11;
- ao oeste: 20,00 m, fazendo divisa com o lote nº 9;
- área: 400,00 m²

5.2 A Edificação

Edificação de dois pavimentos com as seguintes dependências, por pavimento:

- térreo: sala de estar, sala de jantar, escritório, churrasqueira, 3 banheiros, cozinha, lavanderia, garagem para 2 carros e piscina.
- segundo pavimento: sala íntima, 3 dormitórios sendo um do tipo suíte e banheiro social.

Características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de sapatas;
- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco;
- Pisos: em porcelanato;

- Forros: em gesso;
- Cobertura: em telhas metálicas;
- Esquadrias: metálicas e de madeira;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 3,00 m

Área construída: 383,87 m²

Idade aparente: 8 anos

Estado de conservação: excelente



6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – casa residencial unifamiliar –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 5 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, que serviram de base para o tratamento por fatores.

A partir da citada pesquisa, cujos detalhes estão em anexo, adotamos os seguintes fatores para a homogeneização:

$$f (\text{Área} ; PC)$$

onde:

- f Área: fator indicativo da relação entre a área construída dos elementos da pesquisa e a área construída do imóvel a ser avaliado;
- f PC: fator indicativo do padrão construtivo do imóvel, sendo: 1 = padrão alto; 0,9 = padrão alto/médio e 0,8 = padrão médio.

Após a aplicação do tratamento dos fatores para a homogeneização dos valores das amostras, analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Para a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, consideramos os seguintes atributos:

- Área = 383,87 (área construída, em m²)
- PC = 0,8 (padrão construído médio)

Logo, o valor unitário homogeneizado resulta em R\$ 4.427,20/m².

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 4.094,62/m²
- Lim Sup. = R\$ 4.759,78/m²

Para o presente caso, adotamos o limite inferior do intervalo de confiança, pois a localização do imóvel avaliando apresenta uma posição intermediária dentro do condomínio.

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 4.100,00/m²**

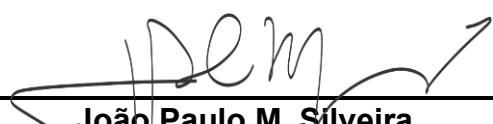
Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

VM = 383,87 m² x R\$ 4.100,00/m² = R\$ 1.573.867,00
ou, em números
comerciais

R\$ 1.570.000,00

(Um milhão e quinhentos e setenta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.



João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473



João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO POR FATORES

Valor: R\$ 37.368,913,13
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
LUZÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 17:09:35

AMOSTRA 1				
	ENDEREÇO:	R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC		
	CIDADE:	LUZIÂNIA/GO	PREÇO	R\$ 1.500.000,00
	ÁREA(m²)	233,77	R\$/m²	R\$ 6.416,56
	PC	1,00		
	CONTATO	KAZA IMÓBILIARIA	TELEFONE	(61) 98561-5950
	LINK	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-loteamento-fechado-le-parc-luziania-go-quadra-5-1044047		

AMOSTRA 2				
	ENDEREÇO:	R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC		
	CIDADE:	LUZIÂNIA/GO	PREÇO	R\$ 2.500.000,00
	ÁREA(m²)	672,00	R\$/m²	R\$ 3.720,24
	PC	0,80		
	CONTATO	SALERNO IMOB	TELEFONE	(61) 98251-1059
	LINK	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-loteamento-fechado-le-parc-luziania-go-quadra-1-1376936		

AMOSTRA 3				
	ENDEREÇO:	QUADRA 5		
	CIDADE:	LUZIÂNIA/GO	PREÇO	R\$ 1.690.000,00
	ÁREA(m²)	300,00	R\$/m²	R\$ 5.633,33
	PC	1,00		
	CONTATO	BRUCE IMÓVEIS	TELEFONE	(61) 98425-1931
	LINK	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-condominio-4-quartos-venda-loteamento-fechado-le-parc-luziania-go-quadra-5-1375564		

AMOSTRA 4				
	ENDEREÇO:	R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC		
	CIDADE:	LUZIÂNIA/GO	PREÇO	R\$ 1.600.000,00
	ÁREA(m²)	244,00	R\$/m²	R\$ 6.557,38
	PC	1,00		
	CONTATO	MEU IMÓVEL	TELEFONE	(61) 9562-4472
	LINK	https://imoveisglobal.com.br/Casa_de_Condom%C3%ADnio_em_Luziania/Imovel_%C3%A0_venda_Casa_de_Condom%C3%ADnio_co		

AMOSTRA 5				
	ENDEREÇO:	R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC		
	CIDADE:	LUZIÂNIA/GO	PREÇO	R\$ 1.100.000,00
	ÁREA(m²)	253,00	R\$/m²	R\$ 4.347,83
	PC	0,80		
	CONTATO	VARNEGÓCIOS IMOBILI	TELEFONE	(11) 98945-9654
	LINK	https://df.mgimoveis.com.br/casa-no-le-parc-luzianiago-253-m-em-lote-407-m-4-suites-r-291520406		

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO		
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	HOMOGENEIZAÇÃO	
	ÁREA (m²)	PC
	383,87	0,80

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO							
DADO	ENDEREÇO	CIDADE/UF	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Fator ÁREA	Fator PC	Valor Unit. Homogeneizado R\$/m²
1	MENDONÇA 5- CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	6.416,56	233,77	0,9399	0,8000	4.824,67
2	MENDONÇA 5- CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	3.720,24	672,00	1,0725	1,0000	3.989,96
3	QUADRA 5	LUZIÂNIA/GO	5.633,33	300,00	0,9402	0,8000	4.237,30
4	MENDONÇA 5- CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	6.557,38	244,00	0,9449	0,8000	4.957,02
5	MENDONÇA 5- CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	4.347,83	253,00	0,9492	1,0000	4.127,05

VALOR COM 30%

Vunit	R\$/m²	R\$	4.427,20
Lim. Inferior		R\$	3.099,04
Lim. Superior		R\$	5.755,36

INTERVALO DE CONFIANÇA

Lim. Inferior	R\$	4.094,62
Lim. Superior	R\$	4.759,78

Vunit	R\$/m²	R\$	4.427,20
Lim. Inferior		R\$	4.094,62
Lim. Superior		R\$	4.759,78

CAMPO DE ARBITRIO

Lim. Inferior	R\$	3.763,12
Lim. Superior	R\$	5.091,28

HOMOGENEIZAÇÃO		
n° de amostras		5
VUnit. Médio homogeneizado	R\$/m²	R\$ 4.427,20
Lim. Inf. (-30%)	R\$/m²	R\$ 3.099,04
Lim. Sup. (+30%)	R\$/m²	R\$ 5.755,36

SANEAMENTO		
n° de elementos		5
VUnit. Médio saneado	R\$/m²	4.427,20
Desvio Padrão		434,749
t de Student		4
Lim. Inf.	R\$/m²	R\$ 4.094,62
Lim. Sup.	R\$/m²	R\$ 4.759,78
Campo de Arbitrio (Lim. Inf.)		R\$ 3.763,12
Campo de Arbitrio (Lim. Sup.)		R\$ 5.091,28
Amplitude (%)		15,02%



Laudo de Avaliação

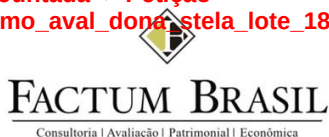
SOLICITANTE : SRA. JOISMAN FACHINI

TIPO DO IMÓVEL : LOTE Nº 15, QUADRA 10 - "LOTEAMENTO LE PARC"

**LOCALIZAÇÃO : RUA SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA Nº 5 - SETOR
PRESIDENTE KENNEDY
LUZIÂNIA - GO**

**FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS
DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : 10 DE AGOSTO DE 2026



Porto Alegre, 10 de agosto de 2026

À

Sra. Joisman Fachini

Rua Joaquim Nabuco, nº 583

Luziânia/GO

Prezada Senhora,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo do lote nº 10, quadra 5 do Condomínio “Le Parc”, no Setor Presidente Kennedy, em Luziânia/GO.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado R\$ 350.000,00

(Trezentos e cinquenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

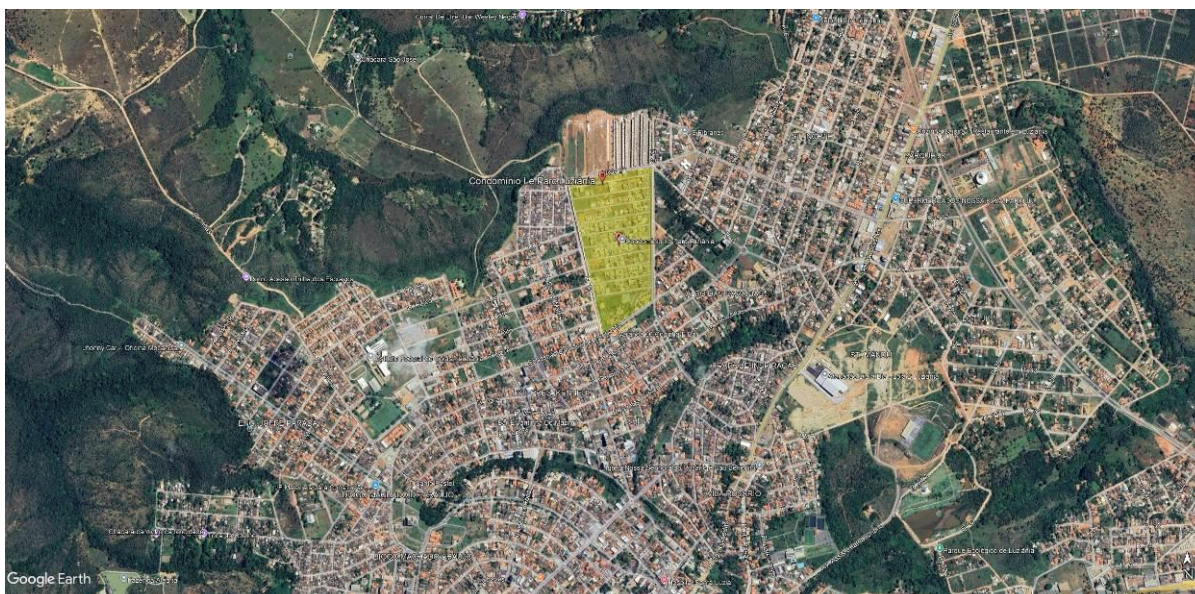
4.1 Localização e Situação

O loteamento Le Parc dista cerca de:

- 700 metros da Avenida Sara Kubitschek
- 900 metros do Instituto Federal de Goiás
- 1,8 km do Centro da cidade



Localização



Situação no contexto urbano

4.2 Infraestrutura

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais; logradouro confrontante com pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado em concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 50.463, do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Luziânia/GO.

5. O IMÓVEL

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato de um quadrado e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao norte: 20,00 m, de frente para a Rua nº 2;
- ao sul: 20,00 m, fazendo divisa com o lote nº 8;
- ao leste: 20,00 m, fazendo divisa com o lote nº 14;
- ao oeste: 20,00 m, fazendo divisa com o lote nº 16;
- área: 400,00 m²



6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – terreno urbano –, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 5 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, que serviram de base para o tratamento por fatores.

A partir da citada pesquisa, cujos detalhes estão em anexo, adotamos os seguintes fatores para a homogeneização:

$$f (\textit{Área} ; \textit{Loc})$$

onde:

- f Área: fator indicativo da relação entre a área dos elementos da pesquisa e a área do imóvel a ser avaliado;
- f Loc: fator indicativo da localização do imóvel dentro do condomínio, levando em consideração a proximidade com a área de uso comum, sendo: 1 = localização próxima; 0,9 = localização média e 0,8 = localização distante.

Após a aplicação do tratamento dos fatores para a homogeneização dos valores das amostras, analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Para a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, consideramos os seguintes atributos:

- Área = 400 (área do lote, em m²)
- Loc = 1 (localização próxima à área de uso comum)

Logo, o valor unitário homogeneizado é de R\$ 878,75/m².

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 817,15/m²

- Lim Sup. = R\$ 940,36/m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 880,00/m²**

Por conseguinte, o valor de mercado do imóvel importa em:

$$VM = 400,00 \text{ m}^2 \times R\$ 880,00/\text{m}^2 = R\$ 352.000,00$$

ou, em números
comerciais

R\$ 350.000,00

(Trezentos e cinquenta mil reais)

Luziânia, 10 de agosto de 2026.



João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473



João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO POR FATORES

Valor: R\$ 37.368,913,13
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
LUZÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 17:09:35

AMOSTRA 1			
	ENDEREÇO:	R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC	
	CIDADE:	LUZÂNIA/GO	PREÇO R\$ 400.000,00
	ÁREA(m²)	400,00	R\$/m² R\$ 1.000,00
	LOC	1,00	
	CONTATO	SANTIAGO IMOBILIÁRIA	TELEFONE (61) 99984-2211
	LINK	https://www.santiagoimobiliaria.com/comprar/go/luziania/luziania/terreno/74445371	

AMOSTRA 2			
	ENDEREÇO:	R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC	
	CIDADE:	LUZÂNIA/GO	PREÇO R\$ 300.000,00
	ÁREA(m²)	400,00	R\$/m² R\$ 750,00
	LOC	0,90	
	CONTATO	BRAZIMÓVEIS	TELEFONE (61) 99901-4273
	LINK	https://www.brazimoveisluziania.com/347/imoveis/venda-terreno-em-condominio-alto-das-caraibas-luziania-go	

AMOSTRA 3			
	ENDEREÇO:	LOTE 8, QUADRA 4, RUA 7	
	CIDADE:	LUZÂNIA/GO	PREÇO R\$ 350.000,00
	ÁREA(m²)	400,00	R\$/m² R\$ 875,00
	LOC	1,00	
	CONTATO	MEU IMÓVEL	TELEFONE (61) 9562-4472
	LINK	http://www.imoveisanapolis.com.br/imovel/venda-lote_terreno-luziania_go--meu_imovel_imob/3305356/2	

AMOSTRA 4			
	ENDEREÇO:	R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC	
	CIDADE:	LUZÂNIA/GO	PREÇO R\$ 251.338,00
	ÁREA(m²)	400,00	R\$/m² R\$ 628,35
	LOC	0,80	
	CONTATO	LEPARC VENDAS	TELEFONE (61) 99558-6003
	LINK	https://www.facebook.com/photo/?fbid=1784847271559061&set=pcb.1783970458313409	

AMOSTRA 5			
	ENDEREÇO:	R SEBASTIÃO CARNEIRO DE MENDONÇA, 5 - CONDOMÍNIO LE PARC	
	CIDADE:	LUZÂNIA/GO	PREÇO R\$ 360.000,00
	ÁREA(m²)	400,00	R\$/m² R\$ 900,00
	LOC	1,00	
	CONTATO	MEU IMÓVEL	TELEFONE (61) 9562-4472
	LINK	https://go.mgimoveis.com.br/lote-cond-le-parc-luziania-400m-localizacao-privilegiada-area-de-lazer-307522354	

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO		
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	HOMOGENEIZAÇÃO	
	ÁREA (m²)	LOC
	400,00	1,00

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO							
DADO	ENDEREÇO	CIDADE/UF	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Fator ÁREA	Fator LOC	Valor Unit. Homogeneizado R\$/m²
1	MENDONÇA 5- CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	1.000,00	400,00	1,0000	1,0000	1.000,00
2	MENDONÇA 5- CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	750,00	400,00	1,0000	1,1111	833,33
3	LOTE 8, QUADRA 4, RUA 7	LUZIÂNIA/GO	875,00	400,00	1,0000	1,0000	875,00
4	MENDONÇA 5- CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	628,35	400,00	1,0000	1,2500	785,43
5	MENDONÇA 5- CONDOMÍNIO LE	LUZIÂNIA/GO	900,00	400,00	1,0000	1,0000	900,00

VALOR COM 30%

Vunit	R\$/m²	R\$	878,75
Lim. Inferior		R\$	615,13
Lim. Superior		R\$	1.142,38

INTERVALO DE CONFIANÇA

Lim. Inferior	R\$	817,15
Lim. Superior	R\$	940,36

Vunit	R\$/m²	R\$	878,75
Lim. Inferior		R\$	817,15
Lim. Superior		R\$	940,36

CAMPO DE ARBITRIO

Lim. Inferior	R\$	746,94
Lim. Superior	R\$	1.010,57

HOMOGENEIZAÇÃO		
n° de amostras		5
VUnit. Médio homogeneizado	R\$/m²	R\$ 878,75
Lim. Inf. (-30%)	R\$/m²	R\$ 615,13
Lim. Sup. (+30%)	R\$/m²	R\$ 1.142,38

SANEAMENTO		
n° de elementos		5
VUnit. Médio saneado	R\$/m²	878,75
Desvio Padrão		80,527
t de Student		4
Lim. Inf.	R\$/m²	R\$ 817,15
Lim. Sup.	R\$/m²	R\$ 940,36
Campo de Arbitrio (Lim. Inf.)		R\$ 746,94
Campo de Arbitrio (Lim. Sup.)		R\$ 1.010,57
Amplitude (%)		14,02%



Laudo de Avaliação de Bens Móveis

SOLICITANTE : FAZENDA DONA STELA

TIPO DE BENS : EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

LOCALIZAÇÃO : RUA BAHIA, QUADRA 1, LOTE Nº 1
SHIS
LUZIÂNIA/GO

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DATA : 10 DE AGOSTO DE 2026

Porto Alegre, 10 de agosto de 2026.

À

Diretoria da

Fazenda Dona Stela

Rua Bahia, quadra 1, lote nº1

Luziânia/GO

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de bens móveis de vossa propriedade com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 66 itens pertencentes aos bens do ativo imobilizado e que estão localizados nas unidades da empresa.

Este laudo está em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 5 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado.....R\$ 7.663.500,00
(Sete milhões e seiscentos e sessenta e três mil e quinhentos reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Solicitante. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que mediante o uso dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

3. QUALIFICAÇÃO DA AVALIADORA

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais e multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

4. INFORMAÇÕES DOS BENS

Trata-se de 66 bens pertencentes às seguintes contas contábeis:

- Máquinas e Equipamentos
- Móveis e Utensílios
- Equipamentos de Informática

Os mesmos estão localizados nos seguintes locais:

- Fazenda Dona Stela
- Escritório

A vistoria ocorreu no mês de agosto. No momento da inspeção buscamos identificar as seguintes características/informações: marca, modelo, estado de conservação, destinação, especificação, operacionalidade, etc.

5. ANÁLISES

Verificamos as seguintes condições abaixo:

5.1. Tipos de Manutenção

Levamos em consideração os tipos de manutenção que a empresa realiza em seus ativos, quais sejam:

- 🔍 Manutenção Preventiva – consiste na programação da manutenção por tempo ou uso determinado, evitando paradas inoportunas
- 🔍 Manutenção Corretiva – ocorre quando o equipamento aponta problemas. Os custos são mais elevados e geralmente o procedimento é o de emergência

As manutenções são rigorosas e feitas com equipe própria (na maior parte dos casos) e por firmas especializadas, quando necessário.

5.2. Depreciação

A depreciação de um bem é definida como a redução de capacidade produtiva que acaba diminuindo a expectativa de uso e o valor com o passar dos anos. Essa redução pode ser condicionada a algumas variáveis como: estado geral de conservação, vida útil econômica e operacional, atualização tecnológica, entre outros.

De modo geral, são classificadas em duas categorias:

- 🔍 Física – é decorrente de desgastes ou mutilação dos materiais. Tais desgastes podem ser consequência natural do uso ou podem ocorrer por deterioração
- 🔍 Econômica – é decorrente da obsolescência por causa da constante inovação tecnológica, o que torna inadequada a utilização dos ativos devido à sua funcionalidade e/ou baixa produtividade

A depreciação física é a mais significativa para as máquinas e equipamentos e móveis

e utensílios, enquanto a depreciação econômica é verificada de forma mais intensa nos equipamentos de informática.

5.3. Classificação do Estado de Conservação

Todos os ativos foram classificados segundo uma das seguintes categorias:

- 📍 Ótimo – quando o bem apresenta-se em perfeitas condições de uso, com nenhum ou pequenos desgastes, porém irrelevantes ou superficiais
- 📍 Muito bom – quando o bem apresenta-se em perfeitas condições de uso, com pequenos desgastes
- 📍 Bom – quando o bem apresenta desgastes não relevantes
- 📍 Regular – quando possui desgastes um pouco mais relevantes
- 📍 Ruim – quando as condições do ativo estão aquém do esperado e, inclusive, justificando sua substituição
- 📍 Péssimo – quando o bem não tem utilidade nem valor de mercado (ou muito pouco)

Entendemos que de modo geral os bens em uso podem ser classificados como estando bom estado de conservação.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

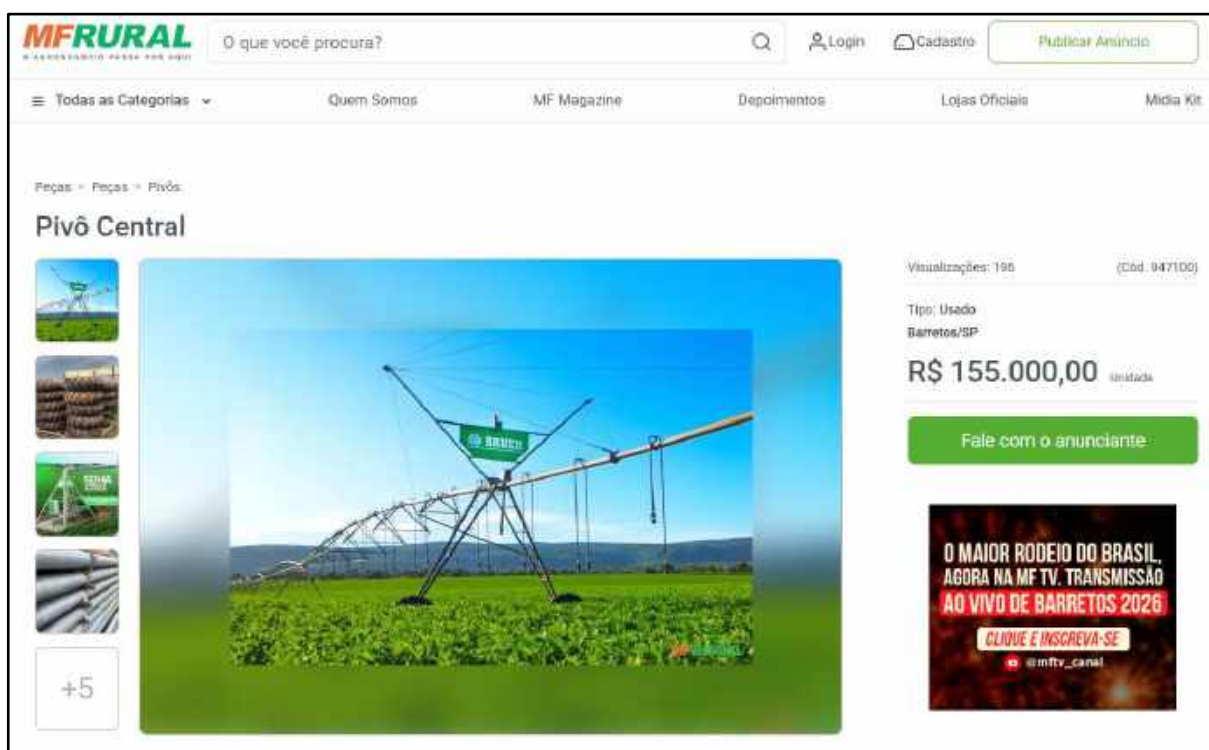
Utilizamos duas metodologias: o Método Comparativo de Mercado e o Método de Custos, que vão a seguir definidos.

- 📍 **Método Comparativo** - é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

- ❖ **Método de Custos** ou Método do Custo de Reposição Depreciado - consiste em se determinar, mediante orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de um bem novo e, após, depreciá-lo pela adoção de critério consagrado.

7. PESQUISAS DE MERCADO

Para a determinação do valor de mercado efetuamos pesquisa de preços de bens iguais ou com características semelhantes, através de revendedores, fabricantes, fornecedores e distribuidores.



SEMI NOVO
HÖHL

Qualidade

Várias marcas

Procedência

0800 578 6789
LIGUE E ENCONTRE

HOME

REVENIDAS

COMPRAR

VENDER

PEÇAS

SERVIÇOS

FINANCIAMENTOS

ANUNCIE

(Todos os Tipos)

(Todas as Marcas)

(Todos os Modelos)

BUSCAR

HOME

PLANTADEIRA

JOHN DEERE

PLANTADEIRAS 2113

Compartilhar



JOHN DEERE PLANTADEIRAS
2113 2011/2011

VERDE

Sistema Arrasto Vácuo
12 linhas

R\$ 210.000,00

FAÇA SUA PERGUNTA OU ENVIE UMA PROPOSTA
POR WHATSAPP

FAÇA SUA PERGUNTA OU ENVIE UMA PROPOSTA

Höhl

JOHN DEERE

Air Castelo Branco, 3621
GOIANIA/GO

Veja como chegar

Telefone(s)

Estoque da Loja

Localização

WebSite

Enviar Proposta

Detalhes do Veículo

Opcionais do Veículo

Descrição do Veículo

Preço: **R\$ 210.000,00**

Tipo: **PLANTADEIRA**

Marca: **JOHN DEERE**

PLANTADEIRA JOHN DEERE
MODELO 2113 12 LINHAS
ESPACAMENTO DE 50 CM
COM PULVERIZAÇÃO DE SULCO PRO SOLUS
ANO 2011

MFRURAL
O ARRENDADOR DO FARM DO AGRO

O que você procura?

Login

Cadastro

Publicar Anúncio

Todas as Categorias

Quem Somos

MF Magazine

Depoimentos

Lojas Oficiais

Mídia Kit

Colheitadeiras / Colhedoras

Colheitadeira New Holland

New Holland CR 6.80

Colheitadeira New Holland CR 6.80 - 2022



Visualizações: 190

(Cód. 938034)

Tipo Usado

Uberaba/MG

R\$ 1.450.000,00

Unidade

Fale com o anunciante

BARRETOS 2026
AO VIVO NA MF TV
CLIQUE E INSCREVA-SE
@mtv_canal

8

PORTO ALEGRE (51) 3388-6828

WWW.FACTUMBRASIL.COM.BR

Valor: R\$ 37.368.913,13
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
LUZÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 17:09:35

 **Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/09/2026 23:52:19
Assinado por GLEISON TEIXEIRA DOS SANTOS JUNIOR:99788241115
Localizar pelo código: 109387685432563873186025868, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

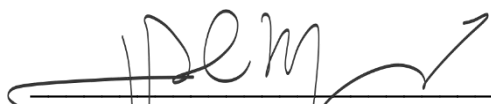
8. PARECER CONCLUSIVO E RESUMO

A Factum Brasil entende que os valores apresentados foram fundamentados através de embasamentos, métodos e processos amplamente difundidos e aceitos.

Assim, concluímos que os bens aqui objeto de análise têm o seguinte:

Valor de Mercado.....R\$ 7.663.500,00
(Sete milhões e seiscentos e sessenta e três mil e quinhentos reais)

Luziânia 10 de agosto de 2026.


Sócio João Paulo M. Silveira
Eng. Civ. – CREA/RS 139.473

ANEXO

- Levantamento fotográfico de alguns itens.
- Planilhas com a identificação dos bens com o valor de mercado de cada um.



Valor: R\$ 37.368.913,13
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
LUZÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 17:09:35

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
DONA STELA	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 2113CCS NS 1CQ2113ATB0090393 ANO 2011	R\$ 210.000,00
DONA STELA	PULVERIZADORDESULCO MARCA PROSOLUS MODELO TS650 NS 2279	R\$ 35.000,00
DONA STELA	PLANTADEIRA MARCA JOHN DEERE MODELO 2117CCS NS 1CQ2117AEK0125179 ANO 2019	R\$ 250.000,00
DONA STELA	PULVERIZADORDESULCO MARCA MICRON MODELO COMBAT600	R\$ 22.000,00
DONA STELA	PLATAFORMA MARCA STARA MODELO BRAVA5880 NS 00-0089 ANO 2006	R\$ 35.000,00
DONA STELA	COLHEITADEIRA MARCA NEWHOLLAND MODELO CR9060 NS YAJ100019 ANO 2010	R\$ 600.000,00
DONA STELA	PLATAFORMA MARCA NEWHOLLAND MODELO 740CF-30SUPERFLEX NS HCCB301MCF308153 ANO 2015	R\$ 150.000,00
DONA STELA	CARRETA PLATAFORMA MARCA MANTOVANI	R\$ 27.000,00
DONA STELA	CARRETA PLATAFORMA	R\$ 27.000,00
DONA STELA	ESCARIFICADOR MARCA STARA MODELO FOX11H NS FOX-NJ12368 ANO 2019	R\$ 110.000,00
DONA STELA	TRATOR MARCA VALMET MODELO 980 ANO 1987	R\$ 80.000,00
DONA STELA	ROÇADEIRA MARCA BALDAN MODELO RC2300LATERAL NS 2005010018 ANO	R\$ 16.000,00
DONA STELA	VAGÃO MISTURADOR MARCA IPACOL MODELO VFM6.0 NS IP2372-16 ANO 2016	R\$ 120.000,00
DONA STELA	TANQUE DE ÁGUA 2 EIXOS 7000 LITROS	R\$ 26.000,00
DONA STELA	PULVERIZADOR MARCA JACTO MODELO COLUMBIA2000 NS 43971H1	R\$ 55.000,00
DONA STELA	PULVERIZADOR MARCA HATSUTA MODELO RS-2000	R\$ 10.000,00
DONA STELA	CARRETA AGRÍCOLA 5000X2000 1 EIXO	R\$ 7.100,00
DONA STELA	PLAINANIVELADORA MARCA TATUMARCHESAN MODELO LTA5000H NS 0106060048-0-236 ANO 2023	R\$ 40.000,00
DONA STELA	DISTRIBUIDOR DE ADUBO DE ARRASTO MARCA MASCHIETTO MODELO CA5500B NS 28872	R\$ 14.000,00
DONA STELA	ROLO COMPACTADOR AGRÍCOLA 3 SEÇÕES MARCA AGRIMEC	R\$ 55.000,00
DONA STELA	GRADEARADORA 14 DISCOS MARCA BALDAN MODELO GTCR NS 60345840004001 ANO 2015	R\$ 15.000,00
DONA STELA	GRADEARADORA 36 DISCOS MARCA ROME	R\$ 93.000,00
DONA STELA	TRATOR MARCA NEWHOLLAND MODELO T7.205 NS HCCZ7205CPCN54727 ANO 2023	R\$ 430.000,00
DONA STELA	GRADENIVELADORA 56 DISCOS MARCA BALDAN MODELO NVCR NS 60284572001001 ANO 2013	R\$ 31.000,00
DONA STELA	PLANTADEIRA MARCA STARA MODELO CINDERELA13 NS CND-CA10322 ANO 2020	R\$ 330.000,00
DONA STELA	COMPRESSOR DE AR MARCA CHICAGO PNEUMATIC MODELO CPV20/200 NS 463576 ANO 2021	R\$ 5.200,00
DONA STELA	USINA FOTOVOLTÁICA 500 KWA COM INVERSOR MARCA SAJ MODELO C6-75K-T6-40 E 226 PLACAS FOTOVOLTAICAS ANO 2024	R\$ 380.000,00
DONA STELA	PLATAFORMA MARCA NEWHOLLAND MODELO 740CF-30DD SUPERFLEX NS HCCB301MTNC328175 ANO 2022	R\$ 150.000,00
DONA STELA	COLHEITADEIRA MARCA NEWHOLLAND MODELO CR6080 NS JHFY6080AEJ205172 ANO 2014	R\$ 700.000,00
DONA STELA	PLATAFORMA MARCA NEWHOLLAND MODELO 880CF-30SUPERFLEX NS HCCBDF30PKCN02700 ANO 2019	R\$ 320.000,00
DONA STELA	COLHEITADEIRA MARCA NEWHOLLAND MODELO CR6.80 NS JHFY6080JNJ221840 ANO 2022	R\$ 1.450.000,00
DONA STELA	INJETOR DE FERTILIZANTES MARCA SOLOMAQ MODELO INJEFERDPRIME600SL ANO 2021	R\$ 34.000,00
DONA STELA	DISTRIBUIDOR MARCA STARA MODELO TORNADO1300	R\$ 8.500,00
DONA STELA	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 20 HECTARES C/ MOTOR WEG 75CV E BOMBA KSBETA100-50/2 MARCA IRRIGAÇÃO PENÁPOLIS ANO 2021	R\$ 300.000,00
DONA STELA	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 20 HECTARES C/ MOTOR WEG 75CV E BOMBA KSBETA100-50/2 MARCA IRRIGAÇÃO PENÁPOLIS ANO 2023	R\$ 300.000,00
DONA STELA	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 23 HECTARES C / MOTOR WEG 75CV E BOMBA KSBETA100-50/2 MARCA BAUER ANO 2025	R\$ 350.000,00
DONA STELA	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 21 HECTARES MARCA KREBS ANO 2025	R\$ 320.000,00
DONA STELA	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 20 HECTARES MARCA KREBS ANO 2025	R\$ 300.000,00
DONA STELA	PIVÔ DE IRRIGAÇÃO 16 HECTARES MARCA KREBS	R\$ 240.000,00
DONA STELA	ARMÁRIO MDF 2 PORTAS 14 NICHOS 2000X1800X400MM	R\$ 1.000,00
DONA STELA	MESA EM L MDF 750X1800X1800MM	R\$ 1.400,00
DONA STELA	CADEIRA FIXA ASSENTO ENCOSTO CORINO	R\$ 900,00
DONA STELA	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO E ENCOSTO EM CORINO C/ BRAÇOS	R\$ 1.700,00
DONA STELA	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO E ENCOSTO EM CORINO C/ BRAÇOS MARCA BERING	R\$ 1.900,00
DONA STELA	MONITOR MARCA SAMSUNG MODELO S24D332H	R\$ 600,00
DONA STELA	MESA MDF 750X1200X600MM	R\$ 600,00
DONA STELA	NOTEBOOK MARCA DELL MODELO INSPIRON 15 SÉRIE 3000	R\$ 1.100,00
DONA STELA	ARMÁRIO BAIXO MDF 3 PORTAS 800X1000X400MM	R\$ 1.200,00

UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
DONA STELA	IMPRESSORA MARCA HP MODELO LASER MFP 135W	R\$ 1.200,00
DONA STELA	FRIGOBAR MARCA ELECTROLUX MODELO RV80	R\$ 1.500,00
DONA STELA	CONDICIONADORDEAR MARCA ELECTROLUX MODELO 24000 BTUS	R\$ 2.800,00
DONA STELA	MESA MDF 750X2100X900MM	R\$ 1.400,00
DONA STELA	MESA METÁLICA TAMPOMDF 750X1500X600MM	R\$ 400,00
TOTAL		R\$ 7.663.500,00

Valor: R\$ 37.368.913,13
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
LUZÂNIA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ADEMARIO BATISTA DE SOUSA NETO - Data: 22/10/2026 17:09:35