

## **Processo Nº: 5386013-24.2024.8.09.0017**

### **1. Dados Processo**

Juízo.....: Bela Vista de Goiás - Vara Cível

Prioridade.....: Recuperação - Falência - Incidentes Conexos

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.....: 15/05/2024 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 17.024.510,95

### **2. Partes Processos:**

Polo Ativo

AGROPECUARIA LUARH LTDA

LUCAS GUIMARAES MOTTA

RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA

Polo Passivo

AGROPECUARIA LUARH LTDA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA  
COMARCA DE BELA VISTA DE GOIÁS – GO**

**Recuperação Judicial**

**Autos nº. 5386013-24.2024.8.09.0017**

**AGROPECUÁRIA LUARH LTDA, LUCAS GUIMARAES MOTTA e  
RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA** (conjuntamente denominados  
“Requerentes” ou “GRUPO LUARH”), todos já devidamente qualificados nos autos  
do pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, vêm, respeitosamente, à  
presença de Vossa Excelência, por meio de seus procuradores que esta  
subscrevem, realizar a juntada de Plano de Recuperação Judicial, Laudo de  
Viabilidade Econômica, bem como Laudo de Avaliação de Ativos, nos termos do  
artigo 53 da Lei nº 11.101/05.

Desta forma, os Recuperandos pleiteiam pelo recebimento do Plano de  
Recuperação Judicial por este D. Juízo, e aguarda a intimação para a publicação  
do Edital de aviso de entrega do Plano aos credores, nos termos do parágrafo único  
do art. 53, da LRF.

Finalmente, inexistindo objeções ao Plano de Recuperação Judicial ora  
apresentado, requer o Grupo Recuperando que Vossa Excelência se digne em  
homologar o presente Plano e, com isto, conceder sua recuperação judicial, nos  
estritos termos previstos pelo artigo 58 da Lei nº 11.101/05.





Termos em que pedem deferimento.  
Goiânia – GO, 16 de agosto de 2024.

**GUILHERME MAGANINO COSTA**

OAB/SP nº 471.441

**ISABELLA DA COSTA NUNES**

OAB/GO 49.077

**DANIEL MACHADO AMARAL**

OAB/SP nº 312.193

**CARLOS R. DENESZCZUK ANTONIO**

OAB/SP nº 146.360

## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### GRUPO LUARH

**AGROPECUÁRIA LUARH LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**LUCAS GUIMARÃES MOTTA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

15 de agosto de 2024

**AGROPECUÁRIA LUARH LTDA**, empresa limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.371.997/0001-57, **LUCAS GUIMARAES MOTTA**, brasileiro, casado, produtor rural, portador do CPF nº 053.027.601-18, inscrito no CNPJ nº 54.738.247/0001-39, **RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA**, brasileiro, divorciado, produtor rural, portador do CPF nº 322.964.951-68, inscrito no CNPJ nº 01.353.243/0001-76, (em conjunto denominados “Recuperandos” ou “Grupo Recuperando” ou “GRUPO LUARH”), em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, apresentam, nos autos do processo de recuperação judicial nº 5386013-24.2024.8.09.0017, em curso perante o d. Juízo da Vara Cível da Comarca de Bela Vista de Goiás no Estado de Goiás, o seguinte Plano de Recuperação Judicial.

#### 1. Definições e Regras de Interpretação

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

**1.1 Administração Judicial:** VW ADVOGADOS, CNPJ nº 46.885.176/0001-79, situada na Rua 103, n. 131, Setor Sul, CEP: 74.080-200, em Goiânia/GO, com site: [www.vwadvogados.com.br](http://www.vwadvogados.com.br);

**1.2 AGC:** qualquer assembleia geral de credores realizada no âmbito desta Recuperação Judicial, nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF;

**1.3 Aprovação do Plano:** aprovação deste Plano pelos Credores Concursais reunidos na Assembleia de Credores designada para deliberar sobre ele, na forma da LRF. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores em que ocorrer a votação do Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores Concursais nessa ocasião, desde que seja posteriormente homologado judicialmente nos termos do artigo 58, § 1º, da Lei 11.101/2005;



- 1.4 Créditos:** todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários, Créditos Estratégicos e Créditos EPP / ME;
- 1.5 Créditos Trabalhistas:** são os Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas;
- 1.6 Créditos com Garantia Real:** são os Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real;
- 1.7 Créditos Quirografários:** são os Créditos detidos pelos Credores Quirografários;
- 1.8 Créditos EPP / ME:** são os Créditos detidos pelos Credores EPP e ME;
- 1.9 Credores:** pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial;
- 1.10 Credores Trabalhistas:** são os Credores detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da dispensa do contrato de trabalho anteriormente à Data do Pedido;
- 1.11 Credores com Garantia Real:** Credores detentores de créditos assegurados por direitos reais de garantia elencados no art. 1.225 do Código Civil, conforme alterado, outorgados pelo Grupo Recuperando, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, II, da LRF;
- 1.12 Credores Quirografários:** são os Credores detentores de créditos quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF;
- 1.13 Credores EPP / ME:** são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da LRF;
- 1.14 Data do Pedido:** a data em que o pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado pelo Grupo Recuperando, ou seja, 15 de maio de 2024;
- 1.15 Dia Útil:** qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na Cidade de Bela Vista de Goiás, Estado de Goiás; além disso, não será Dia Útil qualquer dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de Bela Vista de Goiás, Estado de Goiás. Exclusivamente para atos que devam ser praticados em outras comarcas, "Dia Útil" também significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na respectiva localidade;
- 1.16 Homologação do Plano:** data da publicação no Diário da Justiça Eletrônico da decisão judicial de 1ª instância que homologue o Plano nos termos do art. 45 ou 58, caput e §1º, da LRF, conforme o caso;
- 1.17 Juízo da Recuperação:** Juízo da Vara Cível da Comarca de Bela Vista de Goiás no Estado de Goiás;

**1.18 Lista de Credores:** a lista apresentada pelo Administrador Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da LRF, constante das fls. 9.394/10.075 dos autos da Recuperação Judicial, conforme alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos;

**1.19 LRF:** Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

**1.20 Partes Relacionadas:** pessoas físicas ou jurídicas que sejam, a partir da Data do Pedido, inclusive, direta ou indiretamente, individual ou conjuntamente, Controladoras, Controladas sob Controle comum ou sob Controle compartilhado dos Recuperandos, bem como os seus cônjuges ou parentes, consanguíneos ou afins, colaterais até o 3º (terceiro) grau, ascendente ou descendente;

**1.21 Plano:** este Plano de Recuperação Judicial, conforme aditado, modificado ou alterado na forma da LRF;

**1.22 Recuperação Judicial:** significa o processo de recuperação judicial nº 5159198-78.2024.8.09.0144, ajuizado pelo Grupo Recuperando, em curso perante o Juízo da Recuperação;

**1.23 Grupo Recuperando ou Grupo Luarh:** tem o significado atribuído no preâmbulo;

## 2. Objetivos do Plano

**2.1 Objetivo:** Diante da existência de dificuldade do Grupo Recuperando em cumprir com suas atuais obrigações, inclusive financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento do endividamento do Grupo, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades. Privilegiando o cumprimento de sua função social, este Plano representa, na visão do Grupo, uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado de suas obrigações, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, dos interesses dos credores e promovendo sua preservação, e o estímulo à atividade econômica, em linha com o princípio maior adotado pela LRF. Em suma: (i) Preservar o Grupo Recuperando como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social; (ii) Viabilizar a superação da crise econômico-financeira deflagrada nos últimos anos, restabelecendo-se o valor econômico do Grupo e seus ativos; (iii) Atender o interesse dos credores, de forma a permitir sua continuidade, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a nova realidade da empresa e potencial de geração de caixa, no contexto da Recuperação judicial e período subsequente.

## 3. Meios de Recuperação

**3.1** O Grupo Recuperando possui propriedades imóveis e ativos industriais, conhecimento organizacional e acervo técnico suficientes para transpor a crise que se instalou nos últimos anos. A mudança de perspectivas econômicas do País nos próximos anos é inevitável. Considerando o crescimento futuro, os mercados que a empresa desbravou nas últimas décadas voltarão a crescer e o endividamento, devidamente tratado e reconfigurado, se transformará em algo reduzido frente ao que o Grupo Recuperando tem capacidade. Sendo que para a

manutenção das atividades, bem como a superação da crise instalada, este plano ratifica a necessidade e essencialidade de todos os Ativos já indicados nos autos do processo, e no Laudo de Avaliação de Ativos, sendo diretamente ligados a capacidade financeira do grupo frente as obrigações assumidas no presente Plano de Recuperação Judicial.

**3.2** Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo do Grupo Luarh, o presente Plano prevê: (a) a reestruturação do passivo do Grupo Recuperando; (b) a alienação de bens, organizados ou não em unidades produtivas isoladas, nos termos deste Plano; e (c) a preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades do Grupo Recuperando.

**3.3** Como meio de recuperação e estratégias a serem adotadas pelo Grupo Recuperando, com o objetivo de neutralizar o stress financeiro, atuando na diminuição de necessidade de capital de giro, bem com o objetivo de alcançar um resultado operacional positivo e vislumbrar uma oportunidade de superar a crise, entre outras medidas tem-se:

- I. Novas negociações com fornecedores que passaram a vender à vista, com desconto, gerando economia no custo do produto;
- II. Novo modelo logístico de produção interna, melhorando performance de produção e gerando redução de custos;
- III. Aplicação rígida de mecanismos de controle de perdas na execução dos serviços e produtos;
- IV. Reestruturação e análise detalhada da gestão financeira, com o objetivo de estabelecer o valor ótimo para lucratividade, receita, custos, despesas, margem de contribuição e ponto de equilíbrio;
- V. Reorganização das áreas a serem cultivadas, bem como a verificação de viabilidade de cada cultura, considerando custo e mercado;
- VI. Estruturação de relatórios, controles e informações necessários para eliminar riscos e erros;
- VII. Redução do quadro de funcionários e realocação de colaboradores para suporte de diferentes áreas, para trabalhar com uma equipe mais enxuta e proporcional à nova realidade que a empresa passa a ter após o pedido da Recuperação Judicial;

**3.4** Da mesma forma, que todos os meios dispostos no artigo 50 da LRF estão sendo analisados e poderão ser utilizados pela empresa de forma a alcançar os objetivos aqui estabelecidos, observada a legislação pertinente: (i) concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; (ii) cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; (iii) alteração do controle societário; (iv) substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos; (v) concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar; (vi) aumento de capital social; (vii) trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados; (viii) redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva; (ix) dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou

de terceiro; (x) constituição de sociedade de credores; (xi) venda parcial dos bens; (xii) equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica; (xiii) usufruto da empresa; (xiv) administração compartilhada; (xv) emissão de valores mobiliários; (xvi) constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor; (xvii) conversão de dívida em capital social; (xviii) venda integral da devedora, desde que garantidas aos credores não submetidos ou não aderentes condições, no mínimo, equivalentes àquelas que teriam na falência, hipótese em que será, para todos os fins, considerada unidade produtiva isolada.

**3.5 Alienação de Ativos e Unidades Produtivas Isoladas:** O Recuperando poderá onerar, gravar, hipotecar, empenhar, alienar ou ceder fiduciariamente em garantia e/ou de qualquer outra forma oferecer quaisquer bens de seu ativo não circulante, desde que (i) sejam respeitadas e mantidas integralmente as garantias já existentes e as limitações previstas nesse Plano; e (ii) haja prévia autorização judicial e/ou do Comitê de Credores, caso existente. O Recuperando não poderá onerar, gravar, hipotecar, empenhar, alienar ou ceder fiduciariamente em garantia e/ou de qualquer outra forma oferecer ativos que são objeto das garantias fiduciárias ou reais constituídas em favor dos Credores, exceto na hipótese de expressa concordância do respectivo o Credor.

**3.5.1** O Recuperando poderá constituir Unidades Produtivas Isoladas, nos termos e para os fins dos artigos 60, 141 e 142 da LRF. Em qualquer caso, a alienação das Unidades Produtivas Isoladas será feita ao proponente que ofertar as melhores condições para o cumprimento Plano, mediante oferta em processo competitivo na modalidade leilão a ser realizada entre Credores e terceiros interessados, que não sejam Partes Relacionadas.

**3.5.2 Do Procedimento de Alienação:** Caso pretenda constituir Unidades Produtivas Isoladas, o Recuperando deverá apresentar, com 90 (noventa) dias de antecedência à data prevista para a realização do respectivo leilão, proposta fundamentada nos autos da recuperação judicial contendo a descrição do(s) ativo(s) que comporá(ão) a Unidade Produtiva Isolada, preço base para a proposta mínima de arremate, procedimento a ser adotado no processo competitivo, bem como todas informações que sejam úteis e/ou necessárias à análise, por parte dos Credores, do contexto em que se dará a alienação da Unidade Produtiva Isolada, abrindo-se prazo prévio para que os Credores possam se manifestar nos autos da Recuperação Judicial sobre o pedido do Recuperando.

**3.5.3 Manutenção das Garantias Reais:** Os Credores com Garantia Real que sejam beneficiários de garantia real constituída sobre os bens que compõem uma das UPIs permanecerão com a sua garantia hígida até a efetiva alienação do bem objeto da composição das UPIs, cujos recursos recebidos com a venda serão utilizados, prioritária e necessariamente, para o seu pagamento, nos termos desta Cláusula. Concomitantemente ao pagamento do seu Crédito com Garantia Real nos termos deste Plano, decorrente da referida alienação, haverá a liberação automática das garantias relacionadas aos bens objeto da garantia real.

**3.6 Credores Financeiros, Fornecedores e Parceiros:** O Grupo Recuperando, a qualquer tempo, poderá aditar o presente Plano nas conformidades do parágrafo único do artigo 67 da

LRF, nos termos em que poderá prever tratamento diferenciado aos credores fornecedores de bens ou serviços que continuarem a provê-los regularmente, em condições normais de mercado ou mais favoráveis, após o pedido de recuperação judicial, desde que tais bens ou serviços sejam, a critério exclusivo do Grupo Recuperando, necessários para a manutenção das atividades e que o tratamento diferenciado seja adequado e razoável no que concerne à relação comercial futura.

#### 4. Pagamento aos Credores

**4.1 Novação:** Nos termos do artigo 59 da LRF, todos os Créditos de Credores são novados na forma deste Plano. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todos os *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Os créditos novados na forma do art. 59 da LRF constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta neste Plano.

**4.2 Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Classe I:** O pagamento dos credores trabalhistas será feito pelo Grupo Luarh dentro do limite legal e nos termos do Plano dispostos abaixo:

**4.2.1 Pagamento Inicial aos Credores Trabalhistas:** Os Credores Trabalhistas terão seus valores reestruturados ao total de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos ou ao valor máximo de seus créditos listados, caso esses valores não atinjam o valor máximo disposto nessa cláusula.

Após a limitação do valor máximo conforme acima, será paga uma Primeira Tranche o valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) cada, até o limite do valor total do respectivo crédito, em 30 (trinta) dias após a publicação da Decisão de Homologação do Plano.

O saldo apurado entre a Primeira Tranche e o valor máximo do crédito, chamada de Segunda Tranche, será totalmente quitado no 12º (décimo segundo) mês após a publicação Decisão de Homologação do Plano. Em qualquer caso, não incidirão sobre os Créditos Trabalhistas correção monetária ou juros.

**4.2.2 Saldo Remanescente Trabalhista:** O montante de cada Crédito Trabalhista que exceder o valor correspondente a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago nas mesmas condições previstas para o pagamento dos Credores Quirografários, nos termos da Cláusula 4.4.1 abaixo.

**4.2.3 Créditos de Natureza Estritamente Salarial:** Os créditos trabalhistas decorrentes de verbas estritamente salariais em atraso referente aos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial serão inteiramente pagas até o valor máximo de 5 (cinco) salários-mínimos por credor no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação da Decisão de Homologação do Plano, nas conformidades do art.54 §1º da LRF.

**4.2.4 Créditos Trabalhistas Retardatários:** Os Créditos Trabalhistas Retardatários incluídos na Quadro Geral de Credores após publicado o Edital previsto pelo art. 7º, § 2º da LRF com a Lista de Credores, seja em razão da habilitação do Crédito Trabalhista na recuperação judicial com decisão judicial transitada em julgado, seja em razão da majoração ou minoração do valor do Crédito Trabalhista já habilitado na Lista de Credores em razão de decisão proferida em



incidente de impugnação de crédito com trânsito em julgado serão pagos na forma descrita na Cláusula 4.2, contando-se o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da Inclusão do referido Crédito Trabalhista na Lista de Credores, caso o pagamento das parcelas já tenha se iniciado.

**4.2.5 Levantamento de Depósitos Recursais:** Com a aprovação do Plano, os depósitos recursais oriundos de reclamações trabalhistas concursais e submetidas a este feito, poderão ser imediatamente levantados em favor de cada Credor Trabalhista e, evidentemente, estes valores serão abatidos daqueles a serem pagos para cada Credor Trabalhista neste Plano.

**4.2.6 Quitação:** O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.2 acarretará quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito Trabalhista em questão, independentemente do valor do Crédito.

**4.3 Pagamento dos Créditos com Garantia Real – Classe II:** Os Credores Com Garantia Real, receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:

**4.3.1 Condição de Pagamento aos Credores com Garantia Real:** Os créditos com garantia real sofrerão um deságio de 85% (oitenta e cinco) por cento, o saldo de 15% (quinze) por cento remanescente será pago em 20 (vinte) parcelas anuais, escalonadas e consecutivas sempre no dia 30 (trinta) do mês de Setembro ou primeiro dia útil subsequente, vencendo-se a primeira parcela após 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da publicação da Decisão de Homologação do Plano. Os valores terão correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data da publicação da Decisão de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,0% (um por cento) ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis sempre deverão ser calculados considerando um ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias. O escalonamento se dará da seguinte forma:

Parcelas	% do Principal	% Total
1ª a 5ª	1,00%	5,00%
6ª a 16ª	5,00%	55,00%
17ª a 20ª	10,00%	40,00%
		<b>100,00%</b>

**4.3.2 Créditos com Garantia Real Retardatários:** Os Créditos com Garantia Real Retardatários incluídos no Quadro Geral de Credores após publicado o Edital previsto pelo art. 7º, § 2º da LRF com a Lista de Credores, seja em razão da habilitação do Crédito com Garantia Real na recuperação judicial com decisão judicial transitada em julgado, seja em razão da majoração ou minoração do valor do Crédito com Garantia Real já habilitado na Lista de Credores em razão de decisão proferida em incidente de impugnação de crédito com trânsito em julgado, serão pagos na forma descrita na Cláusula 4.3.1, contando-se o prazo para pagamento a partir da inclusão do referido Crédito com Garantia Real no Quadro Geral de Credores.

**4.3.3 Quitação:** O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.3 acarretará quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito com Garantia Real em questão, independentemente do valor do Crédito.

**4.4 Pagamento dos Créditos Quirografários – Classe III:** Os Credores Quirografários, receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:

**4.4.1 Condição de Pagamento aos Credores Quirografários:** Os créditos quirografários sofrerão um deságio de 85% (oitenta e cinco) por cento, o saldo de 15% (quinze) por cento remanescente será pago em 20 (vinte) parcelas anuais, escalonadas e consecutivas sempre no dia 30 (trinta) do mês de Setembro ou primeiro dia útil subsequente, vencendo-se a primeira parcela após 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da publicação da Decisão de Homologação do Plano. Os valores terão correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data da publicação da Decisão de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,0% (um por cento) ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis sempre deverão ser calculados considerando um ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias. O escalonamento se dará da seguinte forma:

Parcelas	% do Principal	% Total
1ª a 5ª	1,00%	5,00%
6ª a 16ª	5,00%	55,00%
17ª a 20ª	10,00%	40,00%
		<b>100,00%</b>

**4.4.2 Créditos Quirografários Retardatários:** Os Créditos Quirografários Retardatários incluídos no Quadro Geral de Credores após publicado o Edital previsto pelo art. 7º, § 2º da LRF com a Lista de Credores, seja em razão da habilitação do Crédito Quirografário na recuperação judicial com decisão judicial transitada em julgado, seja em razão da majoração ou minoração do valor do Crédito Quirografário já habilitado na Lista de Credores em razão de decisão proferida em incidente de impugnação de crédito com trânsito em julgado, serão pagos na forma descrita na Cláusula 4.4.1, contando-se o prazo para pagamento a partir da inclusão do referido Crédito Quirografário no Quadro Geral de Credores.

**4.4.3 Quitação:** O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.4 acarretará quitação plena, irrevogável e irretroatável do total do Crédito Quirografário em questão, independentemente do valor do Crédito.

**4.5 Pagamento dos Créditos EPP/ME – Classe IV:** Os Credores EPP/ME, receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:

**4.5.1 Pagamento aos Credores EPP/ME:** Os créditos EPP/ME sofrerão um deságio de 75% (setenta e cinco) por cento, o saldo de 25% (vinte e cinco) por cento remanescente será pago em 15 (quinze) parcelas anuais, iguais e consecutivas sempre no dia 30 (trinta) do mês de Setembro ou primeiro dia útil subsequente, vencendo-se a primeira parcela após 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da publicação da Decisão de Homologação do Plano. Os valores terão correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data da publicação da Decisão de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,0% (um por cento) ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis sempre deverão ser calculados considerando um ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias.

**4.5.2 Créditos EPP/ME Retardatários:** Os Créditos EPP/ME Retardatários incluídos no Quadro Geral de Credores após publicado o Edital previsto pelo art. 7º, § 2º da LRF com a Lista de Credores, seja em razão da habilitação do Crédito EPP/ME na recuperação judicial com decisão judicial transitada em julgado, seja em razão da majoração ou minoração do valor do Crédito

EPP/ME já habilitado na Lista de Credores em razão de decisão proferida em incidente de impugnação de crédito com trânsito em julgado, serão pagos na forma descrita na Cláusula 4.5.1, contando-se o prazo para pagamento a partir da inclusão do referido Crédito EPP/ME no Quadro Geral de Credores.

**4.5.3 Quitação:** O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.4 acarretará quitação plena, irrevogável e irretroatável do total do Crédito EPP/ME em questão, independentemente do valor do Crédito.

**4.6 Pagamento dos Créditos Extraconcursais Aderentes:** Os Credores Extraconcursais detentores de Créditos Extraconcursais que desejarem se sujeitar à Recuperação Judicial e receber os seus créditos na forma deste Plano poderão fazê-lo, retomando a sua condição de Credores Extraconcursais, apenas caso ocorra a convolação em falência da Recuperação Judicial, desde que comuniquem o Grupo Recuperando até o 60º (sexagésimo) Dia Corrido contado da publicação da Decisão de Homologação Judicial.

**4.6.1 Pagamento aos Credores Extraconcursais Aderentes:** Os Credores Extraconcursais Aderentes e seus respectivos créditos serão pagos nos termos da cláusula 4.3.1 caso tenham alguma garantia envolvida na operação que deu origem ao crédito ou nos termos da cláusula 4.4.1 caso não exista nenhuma garantia envolvida na operação que deu origem ao crédito.

**4.6.2 Quitação:** O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.6.1 acarretará quitação plena, irrevogável e irretroatável do total do Crédito Extraconcursal Aderente em questão, independentemente do valor do Crédito.

## 5. Disposições Gerais

**5.1 Forma de Pagamento:** Os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED) ou PIX, em conta de cada um dos credores a ser informada individualmente por Credor mediante encaminhamento de e-mail para endereço eletrônico a ser designado especificamente para este fim a ser oportunamente informado. Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelo Grupo, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

**5.1.1** Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes da data do efetivo pagamento. Caso o Grupo Recuperando receba a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano, com o pagamento apenas da primeira parcela devida, caso já iniciados os pagamentos, seguido do pagamento das parcelas seguintes de acordo com o fluxo de pagamentos previsto para as respectivas classes de credores no presente Plano.

**5.2 Novação:** O Plano aprovado em AGC e homologado pelo Juízo Recuperacional, concedendo a Recuperação Judicial (i) obrigará o Grupo Recuperando e seus credores sujeitos



à Recuperação Judicial aos termos desse Plano, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; (ii) implicará, em relação ao Grupo Recuperando e seus coobrigados, avalistas / fiadores a novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial nos termos do artigo 59 da LRF.

**5.3 Créditos de Partes Relacionadas:** Os créditos intragrupo e os créditos detidos por Partes Relacionadas serão pagos, sem a incidência de encargos, somente após o pagamento integral de todos os demais credores, nos termos deste Plano. Os pagamentos poderão ser realizados, a exclusivo critério do Grupo Recuperando, em moeda corrente nacional ou mediante conversão em capital social de uma ou mais empresas do grupo, desde que tal conversão não resulte em qualquer prejuízo aos demais credores, observados sempre os procedimentos e legislação aplicáveis. Ficam também autorizadas as operações de transferência ou consolidação de débitos para uma ou mais das empresas do Grupo. O Grupo Recuperando e as Partes Relacionadas poderão aumentar capital, na forma da Lei nº 6.404/1976, bem como movimentar créditos entre o Grupo Recuperando livremente, em razão da consolidação substancial entre as empresas integrantes do Grupo.

**5.4 Ações Judiciais:** Após a aprovação e homologação do Plano na forma da Lei, por força da novação disposta no presente Plano e na Lei, serão extintas todas as ações de cobrança, execuções judiciais ou qualquer outro tipo de medida judicial ajuizada contra o Grupo Recuperando, seus respectivos coobrigados, avalistas e fiadores, bem como quaisquer outras sociedades relacionadas, inclusive por avais e fianças. Igualmente, as penhoras judiciais decorrentes dessas execuções, e outras eventuais constringências existentes, serão liberadas.

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

**5.5 Das Garantias Pessoais:** Por cautela, fica expressamente estabelecido que não obstante a novação disposta neste PRJ, o seu cumprimento implicará e ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer outras garantias, inclusive por avais e fianças, assumidas pelo Grupo Recuperando e por seus sócios e / ou cotistas, bem como por terceiros. Igualmente, as penhoras judiciais e outras eventuais constringências existentes, serão liberadas. Os Credores detentores de garantias prestadas pelo Grupo Recuperando ou por terceiros garantidores se obrigam, mediante o pagamento do seu crédito nos termos do Plano, a tomar todos os atos necessários para a liberação das garantias, sempre que solicitado pelo Grupo.

**5.6 Protestos:** A aprovação deste Plano acarretará (i) o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pelo Grupo Recuperando que tenha dado origem a qualquer Crédito e (ii) a exclusão definitiva do registro do nome das empresas e produtores rurais envolvidos no processo, nos órgãos de proteção ao crédito (SPC, Serasa, etc), servindo a decisão da

Homologação do Plano como ofício para o requerimento das referidas baixas de tais protestos e/ou negativas em sistemas de proteção ou classificação de crédito.

**5.7 Quitação:** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob qualquer de suas formas de pagamento e o efetivo pagamento do Credor, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos novados de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra o Grupo Recuperando, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação e observadas as limitações e condições estabelecidas no Plano, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos e não mais poderão reclamá-los contra o Grupo Recuperando, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores, cessionários e garantidores. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.

**5.8 Parcelamento de Débitos Tributários:** O Grupo Recuperando poderá buscar obter, após a Homologação do Plano ou a qualquer tempo, a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento das dívidas tributárias.

**5.9 Compensação:** O Grupo Recuperando poderá compensar, a seu critério, quaisquer créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos pelo Grupo Recuperando contra os respectivos credores sujeitos ao Plano, quando tais créditos se tornarem líquidos, e até o valor de referidos créditos sujeitos ao Plano, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano. O Grupo poderá ainda reter o pagamento de créditos sujeitos ao Plano na hipótese de ser credora dos respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que os créditos detidos contra os respectivos sejam objetos de litígio, com o objetivo de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao Plano quando se tornarem líquidos.

**5.10 Independência das Disposições:** Caso qualquer das disposições deste Plano, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não deverá afetar qualquer outra disposição deste Plano, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este Plano deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou inexecutável seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.

**5.11 Conflito com Disposições Contratuais:** Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores, em relação a quaisquer obrigações do Grupo Recuperando, seja de dar, de fazer ou de não fazer, pecuniárias ou de qualquer outra natureza as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

**5.12 Comunicações:** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo Recuperando, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas (i) por correspondência

registrada, com aviso de recebimento, ou courier, e efetivamente entregues; ou (ii) por e-mail, quando efetivamente entregues, valendo o aviso de leitura como prova de entrega e recebimento da mensagem.

**5.13 Modificação do Plano na AGC:** Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pelo Grupo Recuperando a qualquer momento após a Homologação do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim, sejam aprovadas pelo Grupo Recuperando e aprovadas pelo quórum mínimo da LRF.

**5.14 Encerramento da Recuperação Judicial:** O processo de recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação do Plano, a requerimento do Grupo Recuperando, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 2 (dois) anos contados do último prazo de carência previsto neste Plano tenham sido cumpridas.

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

**5.14 Foro:** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Bela Vista de Goiás/GO, 15 de agosto de 2024

RICHARD WAGNER DE LAZARO  
MOTTA:32296495168

Assinado de forma digital por RICHARD WAGNER DE LAZARO  
MOTTA:32296495168  
Dados: 2024.08.15 14:56:57 -03'00'

**AGROPECUÁRIA LUARH LTDA – Em Rec. Jud.**

LUCAS GUIMARAES  
MOTTA:05302760118

Assinado de forma digital por LUCAS GUIMARAES  
MOTTA:05302760118  
Dados: 2024.08.15 14:57:24 -03'00'

**LUCAS GUIMARÃES MOTTA – Em Rec. Jud.**

RICHARD WAGNER DE LAZARO  
MOTTA:32296495168

Assinado de forma digital por RICHARD WAGNER DE LAZARO  
MOTTA:32296495168  
Dados: 2024.08.15 14:57:09 -03'00'

**RICHARD WAGNER DE LÁZARO MOTTA – Em Rec. Jud.**

(página de ass. referente ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo Luarh)

## LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO “GRUPO LUARH”

AGROPECUÁRIA LUARH LTDA. – Em Recuperação Judicial  
LUCAS GUIMARÃES MOTTA – Em Recuperação Judicial  
RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA – Em Recuperação Judicial

Processo de Recuperação Judicial 5386013-24.2024.8.09.0017

Vara Cível da Comarca de Bela Vista de Goiás no Estado de Goiás

Agosto – 2024

## RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) do GRUPO LUARH, formado pela empresa **AGROPECUÁRIA LUARH LTDA** e pelos Produtores Rurais **LUCAS GUIMARAES MOTTA e RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA** com objetivo de auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes, a pedido do Grupo. O Plano de Recuperação Judicial do Grupo foi elaborado por seus profissionais, sendo que a ASBEM ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA. ("ASBEM") não tem qualquer responsabilidade sobre ele.

Este documento foi elaborado considerando as informações colhidas na base de dados interna da Grupo LUARH, bem como em fontes externas, e de acordo com as práticas do setor. As bases internas de dados dos produtores rurais envolvidos e suas demonstrações financeiras foram elaboradas pelo Grupo, sob responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da ASBEM opinar sobre as demonstrações financeiras e a base de dados interna que constituem o Grupo, e o presente documento não pode ser entendido ou utilizado como avaliação econômica e financeira para qualquer finalidade.

A opinião da ASBEM expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais da Grupo LUARH, com base em seu histórico e nas informações colhidas. Todavia, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

A ASBEM reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

### 1. SOBRE A REESTRUTURAÇÃO

Com o intuito de reestruturar o Grupo, os administradores optaram por uma reestruturação geral, analisando com afincado cada departamento envolvido no processo de plantio, armazenamento e colheita das culturas, focando na melhoria e eficiência operacional, através da otimização dos processos. Além disso, trabalham, intensamente,

na implantação das ações e medidas informadas no Plano de Recuperação Judicial, de forma que os resultados da reestruturação sejam os mais eficientes e breves possíveis, a fim de recuperar sua capacidade de geração de caixa e recomposição de capital de giro.

Na visão da ASBEM, a Recuperação Judicial apresentou-se como uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das obrigações financeiras da Família, em linha com o cenário e as dificuldades já apresentadas em seu Plano de Recuperação Judicial.

## 2. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

Nessa seção, apresentaremos as premissas utilizadas nas projeções dos resultados futuros, definidos a partir das informações fornecidas pelo Grupo LUARH e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os próximos 22 anos;
- Foram projetados os cenários para a venda de produtos e serviços com melhores margens, assegurando os contratos existentes e explorando novos mercados e culturas;
- O Cenário apresentado contempla recolhimentos dos impostos pertinentes;
- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro (se houver), pagamento dos custos de novos financiamentos e manutenção da operação, para garantia de continuidade do Grupo no período das projeções;

### 2.1. RECEITA BRUTA OPERACIONAL

As receitas de vendas foram projetadas de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pelo Grupo, considerando-se o difícil cenário dos últimos anos. E alguns dos motivos do crescimento modesto projetado, se dá pela



necessidade de reinvestimento inicial para manutenção e aumento da área plantada hoje, e a falta de capital de giro e investimentos.

Considerou-se, a desaceleração econômica do país e sua instabilidade de demanda para todos os serviços e produtos do setor agrícola, com o intuito de mitigar as distorções nas previsões da receita futura.

As projeções representam a nova e real capacidade do Grupo em termos de plantio de novas culturas que possam ser comercializadas, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual, bem como a estrutura e capacidade que possuem com relação aos serviços prestados e produtos oferecidos.

Ressalva-se aqui, que as bases constantes do momento dessa projeção, ainda que utilizadas as melhores práticas para tal fim, se deram no momento do pedido de Recuperação Judicial pelo Grupo LUARH não prevendo (e não é mesmo possível nenhuma previsão até o momento de apresentação desta projeção) alterações climáticas ou mercadológicas bruscas.

## **2.2. DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA DE VENDA**

Nas deduções de receita estão incluídos os impostos pertinentes sobre faturamento, ou seja, sobre todas as receitas operacionais e a devolução de produtos comercializados.

## **2.3. CUSTOS E DESPESAS**

Os custos dos produtos e serviços vendidos pelo Grupo sofrem modificações ao longo das projeções, são ajustes de mercado baseados em análises da demanda do setor. Em parte, há um ganho de eficiência ao reduzir o custo direto de mão de obra na produção, ao otimizar os controles internos e ao utilizar os recursos com o mínimo de dispêndio, além de renegociar os preços com os fornecedores em busca de redução de parte destes custos. O saldo é positivo para o Grupo e mostra uma melhora na margem de contribuição ao longo dos anos.

Além disso, este item contempla os gastos relacionados aos armazéns de equipamentos e grãos, equipe de obra, despesas de venda, e equipe administrativa, que após cortes e revisões periódicas estão e ficarão mais enxutos.

## 2.4. OUTRAS DESPESAS SOBRE O RESULTADO OPERACIONAL

Foram consideradas despesas financeiras incidentes sobre as operações de financiamento às culturas, bem como incidência de impostos sobre a produção na medida em que são de recolhimento e provisão obrigatórias.

## 2.5. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo Grupo LUARH junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial.

Baseado nas modificações e reestruturação operacional, analisamos o cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamento do Grupo. Assim, analisamos as projeções com detalhamento de valores, modos, prazos e condições a seguir, para o fluxo de pagamento das Classes I, II, III e IV de Credores conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial.

## 2.6. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDITORES

De acordo com a lista de credores apresentada pelo Grupo LUARH, o quadro é composto por quatro classes formais: Credores Trabalhistas (Classe I), Credores com Garantias Reais (Classe II), Credores Quirografários (Classe III) e, Credores Empresas de Pequeno Porte ou Microempresas (Classe IV), bem como Créditos Extraconcursais. O montante dos créditos existentes apresentado pelo Grupo no Plano de Recuperação é de R\$ 20.506.522,87 (vinte milhões, quinhentos e seis mil, quinhentos e vinte e dois reais e oitenta e sete centavos).

## 2.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo grupo LUARH, junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o quadro abaixo:



Dívidas Recuperação Judicial	Valor (R\$)	Deságio (%)	Carência (anos)	Prazo de Pgto. (anos)	Juros (ao ano)	Proposta (R\$)*
Extraconcursais	3.482.011,92	50%	-	10	1,00%	R\$ 1.923.153,70
Classe I - Trabalhistas	5.870,88	0%	-	1	0,00%	R\$ 5.870,88
Classe II - Garantia Real	3.170.943,66	85%	2	20	1,00%	R\$ 592.038,58
Classe III - Quirografários	13.816.081,41	85%	2	20	1,00%	R\$ 2.579.564,35
Classe IV - EPP / ME	31.615,00	75%	2	15	1,00%	R\$ 9.360,45
	<b>20.506.522,87</b>					<b>R\$ 5.109.987,96</b>

\*valores aproximados considerando o juros de 1% ao ano.

O Grupo propõe uma simulação de pagamentos com parcelas anuais, conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida. Totalizando 22 anos, compostos por carências iniciais, e anos de pagamentos, conforme expostos no quadro acima, sempre calculados da data da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

## 2.8. GERAÇÃO DE CAIXA

A geração de caixa representa a capacidade do Grupo gerar riquezas, e observa-se que precisará de um tempo de maturação para voltar a gerar caixa compatível com a necessidade de pagamento aos credores. Os valores apresentados mostram que o Grupo, dedica-se ao pagamento de impostos correntes e parcelamentos, custos de operação, novas linhas de financiamento e as classes credoras no Plano de Recuperação Judicial.



### 3. ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo Grupo LUARH sustenta sua viabilidade basicamente na geração de caixa a que se refere e que sejam readequados seus custos e suas despesas.

É razoável que esse fluxo de caixa seja estimado, uma vez que o Grupo é importante participante do mercado, e conhece tanto os clientes, quanto os fornecedores, e é sabedor da importância em produzir com as melhores práticas para a recomposição do capital e caixa, visando a possibilidade de reinvestimento.

Apesar desses fluxos serem estimativas de longo prazo e representarem o melhor entendimento dos administradores, o negócio foi constituído por prazo indeterminado para o cumprimento do seu objetivo social, tendo mais tempo de vida do que a quantidade de anos do fluxo de pagamentos de obrigações, razão pela qual é razoavelmente possível que se mantenha operante e com a geração de caixa hoje percebida, principalmente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

### 4. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e considerando estarem corretos todos os dados e bases internas de informações analisadas, opina-se que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo é viável do ponto de vista econômico-financeiro, respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do Grupo em atingir tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle da companhia, seus administradores, e sócios.

Com base nas informações acima descritas e no Plano de Recuperação Judicial conclui-se:

1. Ressalva-se que, não foi conduzida verificação independente de quaisquer ativos ou passivos da empresa objeto deste laudo, considerando como completas, exatas e verdadeiras as informações obtidas de sua administração;
2. As estimativas e projeções realizadas neste laudo envolvem elementos

de julgamento e análises subjetivos, que podem ou não se concretizarem;

3. As premissas utilizadas para as projeções de resultados e fluxo de caixa, bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade;

4. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim reestruturação do passivo da empresa, atendendo o disposto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;

5. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível entre a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de pagamento das obrigações das sociedades perante a Recuperação Judicial;

6. Devido aos montantes de caixa líquido estimados podemos afirmar a real necessidade de reescalonamento do passivo como um todo;

7. Respeitados os limites de geração de caixa estimados, é perceptível a necessidade do período de carência para início das amortizações dos créditos propostos. Este período servirá fundamentalmente para recomposição do capital de giro próprio e conseqüente redução do custo financeiro da operação.

Desta forma, após a tabulação e análise das informações para elaboração deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados e, observando o atendimento de todas as expectativas estabelecidas, verifica-se ser viável o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Bela Vista de Goiás, 15 de agosto de 2024.

MAX ADRIANO  
CARVALHO DE  
MELO:45157847149

Assinado de forma digital por MAX  
ADRIANO CARVALHO DE  
MELO:45157847149  
Dados: 2024.08.15 14:50:53 -03'00'

**ASBEM ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.**  
**CNPJ 25.118.822/0001-00**



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### MERCADOLÓGICA DE MÁQUINAS

**MÁQUINAS**

**BELA VISTA- GO**

#### **IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, portador da cédula de identidade RG nº2079759 DGPC-GO, e CPF/MF nº322.964.951-68, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado na Rua karajás nº 487, Centro Belas Vista, CEP: 75.240-000 nesta cidade de Bela Vista -GO.

#### **METOLOGIA**

Neste parecer técnico de avaliação mercadológica serão utilizados, como metodologia de avaliação, o método comparativo direto de dados do mercado, que obtém no mercado de maquinas, valores de maquinas ofertados e vendidos em sua proximidade com características similares ao maquinas hora avaliado e dados coletados com profissionais das áreas dos agronegócios e agronomia, corretores, e produtores rurais da pecuária e plantadores circunvizinhos

#### **FINALIDADE DO PARECER**

Este parecer técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado de máquinas

#### **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS MAQUINAS AVALIADO**

1. I/TOYTA HILUX CDSRXA4FD 2021/2021 na cor branca com Placa, RBS4F69 no valor de R\$: 275.000,00 mar(duzentos e setenta e cinco mil reais)

**Rodrigo Lenza**  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31936

- 1/FORD RANGER XLTCD4A32C 2022/2023 na cor cinza Placa, SCR3H90 no valor de R\$: 240.000,00(duzentos e quarenta mil reais),
3. UMA PLATADEIRA PLATICENTER serie T17000G5PG00024FR010 Peso/weight 7400 km no valor de R\$: 550.000,00(quinhetos e cinto mil reais)
4. UMA PLANTADEIRA JUMIL código 200650 modelo JM3080PD MG 13 PLANT 12L ano 2022 série 592410-1 número de controle 0026150 no valor de R\$: 400.000,00(quatrocentos mil reais),
5. UMA PLANTAEIRA JUMIL código 200655 modelo JM3080PD MG 15 PANT 14L ano 2022 série 595194-1 número de controle 0026573 valor R\$: 450.000,00(quatrocentos e cinquenta mil reais),
6. UM PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO JOHN DEERE (MAR- marca: JOHN DEERE M serie 1NW4030MKN0230614T no valor de R\$: 1.800,000,00(um milhão oitocentos mil reais),
7. Um L936 CARREGADEIRA DE RODAS, NS: VLGL9360KN0604207PREDBC=58,82% no valor de R\$: 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais),
8. UM JOHN DEERE modelo TRATOR 7230J(MAR-I) CHASSI/serie IBM7230JANH008708 tipo novo marca JOHN, no valor de R\$: 1.000.000,00(um milhão de reais),

Estes maquinários encontram-se localizado na fazenda jatai na estrada Leopoldo de Bulhões nesta cidade de Bela Vista-Goiás.

## CONCLUSÃO DO PTAM

Neste parecer, foram utilizados conhecimentos técnicos, estudos pesquisas e percepção de mercado da corretora que rubrica todas as páginas, e coloca-se a disposição para qualquer tipo de informação.

Arumã - Go, 11 de agosto de 2024.  
  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

Rodrigo Bruno Lenza Rodrigues

CRECI-GO nº31.036











Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CÍVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01





Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CÍVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**  
**MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL**

AREA= 11.4863 HE

ESTRADA LEOPOLDO DE BULHÕES FAZ. JATAI

BELA VISTA- GO

**IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, portador da cédula de identidade RG nº2079759 DGPC-GO, e CPF/MF nº322.964.951-68, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado na Rua karajás s/n 487 Centro Belas Vista, CEP: 75.240-000 nesta cidade de Bela Vista -GO.

**METOLOGIA**

Neste parecer técnico de avaliação mercadológica serão utilizados, como metodologia de avaliação, o método comparativo direto de dados do mercado, que obtém no mercado imobiliário, valores de imóveis ofertados e vendidos em sua proximidade com características similares ao imóvel hora avaliado e dados coletados com profissionais das áreas de agronomia, corretores, e produtores rurais da pecuária e plantadores circunvizinhos e Prefeitura municipal de Cocalinho-MT CNPJ:00.965.145/0001-27, através do D.T.C ( Divisão de Tributação e Cadastro municipal ), da mesma, no uso de suas atribuições legais, com base na LEI ORGANICA MUNICIPAL Nº727/2014, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2014.

**FINALIDADE DO PARECER**

  
**Rodrigo Lenza**  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

Este parecer técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado deste imóvel; Código do INCRA nº934.046.040-1, NIRF nº0.549.211-4 e Matrícula nº26.191, neste município de Bela Vista -GO, para fins de avaliação do patrimônio.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º, da Lei 6.530, de 12, de maio, de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1066, de 22 de maio de 2007 (D.O.U. de 26/06/2007), e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), em seu artigo 5º, combinado com o que dispõe o Ato Normativo 001/2008, em seu Anexo III, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Município de Bela Vista, Comarca de Bela Vista, Estado de Goiás, com superfície de 11.4863 he (onze hectares quarenta e oito ares e sessenta e três centiares), situada às margens da rodovia estrada Leopoldo de Bulhões entrada pela Fazenda Jatá, com matrícula nº26.191, denominada por Fazenda Jatá, de coordenadas N 164944835m e E934,68m.

### **TOPOGRAFIA:**

Esse imóvel tem excelente topografia plana e altitude média de 750 metros, ótima para plantio de milho, soja e feijão.

### **RECURSOS HIDRICOS:**

O imóvel possui uma excelente disponibilidade hídrica natural por cursos d'água, possui uma área de várzea e tem reservatórios artificiais para melhor distribuição hídrica ao seus bovinos e cultivo de grãos em geral.

### **INFRAESTRUTURA**

- 11.4863 hectares em lavoura.

  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

- Hectares de reserva, conforme certidão em anexo.
  - Hectares em pastagem.
  - Propriedade toda cercada com madeira de eucalipto, sucupira e aroeira; sendo 4 e 5 fios de arame liso.
  - Área de pastagens formada em braquiário são 01 divisões, todas com água, com capacidade de 2,0 unidades animal por hectare.
  - Um Galpão de aproximadamente 14 x 30
  - 01 casa de funcionário.
  - Curral
  - Confinamento
- Obs.: fotos e certidão em anexo.

## VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de agosto de 2024, às 10:00 horas, juntamente com proprietário, que ajudou a vistoriar o mesmo.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel, objeto deste parecer está em região com grande valorização, tanto na pecuária quanto no cultivo de grãos, o imóvel avaliado tem uma logística de acesso muito boa por esta próximo a Leopoldo de bulhões, perto da cidade de Bela Vista - GO, e cidade de Senador Canedo-GO.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ha NA REGIÃO PARA O IMÓVEL

Para a determinação do valor do ha em dada região, os cálculos foram feitos por ha, vezes número de dados coletados na região do imóvel avaliado, conforme planta de valores de imóveis rurais deste município.

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabeleceu-se o valor final do há na propriedade e pelos índices considerados, teremos o valor total do imóvel;

OBS\* Não consta valor do secador e nem da balança.

  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036





## CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula n° 26.191, CNM N° 025098.2.0026191-88 ficha 1 livro 02, que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original cujo teor é o seguinte: UMA GLEBA DE TERRAS, contendo a área total de 11,4863 hectares, situada na FAZENDA JATAÍ - Parcela 01/Parcela 02, neste município, conforme memorial descritivo certificado pelo INCRA, Responsável Técnico: Waldjair Inacio Ferreira - Formação: Engenheiro Técnico de Grau Médio em Agrimensura - Conselho Profissional: 69768846100/GO - Código de credenciamento: ERY. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Coordenadas: Latitude, longitude/Altitude geodésicas. Área (Sistema Geodésico Local): 11,4863 hectares - Perímetro(m): 2.476,69m / Azimutes geodésicos: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ERY-M-0782, de coordenadas (Longitude: -48°54'29,615", Latitude: -16°49'44,835" e Altitude: 934,68 m); Cerca; deste, segue confrontando com Parcela 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 165°39' e 502,88 m até o vértice ERY-M-0783, (Longitude: -48°54'25,410", Latitude: -16°50'00,682" e Altitude: 931,34 m); 219°02' e 284,86 m até o vértice ERY-M-0784, (Longitude: -48°54'31,470", Latitude: -16°50'07,878" e Altitude: 938,58 m); 200°25' e 319,67 m até o vértice ERY-P-1493, (Longitude: -48°54'35,239", Latitude: -16°50'17,621" e Altitude: 959,44 m); Estrada municipal; deste, segue confrontando com Estrada Municipal, de Responsabilidade da Prefeitura Municipal de Bela Vista de Goiás-GO, CNPJ n° 01.005.917/0001-41, com os seguintes azimutes e distâncias: 276°45' e 81,58 m até o vértice ERY-P-1494, (Longitude: -48°54'37,975", Latitude: -16°50'17,309" e Altitude: 959,05 m); 295°29' e 10,50 m até o vértice ERY-P-1495, (Longitude: -48°54'38,295", Latitude: -16°50'17,162" e Altitude: 958,89 m); 316°36' e 103,66 m até o vértice ERY-M-0704, (Longitude: -48°54'40,700", Latitude: -16°50'14,712" e Altitude: 954,73 m); Cerca; deste, segue confrontando com Fazenda Jataí, Matrícula n° 25367, CNS: 02.509-8, com os seguintes azimutes e distâncias: 40°00' e 575,66 m até o vértice ERY-M-0710, (Longitude: -48°54'28,203", Latitude: -16°50'00,369" e Altitude: 926,86 m); 338°19' e 460,29 m até o vértice ERY-M-0713, (Longitude: -48°54'33,946", Latitude: -16°49'46,457" e Altitude: 921,09 m); Cerca deste, segue confrontando com Parcela 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 68°45' e 137,60 m até o vértice ERY-M-0782, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao

Telefones: 62 3551-3362 / 62 3551-1643  
Email: certidoesbelavista@gmail.com  
registrosbelavista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01







Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Cadastrada no INCRA/CCIR código n.º 934 046 001 040-1 e o ITR - NIRF n.º 0.549.211-4, devidamente quitados. PROPRIETÁRIO: NELSON MARTINS DE SÁ JÚNIOR, brasileiro, solteiro, maior e capaz, administrador de empresas, filho de Nelson Martins de Sá e Rosa Maria Mesquita de Sá, natural de Goiânia/GO, portador da CNH n.º 00604314195-DETRAN-GO, onde consta a CI.RG n.º 13156-MT/GO, inscrito no CPF/MF n.º 847.249.271-00, residente e domiciliado à Avenida Vsl0, n.º 49B, Setor Guanabara, em Paraubebas/PA, endereço eletrônico: nelsonmartissjunior@gmail.com. REGISTRO ANTERIOR: MA n.º 25.585, ficha 01 do livro 2. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, Estado de Goiás, 14 de março de 2022. (as.) João Batista da Silva - Oficial Substituto.:::~::~:

**AV-1-26.191 - DESMEMBRAMENTO/GEORREFERENCIAMENTO** - Protocolo n.º 69.452 - 14/03/2022 - Nos termos do requerimento particular, devidamente assinado pela parte interessada, que veio requerer o desmembramento de área e o georreferenciamento, a saber: **I) DESMEMBRAMENTO** - Da procedência deste imóvel ou seja MA 25.585, foi desmembrado uma área de 11,4863 hectares (descrita na matrícula). Foi jungido ao requerimento, memorial descritivo, mapa e ART, CCIR e ITR (já descritos na matrícula), certificação do INCRA no georreferenciamento. **II) GEORREFERENCIAMENTO** - Imóvel: **FAZENDA JATAÍ** - Parcela 01/Parcela 02/UF: Bela Vista de Goiás-GO, Cartório (CNS): (02.509-8) Bela Vista de Goiás - GO, Responsável Técnico: Waldjair Inácio Ferreira - ART n.º BR20211288929-GO - Formação: Técnico de Grau Médio em Agrimensura - CREA: 69768846100/GO - Código de credenciamento: ERY. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Coordenadas:Latitude, longitude/Altitude geodésicas. Área (Sistema Geodésico Local): 11,4863 hectares - Perímetro(m): 2.476,69m / Azimutes geodésicos. **CERTIFICAÇÃO: 302069fc-24f1-4dlb-92b7-152b33f47e5b** - Data Certificação: 17/12/2021 14:39 hs - Data da Geração: 20/01/2022 10:38 hs; Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. **VALOR: SVD. CONDIÇÃO/TERMO/ENCARGO: Não há.** O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 14 de março de 2.022. (as.) João Batista da Silva -Sub-Oficial.:::~::~:

**R-2-26.191 - COMPRA E VENDA** - Protocolo n.º 69.452 - 14/03/2022 -

Telefones: 62 3551-3302 / 62 3551-1643  
Email: certidoesbelavista@gmail.com  
registrosbelavista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CÍVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 01 de setembro de 2021, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Tabelionato e Oficialato de Registros Marítimos desta Comarca de Bela Vista de Goiás/GO, no livro n.º 260, folhas 173/179, pela Tabela Substituta, Masseur Rosa Gomes de Araújo; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por, **RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA**, brasileiro, divorciado, filho de Wagner de Lázaro e Maria Divina Motta de Lázaro, natural de Varginha/MG, portador da CNH n.º 03960090510-DETRAN/GO, expedida em 21/06/2017; onde consta a CI.RG n.º 2.079.759-DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 322.964.951-68, produtor rural, residente e domiciliado à Rua Carajás, n.º 487, centro, em Bela Vista de Goiás/GO, CEP: 75.240-000, telefone: 62 99840-6256, endereço eletrônico: não informado; por compra feita a NELSON MARTINS DE SÁ JUNIOR, supra qualificado. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 237.351,04 - ITBI: Foi recolhido na forma da lei e anexado ao traslado. CONDICÕES: Foram presentes ao ato de lavratura como INTERVENIENTES ANUENTES, **Nelson Martins de Sá**, **Juliana Martins de Sá Hagen** e **Fernanda Martins de Sá**, que compareceram concordando com a presente venda. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 14 de março de 2022. (as) João Batista da Silva - Oficial Substituto.:::~::~:

**AV-3-26.191 - CAR** - Protocolo n.º 69.452 - 14/03/2022 - Procedo à esta averbação, por requerimento da parte interessada, para fazer constar nesta matrícula, o **RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR** - Registro no CAR: GO-5203302-FC01.82A0.A5AD.43FC.9227.3638.342D.281F - Data de Cadastro: 10/02/2022 - 00:03:06 hs. Nome do Imóvel Rural: Fazenda Jataí - Município: Bela Vista de Goiás-GO - Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural: Latitude: 16° 50' 02,27" S - Longitude: 48° 54' 33,62" O - Área Total (ha) do Imóvel Rural: 21,1616 - Módulos Fiscais: 0,6046 - com supedâneo no Ofício Circular n.º 123/2014-SEC de 15 de Julho de 2014, emitido pela Secretaria Executiva da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Goiás, extraído do processo n.º 4602676/2013 - Procedimento de Consulta - Despacho/Ofício n.º 2435/2014, devidamente assinado pela Corregedora-Geral de Justiça Des.ª Nelma Branco Ferreira Perilo. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 14 de março de 2022. (as) João Batista da Silva - Sub-Oficial.:::~::~:

**AV-4-26.191 - EXECUÇÃO** - Protocolo n.º 74.415 - 29/04/2024 - Procedo à esta averbação, por requerimento de Rozany Rocha Teles - OAB/GO sob o n.º 41.564, datado de 29 de abril de 2024; para fazer constar nesta matrícula, a ação de execução, conforme **CERTIDÃO PREMONITÓRIA** (ART. 828 - LEI 13.105/2015) - Processo n.º 5291850-52.2024.8.09.0017 - **ACÃO**: Execução - **PROMOVENTE**: VIAVERDE

Telefones: 62 3551-3302 / 62 3551-1643  
Email: certidoesbelavista@gmail.com  
registrosbelavista@gmail.com





REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



COMERCIO E PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 37.221.962/0001-80 - PROMOVIDO: RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTA, CPF/MF sob o n.º 322.964.951-68 - JUIZ: Dr. Lucas Carboni Palhares - VALOR DA CAUSA: R\$ 931.895,04. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 29 de abril de 2024. (a.) João Batista da Silva - Oficial Substituto.:::~::~:

O referido é verdade e dou fé.

Bela Vista de Goiás-GO, 20 de junho de 2024.

JOÃO BATISTA DA SILVA - Oficial Substituto.

*Juliana Pereira Rosa Guimarães*  
Sub-Oficial

Emolumentos: R\$ 66,64; Taxa Judiciária: R\$18,29; ISS(2%): R\$3,35; Fundesp(10%): R\$6,65; Funesp(8%): R\$0; Estado(5%): R\$0; Fesemps(4%): R\$0; Funemp(3%): R\$2; Funcomp(3%): R\$2; Fepadsaj(2%): R\$1,35; Funproge(2%): R\$1,35; Fundepog(2%):R\$0,82; Total: R\$102,45.

**PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS**  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
01612406183763226800100  
Consulte este selo em  
<https://seu.tjgo.jus.br/buscas/>

Telefones: 62 3551-3302 / 62 3551-1643  
Email: carciadosbelavista@gmail.com  
registrosbelavista@gmail.com

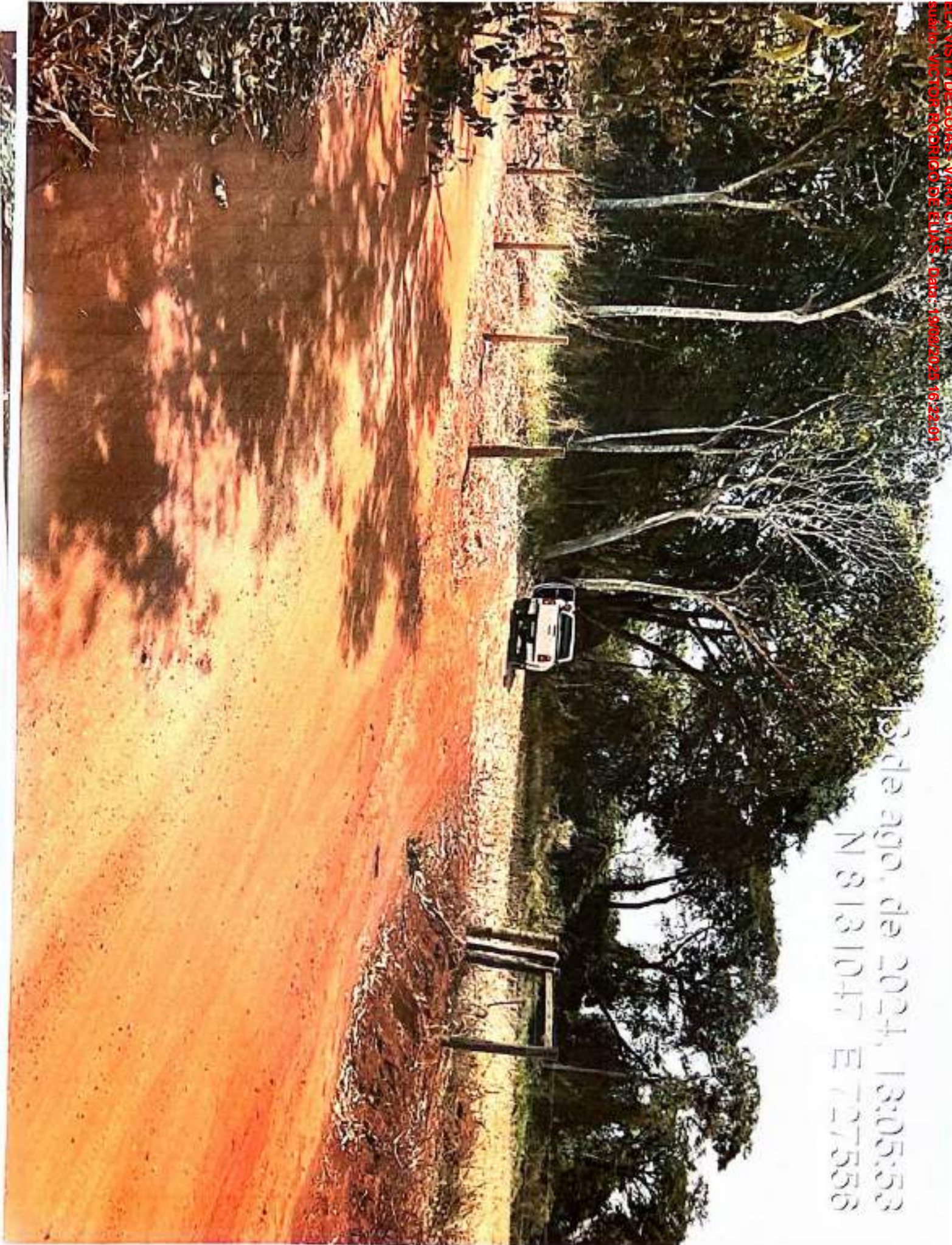


Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



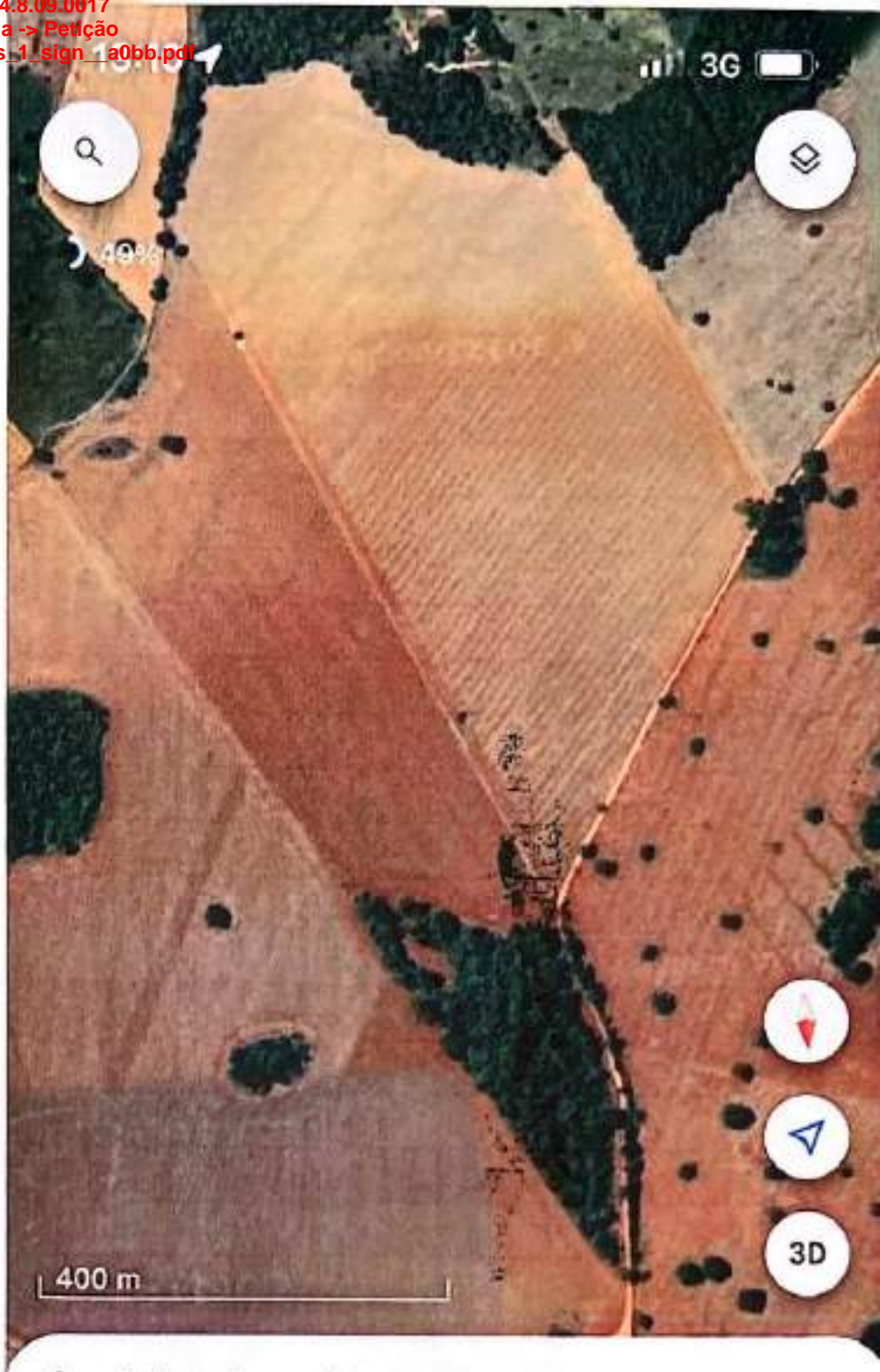






16 de ago. de 2024, 16:05:53  
N 8131047 E 727556





## < Meu local

Local

16°53'20"S 48°51'42"W

Elevação

862,05 m

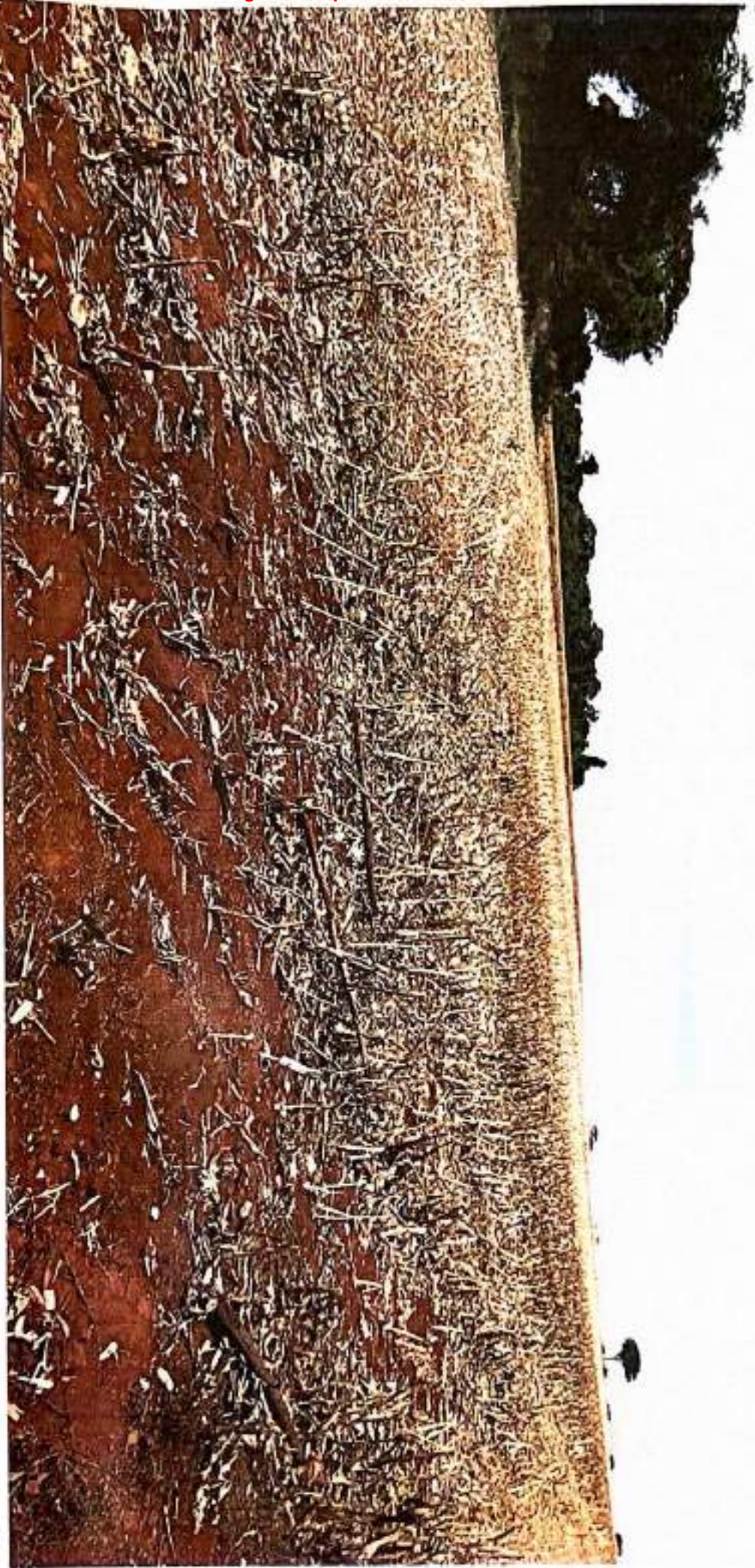
📌 Salvar no projeto

📏 Medir

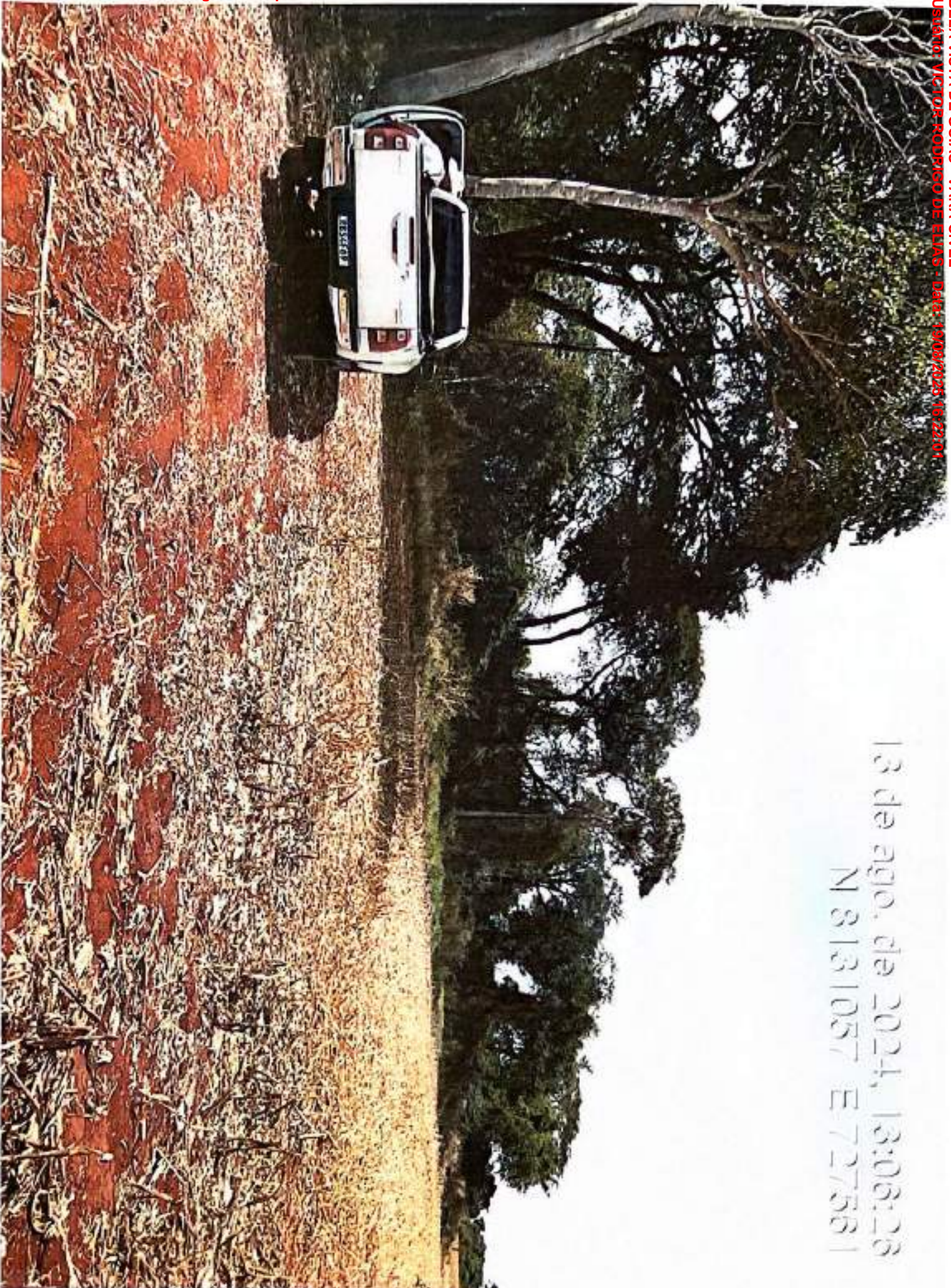


Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01

13 de ago. de 2024, 13:06:22  
N 8131047 E 727556

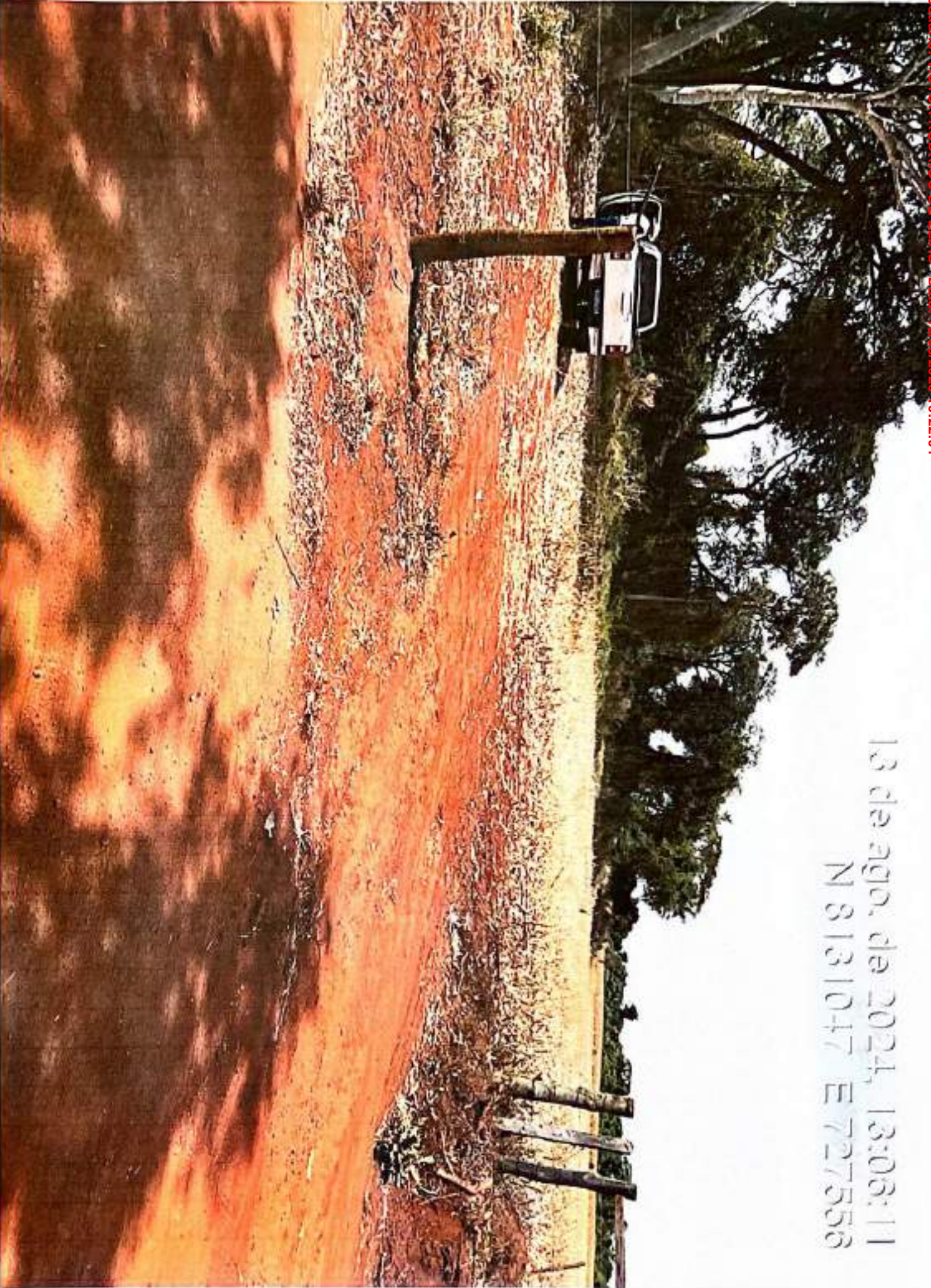






13 de ago. de 2024, 13:08:28  
N 8131057 E 727561







## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

AREA= 16.13.33 HE

ESTRADA LEOPOLDO DE BULHOES FAZ. LAGE

BELA VISTA- GO

### IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, portador da cédula de identidade RG nº2079759 DGPC-GO, e CPF/MF nº322.964.951-68, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado na Rua karajás s/n 487 Centro Belas Vista, CEP: 75.240-000 nesta cidade de Bela Vista -GO.

### METOLOGIA

Neste parecer técnico de avaliação mercadológica serão utilizados, como metodologia de avaliação, o método comparativo direto de dados do mercado, que obtém no mercado imobiliário, valores de imóveis ofertados e vendidos em sua proximidade com características similares ao imóvel hora avaliado e dados coletados com profissionais das áreas de agronomia, corretores, e produtores rurais da pecuária e plantadores circunvizinhos e Prefeitura municipal de BELA VISTA-GO, através do D.T.C ( Divisão de Tributação e Cadastro municipal ), da mesma, no uso de suas atribuições legais, com base na LEI ORGANICA MUNICIPAL .

### FINALIDADE DO PARECER

  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

Este parecer técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado deste imóvel; Código do car.: Go-5203302 D8E7.0464A986.4EC480F47B67.4200.3BC4 - data do cadastro 10/06/2021 Matrícula nº9.300, neste município de Bela Vista -GO, par a fins de avaliação do patrimônio.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º, da Lei 6.530, de 12, de maio, de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1066, de 22 de maio de 2007 (D.O.U. de 26/06/2007), e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), em seu artigo 5º, combinado com o que dispõe o Ato Normativo 001/2008, em seu Anexo III, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Município de Bela Vista, Comarca de Bela Vista, Estado de Goiás, com superfície de 16.13.33 He (dezesseis hectares treze ares e trinta e três centiares), situada na estrada Leopoldo de bulhões entrada pela Fazenda Lage, com matrícula nº 9.300, denominada por Fazenda Lage, de coordenadas N 8131047m e 727556m.

### TOPOGRAFIA:

Esse imóvel tem excelente topografia plana e altitude media de 750 metros, ótima para plantio de milho, soja e feijão.

### RECURSOS HIDRICOS:

O imóvel possui uma excelente disponibilidade hidrica natural por cursos d'água, possui uma área de várzea e tem reservatórios artificiais para melhor distribuição hídrica aos seus bovinos e cultivo de graus em geral.

### INFRAESTRUTURA

  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

- 16.1333 hectares em lavoura.

Obs.: fotos e certidão em anexo.

## VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de agosto de 2024, às 10:00 horas, juntamente com um funcionário do proprietário, que ajudou a vistoriar o mesmo.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel, objeto deste parecer está em região com grande valorização, tanto na pecuária quanto no cultivo de grãos, o imóvel avaliado tem uma logística de acesso muito boa por esta próximo a Leopoldo de bulhões, perto da cidade de Bela Vista -GO, e cidade de Senador Canedo-GO.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO HA NA REGIÃO PARA O IMÓVEL

Para a determinação do valor do ha em dada região, os cálculos foram feitos por ha, vezes número de dados coletados na região do imóvel avaliado, conforme planta de valores de imóveis rurais deste município.

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabeleceu-se o valor final do há na propriedade e pelos índices considerados, teremos o valor total do imóvel;  
OBS\* Não consta valor do secador e nem da balança.

Onde:

VT = Valor Total.

$$= VAE \times VM^2AE \times VTA \times Vh$$

Com base nos cálculos, chegamos ao valor total do imóvel, a área de 520.000,00 ha, com matrícula nº9.300 a razão total de R\$: 1.733.032, (um milhão setecentos e trinta e três reais e zero trinta e dois centavos).

  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036



Valor total do Imóvel	R\$: 1.733.032
Valor total da Área Edificada.	-----
Valor por m <sup>2</sup> de Área Edificada.	-----
Valor total da Área.	R\$: 1.733.032
Valor do ha	R\$: 107.438,00
Area total do Imóvel	R\$:1.733.032

## CONCLUSÃO DO PTAM

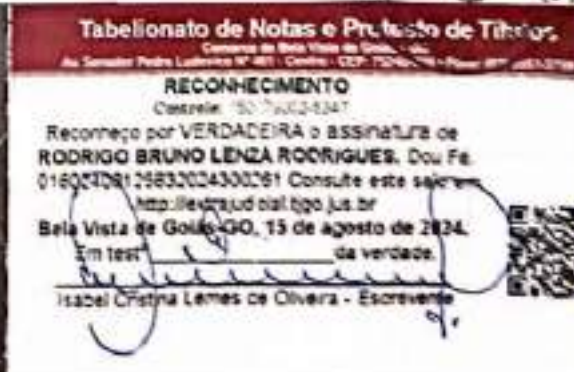
Neste parecer, foram utilizados conhecimentos técnicos, estudos pesquisas e percepção de mercado da corretora que rubrica todas as páginas, e coloca-se a disposição para qualquer tipo de informação.

Aruaná – Go, 11 de agosto de 2024.

  
**Rodrigo Lenza**  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

Rodrigo Bruno Lenza Rodrigues

CRECI-GO n°31.036







## CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 9.300, CNM Nº 025098.2.0009300-30 ficha 1 livro 02, que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original cujo teor é o seguinte:IMÓVEL: **HAVERÁ** para seu pagamento no imóvel dividendo, **FAZENDA LAGE S e TAQUARÍ**, neste município, o quinhão n 04, em uma só gleba de terras, com a área de 16ha 13a.33ca, ou 03 alqueires e 26,666 litros de campo, dentro dos seguintes limites e confrontações: "COMEÇA em um marco na margem da estrada na confrontação com Nivalcir Gonçalves de Oliveira; daí, confrontando com este e dividindo por cerca de arame com os azimutes e distâncias, 357°23'03" AZ - 118,82m, 02°27'55" AZ - 62,58m e 19°41'26" AZ - 195,28 até o marco; daí, confrontando com Vanderlan Celso e Silva e dividindo por cerca de arame com o Azimute e distância, 344°54'30" AZ - 990,60m, até um marco; daí, confrontando com Luciola Rodrigues Pereira e dividindo por cerca de arame com os azimutes e distâncias, 254°09'49" AZ - 77,68m, 242°47'28" AZ - 29,93m, 228°36'14" AZ - 46,26m, 210°46'24" AZ - 83,31m e 204°17'01" AZ - 38,72, até um marco; daí, confrontando com Canova Gomes Sobrinho e dividindo pela linha divisória com o azimute e distância, 350°46'43" AZ - 585,38m, até o ponto de partida". **PROPRIETÁRIO: Sr. JOÃO EULÍCIO GOMES**, agropecuarista, CPF nº 125.040.251-49 e CI.RG. nº 90.885 SSP/GO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com a **Sra. ARMINDA RIBEIRO DE ARAÚJO GOMES**, residentes e domiciliados a Rua Cel. João Camilo, nº 239, centro, nesta Cidade. **REGISTRO ANTERIOR: R-8-2.723**, do livro 2-L. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 13 de Janeiro de 2.003. Sub-Oficial.:::.....

R-1-9.300- Nos termos da Certidão de Divisão Amigável de 16 de Fevereiro de 2.000, extraída na Escrivania do 2º do Cível desta Comarca, dos autos nº 040/97, pelo Esc. Aut. José Sérgio Lucindo Ribeiro. O imóvel constante da presente matrícula foi dividido amigavelmente, processado nesta Comarca e julgado por sentença em 15 de Dezembro de 1.999, cabendo este quinhão ao **Sr. JOÃO EULÍCIO GOMES** e sua esposa **Dª ARMINDA RIBEIRO DE ARAÚJO GOMES**, (já qualificados na matrícula). **VALOR: R\$ 2.222,22**. **CONDIÇÕES: Não há.** O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 13 de Janeiro de 2.003. Sub-Oficial.:::.....

R-2-9.300 - **INVENTÁRIO** - Protocolo nº 67.910, prenotado em 07/07/2021 - Procedo o presente registro para constar que, o imóvel constante do R-1 da presente matrícula foi inventariado e partilhado em virtude da morte de sua proprietária, **Dª ARMINDA RIBEIRO DE ARAÚJO GOMES**, brasileira, natural de Cristianópolis-GO, nascida aos 19/12/1945, filha de Eudoxio Rodrigues de Araújo e Maria Rosa Ribeiro, aposentada, portadora da cédula de identidade RG. nº 2.611.291 2ª Via DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 507.152.081-87, residia e domiciliada na Rua Coronel João Camilo, nº 239, centro em Bela Vista de Goiás-GO, a qual faleceu em 28





REGISTRO DE IMOVEIS, PESSOAS JURIDICAS, TITULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



de fevereiro de 2018 (28/02/2018), com 72 anos de idade, em domicílio, conforme Certidão de Óbito Matrícula nº 025098 01 55 2018 4 00016 168 0003783 60, de ordem do Registro Civil desta Comarca de Bela Vista de Goiás, casada em única núpcias sob o regime da comunhão de bens com, Sr. JOÃO EULÍCIO GOMES, (devidamente qualificado), CABENDO ESTE PAGAMENTO INTEIRAMENTE AO HERDEIRO CESSIONÁRIO, RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, brasileiro, natural de Varginha-MG, filho de Wagner de Lázaro e Maria Divina de Motta de Lázaro, produtor rural, portador da CNH nº 03960090510 DETRAN/GO, onde consta a CI/RG nº 2.079.759 DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 322.964.951-68, residente e domiciliado na Rua Carajás, nº 487, centro, Bela Vista de Goiás-GO, telefone: 62 99840-6256, endereço eletrônico: não declarado. **TÍTULO: Herança. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Inventário, Cessão de Direito e Partilha dos Bens que Compõem o Espólio de Arminda Ribeiro de Araújo Gomes, lavrada em 01/04/2021, livro nº 249, folhas 49/61 do 1º Tabelionato de Notas desta Cidade. VALOR: R\$ 435.599,10 (quatrocentos e trinta e cinco mil, quinhentos e noventa e nove reais e dez centavos) - IMÓVEL AVALIADO PELA AGÊNCIA FAZENDÁRIA ESTADUAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA-GO NO VALOR DE R\$ 435.599,10 (quatrocentos e trinta e cinco mil, quinhentos e noventa e nove reais e dez centavos). CONDIÇÕES: Não há. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás-GO, 07 de Julho de 2.021. (as.) José Sérgio Lucindo Ribeiro - Oficial.....**

**AV-3-9.300 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL -** Protocolo nº 67.910, prenotado em 07/07/2021 - Procedo a presente averbação para constar que, imóvel do R-2 da presente matrícula encontra-se devidamente registrado sob o registro no CAR: GO-5203302-D8E7.0464.A986.4EC4.80F4.7B67.4200.3BC4 - Data do Cadastro: 10/06/2021 - 22:36:35. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás-GO, 07 de Julho de 2.021. (as.) José Sérgio Lucindo Ribeiro - Oficial.....

**R-4-9.300 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Protocolo n.º 69.128 - 05/01/2.022 - Emitente/Devedor: AGROPECUÁRIA LUARH LTDA., CNPJ n.º 30.371.997/0001-57. Representate Legal/Avalista/Interveniente Garantidor: RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, CPF n.º 322.964.951-68 - Emitiu Cédula de Crédito Bancário Cresol Empresarial n.º 5001097-2021.007838-4, em alienação fiduciária, no valor de R\$ 1.260.000,00 (juntamente com outro registro); com vencimento para 15 de Maio de 2.023, em favor da COOPERATIVA DE CREDITO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE GOIÁS - CRESOL GOIÁS, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.490.531/0001-60, datada de 29 de Dezembro de 2.021. A cédula foi registrada sob o n.º R-11.697, ficha 01 do livro 3. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 05 de Janeiro de 2.022. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.....

**AV-5-9.300 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Protocolo n.º 72.135 - A COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE GOIÁS - CRESOL GOIÁS, representada por Lucas da Silveira Moura - Diretor Comercial, autoriza esta serventia em 12 de Maio de 2.023, a proceder o cancelamento da alienação fiduciária do R-4-9.300, em virtude de sua respectiva liquidação. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de

Telefones: 62 3551-3302 / 62 3551-1643  
Email: certidoesbelavista@gmail.com  
registrosbelavista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



REGISTRO DE IMÓVEIS, FOLHAS VENDIDAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



Goiás - GO, 12 de Maio de 2.023. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.....

R-6-9.300 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 72.136 - 12/05/2.023. - Emitente/Devedor: AGROPECUÁRIA LUARH LTDA., CNPJ n.º 30.371.997/0001-57. Representante Legal/Avalista: LUCAS GUIMARÃES MOTTA, CPF. n.º 053.027.601-18. Representante Legal/Avalista/Interveniente Garantidor: RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, CPF n.º 322.964.951-68 - Emitiu Cédula de Crédito Bancário n.º 5001097-2023.006945-4, em alienação fiduciária, no valor de R\$ 1.100.000,00; com vencimento para 04 de Maio de 2.027, em favor da COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE GOIÁS - CRESOL GOIÁS, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.490.531/0001-60, datada de 10 de Maio de 2.023. A cédula foi registrada sob o n.º R-12.214, ficha 01 do livro 3. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 12 de Maio de 2.023. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.....

O referido é verdade e dou fé.

Bela Vista de Goiás-GO, 20 de junho de 2024.

*Juliana Pereira Rosa Guimarães*  
Sub-Oficial

JOÃO BATISTA DA SILVA - Oficial Substituto.

Emolumentos: R\$ 83,3; Taxa Judiciária: R\$18,29; IBS(2%): R\$4,19; Fundesp(10%): R\$8,31; Funesp(8%): R\$0; Estado(5%): R\$0; Fesecps(4%): R\$0; Funesp(3%): R\$2,5; Funcomp(3%): R\$2,5; Fepadsaj(2%): R\$1,69; Funproge(2%): R\$1,69; Fundepeg(2%):R\$1,02; Total: R\$123,49.

**PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS**

Selo Eletrônico de Fiscalização  
01612406183763226800098

Consulte este selo em  
<https://see.tjgo.jus.br/buscas/>



Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01









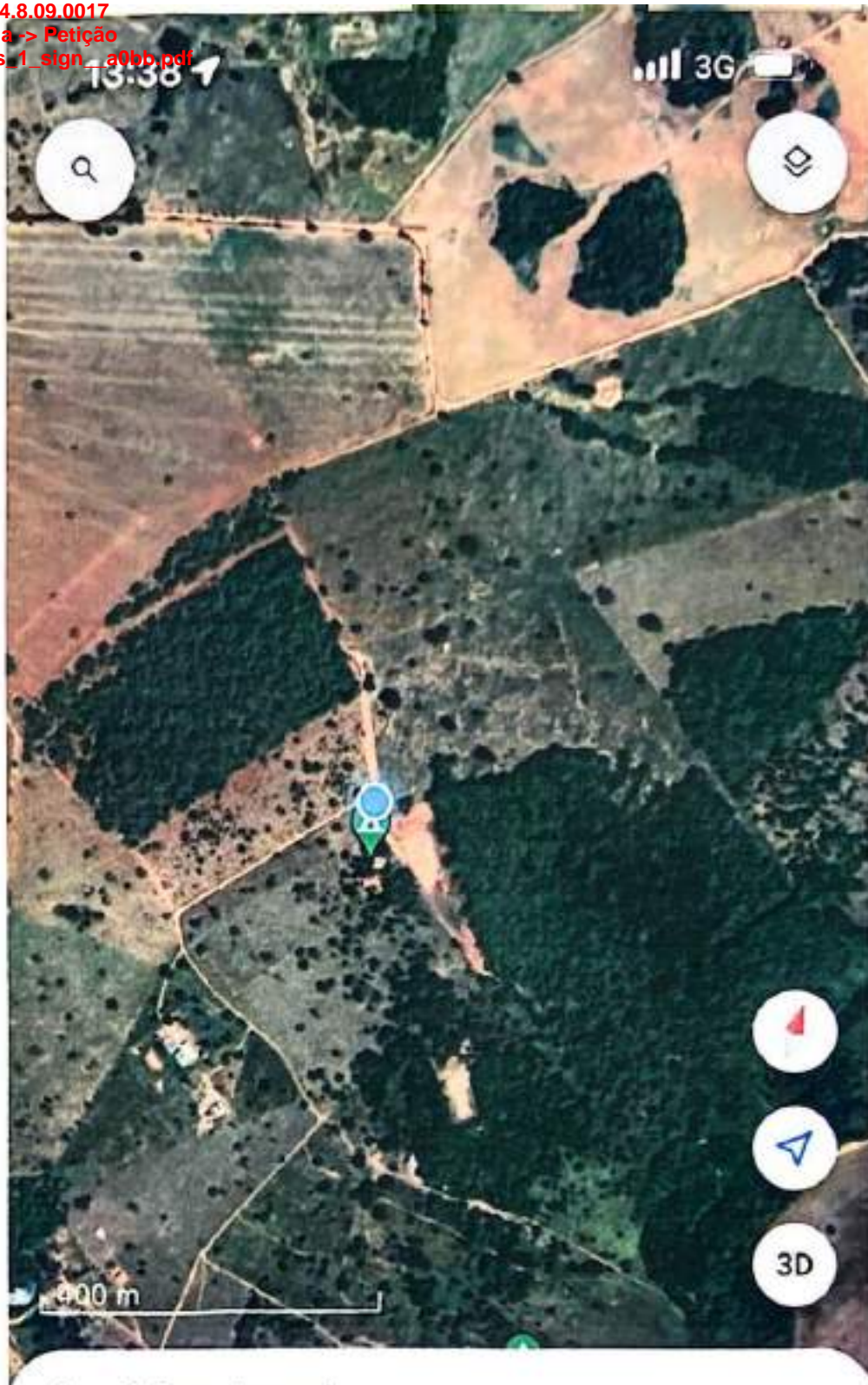


Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01

13 de ago. de 2024, 13:38:20  
N 8131549 E 727992







< Meu local

Local  
16°55'58"S 48°54'41"W

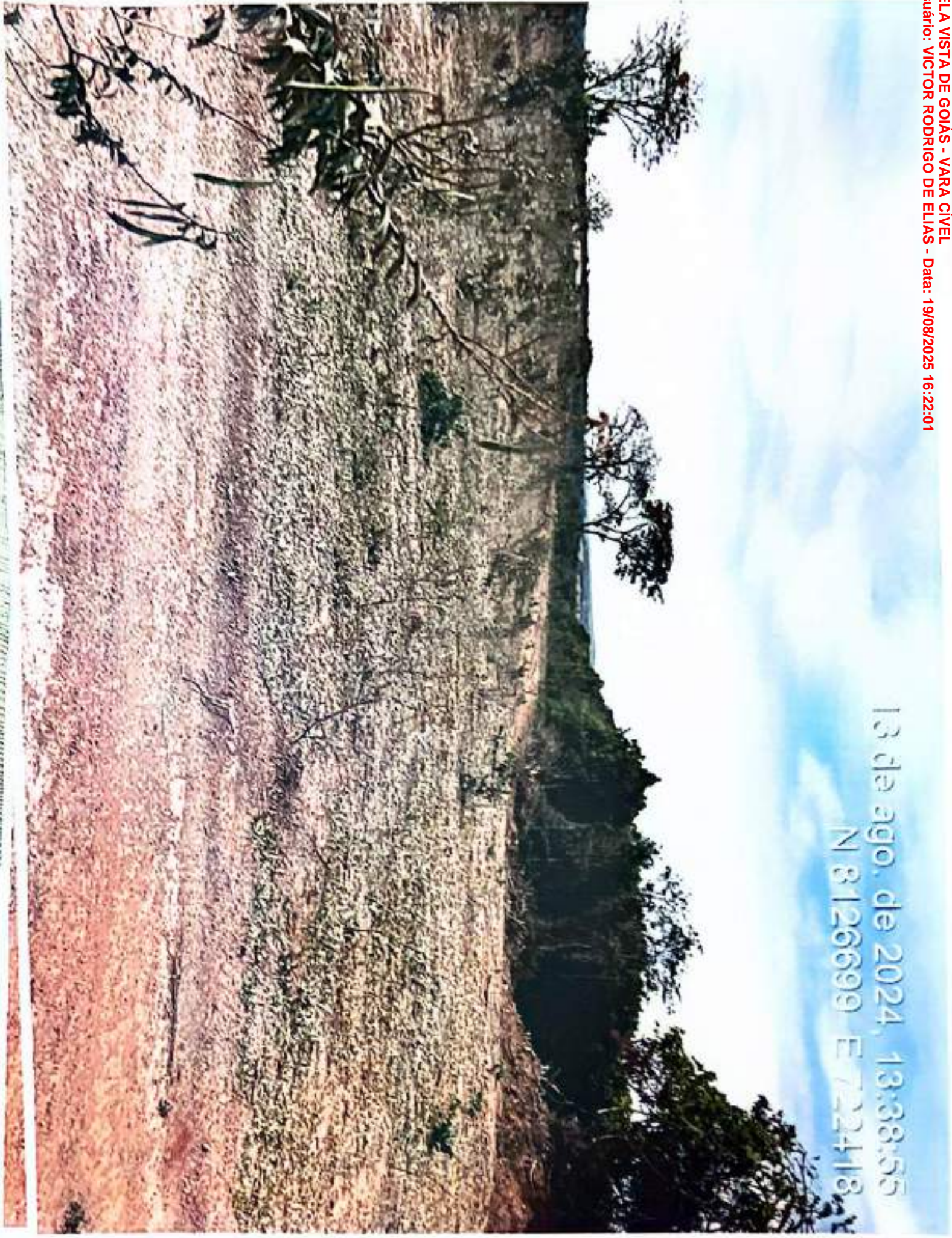
Elevação  
831,54 m

Salvar no projeto

Medir

Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01







13 de ago. de 2024, 13:38:57  
N 8126699 E 722418





13 de ago. de 2024, 13:39:02  
N 8126699 E 722418





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

AREA= 20.50.25.85 HE  
SITUADA NA PIRACAJUBA  
BELA VISTA- GO

#### IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, portador da cédula de identidade RG nº2079759 DGPC-GO, e CPF/MF nº322.964.951-68, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado na Rua karajás nº 487, Centro Belas Vista, CEP: 75.240-000 nesta cidade de Bela Vista -GO.

#### METOLOGIA

Neste parecer técnico de avaliação mercadológica serão utilizados, como metodologia de avaliação, o método comparativo direto de dados do mercado, que obtém no mercado imobiliário, valores de imóveis ofertados e vendidos em sua proximidade com características similares ao imóvel hora avaliado e dados coletados com profissionais das áreas de agronomia, corretores, e produtores rurais da pecuária e plantadores circunvizinhos e Prefeitura municipal de do D.T.C ( Divisão de Tributação e Cadastro municipal ), da mesma, no uso de suas atribuições legais, com base na LEI ORGANICA MUNICIPAL

#### FINALIDADE DO PARECER

Este parecer técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado deste imóvel; Código do INCRA nº943.046.002-1 NIRF nº1.593.726-7 e Matrícula nº20.228, neste município de Bela Vista - GO, para fins de avaliação do patrimônio.

  
Rodrigo Lanza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036



Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º, da Lei 6.530, de 12, de maio, de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1066, de 22 de maio de 2007 (D.O.U. de 26/06/2007), e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), em seu artigo 5º, combinado com o que dispõe o Ato Normativo 001/2008, em seu Anexo III, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Município de Bela Vista, Comarca de Bela Vista, Estado de Goiás, com superfície de 20.50.25,85he (vinte hectares cinquenta ares vinte cinco, oitenta cinco centiares), situada na piracanjuba entrada pela piracanjuba, com matrícula nº20.228, denominada por de coordenadas N 8131549 E727992m.

### **TOPOGRAFIA:**

Esse imóvel tem excelente topografia plana e altitude media de750 metros, ótima para plantio de milho, soja e feijão.

### **RECURSOS HIDRICOS:**

O imóvel possui uma excelente disponibilidade hidrica natural por cursos d'agua, possui uma área de várzea e tem reservatórios artificiais para melhor distribuição hídrica ao seus bovinos e cultivo de graus em geral.

### **INFRAESTRUTURA**

- 20.50.25,85 hectares de pastagem.

Obs.: fotos e certidão em anexo.

  
**Rodrigo Lenza**  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

## VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de agosto de 2024, às 10:00 horas, juntamente com proprietário, que ajudou a vistoriar o mesmo.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel, objeto deste parecer está em região com grande valorização, tanto na pecuária quanto no cultivo de grãos, o imóvel avaliado tem uma logística de acesso muito boa por esta próximo a região da Piracanjuba, perto da cidade de Bela Vista - GO, e cidade de Senador Canedo-GO.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ha NA REGIÃO PARA O IMÓVEL

Para a determinação do valor do ha em dada região, os cálculos foram feitos por ha, vezes número de dados coletados na região do imóvel avaliado, conforme planta de valores de imóveis rurais deste município.

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabeleceu-se o valor final do há na propriedade e pelos índices considerados, teremos o valor total do imóvel;  
OBS\* Não consta valor do secador e nem da balança.

Onde:

VT = Valor Total.

$$= VAE \times VM^2AE \times VTAX Vh$$

Com base nos cálculos, chegamos ao valor total do imóvel, a área de 520.000,00 ha com matrícula nº26.191 a razão total de R\$ 2.202.757,07 (Dois milhão duzentos e dois mil e setecentos e cinquenta e sete reais e zero sete centavos)

  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036



Valor total do Imóvel	R\$: 2.202.757,07
Valor total da Área Edificada.	*****
Valor por m² de Área Edificada.	*****
Valor total da Área.	R\$: 2.202.757,07
Valor do ha	R\$: 107.438,17
Área total do Imóvel	R\$: 2.202.757,07

### CONCLUSÃO DO PTAM

Neste parecer, foram utilizados conhecimentos técnicos, estudos pesquisas e percepção de mercado da corretora que rubrica todas as páginas, e coloca-se a disposição para qualquer tipo de informação.

Aruanã – Go, 11 de agosto de 2024.

T.B.V.  
  
**Rodrigo Lenza**  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

Rodrigo Bruno Lenza Rodrigues

CRECI-GO nº31.036

Tabellionato de Notas e Protesto de Títulos  
Cidade de Bela Vista de Goiás - GO  
Rua do Comércio, 211 - Fone: (62) 3241-1111 - Bela Vista de Goiás - GO

**RECONHECIMENTO**  
Carteira: 150-79034-5147

Reconheço por VERDADEIRA e assinatura de **RODRIGO BRUNO LENZA RODRIGUES**. Dou Fé.  
DTB02408125832024300045 Consulte esta série em  
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>  
Bela Vista de Goiás-GO, 15 de agosto de 2024.  
Em tesm da verdade.

Isabel Cristina Lemes de Oliveira - Escrevente





## CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula n.º 20.229, CNM N.º 025098.2.0020228-32 ficha 1 livro 02, que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original cujo teor é o seguinte: **IMÓVEL:** Uma gleba de terras, situada neste município, com a área de 20.50.25,85 hectares, situada na **PIRACANJUBA**, neste município, o **QUINHÃO** sob o n.º 04, em uma só gleba de terras, com a área total e compensada de 20.50.25,85 hectares, em terras de cultura e campo, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia-se no vértice denominado P20, em limites com Eduardo Peres da Silva, daí segue com azimute e distância de 2º45'13" - 20,03m, até o vértice P21, confrontando com Eduardo Peres da Silva, daí segue com azimute e distância de 337º32'18" - 43,90m, até o vértice P22, confrontando com Eduardo Peres da Silva, daí segue com azimute e distância de 303º59'31" - 531,14m, até o vértice P23, confrontando com Eduardo Peres da Silva, daí segue com azimute e distância de 335º34'23" - 177,00, até o vértice P24, confrontando com Eduardo Peres da Silva, daí segue com azimute e distância de 316º09'09" - 38,19m, até o vértice P34, confrontando com Ademar Teles do Nascimento, daí segue com azimute e distância de 55º29'52" - 272,35m, até o vértice P33a, confrontando com Telmari Pereira dos Santos, daí segue com azimute e distância de 124º37'19" - 439,62m, até o vértice P33b, confrontando com Telmo Pires dos Santos, daí segue com azimute e distância de 217º07'56" - 167,39m, até o vértice P33d, confrontando com Sulmar de Pina Pires, daí segue com azimute e distância de 133º01'22" - 255,69m, até o vértice P33e, confrontando com Sulmar de Pina Pires, daí segue pelo Rio Piracanjuba a baixo, até o início desta descrição, no vértice P20 confrontando com Sulmar de Pina Pires e Duarte de Pina Pires". Cadastrada no **INCRA/CCIR** código n.º 934 046 002 950-1 e o **ITR - NIRF** n.º 1.593.726-7. **RESERVA LEGAL:** 20% da área de procedência da MA. n.º 318, em regime de floresta ou vegetação acha-se gravada como de utilização limitada em favor da Agência Goiana de Meio Ambiente e Recursos Naturais, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem prévia autorização da mesma, conforme AV-7-318, ficha 01 do livro 2. Ficam mantidas as servidões existentes e as que por ventura forem necessárias. **PROPRIETÁRIOS:** **JOSÉ DE PINA PIRES**, CPF. n.º 014.420.901-20 e CI.RG. n.º 549.943-DGPC-GO 2a via e sua esposa **LEHRIS RACHEL PIRES**, CI.RG. n.º 974.851-SSP-GO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele trabalhador rural e ela do lar, residentes e domiciliados na Fazenda Piracanjuba, neste município. **REGISTRO ANTERIOR:** AV-1-18.962, ficha 01 do livro 2. O referido é verdade e

Telefones: 62 3351-3302 / 62 3351-1643  
Email: certidoesbelavista@gmail.com  
registrosbelavista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVIL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



dou fé. Bela Vista de Goiás, 04 de Janeiro de 2016. (as.)  
Joanilson de Moraes e Souza Neto - Sub-Oficial.:::~::~:

**R-1-20.228 - INVENTÁRIO** - Protocolo n.º 55.064 - 04/01/2016 - Nos termos do Formal de Partilha de 15 de Dezembro de 2015, extraída do Cartório de Família, Sucessões da Infância, Juventude e 1º do Civil desta Comarca, dos autos n.º 266. O imóvel constante da presente matrícula foi inventariado por morte dos proprietários, processado nesta comarca e julgado por sentença em 07 de Agosto de 2015 e transitado em julgado em 21/10/2015, cabendo este pagamento inteiramente à herdeira filha, **BELVA RACHEL PIRES**, brasileira, solteira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. n.º 3454441-SSP-GO, inscrita no CPF/MF. n.º 417.031.031-49, residente e domiciliada na Fazenda Lage ou Piracanjuba, neste município. **IMÓVEL:** Foi avaliado por R\$ 287.602,36 - **TODA ESTA IMPORTÂNCIA.** **VALOR:** R\$ 287.602,36. **CONDIÇÕES:** Na procedência deste encontra-se instituída servidão de passagem de linha de transmissão de energia elétrica em favor da Companhia Energética de Goiás - CELG, conforme averbação na MA. n.º 318. Cinquenta por cento (50%) da área deste fica gravada com reserva de **USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de **JOSÉ DE PINA PIRES**, supra qualificado. Este registro foi promovido sem a devida especialização da Reserva-Florestal, sendo apresentado o **RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR** n.º **GO-5203302-3FCE460E90FC44D7AF8EEDE47F4789A6** - Em: 27/12/2016 - 10:49:28 hs, com supedâneo no Ofício Circular n.º 123/2014-SEC de 15 de Julho de 2014, emitido pela Secretaria Executiva da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Goiás, extraído do processo n.º 4602676/2013 - Procedimento de Consulta - Despacho/Ofício n.º 2435/2014, devidamente assinado pela Corregedora-Geral de Justiça Des.ª Nelma Branco Ferreira Perilo. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 04 de Janeiro de 2016. (as.) Joanilson de Moraes e Souza Neto - Sub-Oficial.:::~::~:

**AV-2-20.228 - BAIXA DE USUFRUTO VITALÍCIO** - Protocolo n.º 58.500 - 24/05/2017 - Nos termos do Requerimento de 24 de Maio de 2017, firmado pela parte interessada, que veio através deste, requerer junto à esta serventia, a BAIXA DO USUFRUTO VITALÍCIO constante do R-1-20.228, em virtude do falecimento de José de Pina Pires, ocorrido em 27 de Dezembro de 2016, conforme consta da Certidão de Óbito - Matrícula n.º 024919 01 55 2016 4 00516 027 0103257 29, expedida pelo CRC desta Matriculada, datada de 27 de Dezembro de 2016 - ITCD: Demonstrativo de Cálculo do ITCD Doação n.º 0060-2017 APG, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de Goiás, pelo servidor, Cássio Fernando da Costa Brasil - Matrícula: 240478, em 24/02/2017 - **AVALIADO POR R\$ 150.000,00 - VALOR TRIBUTÁVEL: R\$**

Telefones: 62 3551-3362 / 62 3551-1643  
Email: certidoesbelaevista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



0,00, que foi declarado a NÃO INCIDÊNCIA, NOS TERMOS DO ART. 381, III, DO RCTE. O referido é verdade e dou, fé. Bela Vista de Goiás, 24 de Maio de 2017. (as.) João Batista da Silva - Sub-Oficial.:::

**R-3-20.228 - COMPRA E VENDA** - Protocolo n.º 70.457 - 23/08/2022 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 29 de março de 2022, lavrada nas notas do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Senador Canêdo/GO, no livro n.º 46, folhas 014/016, pelo Escrevente, Joanilson de Moraes e Souza Neto (Selo Eletrônico de Fiscalização: 02472203296143121540000) e já revestida das formalidades legais e fiscais, conforme consta da escritura; o imóvel constante do R-1-20.228, foi adquirido por, AGROPECUÁRIA LUARH LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.371.997/0001-57, Inscrição Estadual n.º 5220510314-9, com sede na Rua Ovídio Escobar, Centro, em Bela Vista de Goiás/GO, endereço eletrônico: contabilidade@asbemassessoria.com.br, neste ato representada pelo sócio administrador, Richard Wagner de Lázaro Motta, brasileiro, divorciado, maior e capaz, agricultor, nascido em 21/09/1966, natural de Varginha/MG, filho de Wagner de Lázaro e Maria Divina Motta de Lázaro, portador da CI n.º 2079759-DGPC/GO, dados constantes da CNH n.º 03960090510-DETRAN/GO, expedida em 21/06/2017, inscrito no CPF/MF sob o n.º 322.964.951-68, residente e domiciliado na Rua Carajás, n.º 487, Centro, em Bela Vista de Goiás/GO; por compra feita a BELVA RACHEL PIRES ALVES, brasileira, maior e capaz, do lar, nascida em 19/03/1964, natural de Bela Vista de Goiás/GO, filha de José de Pina Pires e Lehires Rachel Pires, portadora da CI.RG n.º 3454441-PC/GO 2a via, expedida em 08/05/2017, inscrita no CPF/MF sob o n.º 417.031.031-49, casada com WALDEMAR OSMAR ALVES, brasileiro, maior e capaz, representante comercial, nascido em 13/03/1960, natural de Anicuns/GO, filho de João Braz Alves e Marina Delvina Alves, portador da CI n.º 1040296-SSP/GO, dados constantes da CNH n.º 00540778580-DETRAN/GO, expedida em 15/03/2016, inscrito no CPF/MF sob o n.º 198.454.721-68; casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 10.406/02, conforme assento de casamento com matrícula n.º 024919.01.55.2017.2.00681.191.0136091-97, de ordem do 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia/GO, residentes e domiciliados na Rua dos Tambois, quadra 04, lote 18, Vila Clemente, em Goiânia/GO, endereço eletrônico de e-mail não informado. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 810.000,00 - ITBI: Foi recolhido na forma da lei e anexado ao traslado, no valor de R\$ 20.250,00, deduzido 2,5% da avaliação de R\$ 810.000,00, conforme DUAM n.º 2365813. CONDIÇÕES: Comparece ao ato de lavratura de escritura como INTERVENIENTE ANUENTE, Waldemar Osmar Alves, supra qualificado, aceitando e concordando com o negócio ora entabulado,

Telefones: 62 3551-3302 / 62 3551-1643  
Email: cartorioebelavista@gmail.com  
www.cartorioebelavista.com.br



Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



pela outorga marital, conforme disposto no Art. 1.647, inciso I, Código Civil Brasileiro (Lei n.º 10.406/02). O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 02 de setembro de 2022. (as) João Batista da Silva - Oficial Substituto.:::.....

**R-4-20.228 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo: 72.131 - 12/05/2.023** - Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Limite de Crédito e Outras Avenças, lavrada em 11 de Maio de 2.023, no livro nº 242, folhas 075/085, protocolo: 010591, no Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, 2º Tabelionato de Notas, de Protesto de Títulos, Tabelionato e Oficialato de Registro de Contratos Marítimos, da Comarca de Piracanjuba - GO, pela Escrevente Mara de Souza Ferreira Barbosa. O imóvel constante da presente matrícula foi dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE GOIÁS - CRESOL GOIÁS**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.490.531/0001-60, neste ato representada pelo Diretor de Negócios, **Lucas da Silveira Moura**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, diretor de negócios, portador da CI/RG. nº 1425861-MTE-RS, inscrito no CPF nº 023.985.850-69, residente e domiciliado à Rua José Reinaldo, Qd.12, Setor Sul, em Silvânia - GO. OUTORGANTE PROPRIETÁRIO E INTERVENIENTE GARANTIDOR FIDUCIANTE: **AGROPECUÁRIA LUARH LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.371.997/0001-57, com sede e foro à Rua Ovídio Escobar, nº 01, Qd.15, Lt.09, Setor Central, em Bela Vista de Goiás - GO, neste ato representada por **Lucas Guimarães Motta**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, agricultor, portador da CI/RG. nº 6.057-610-SSP-GO, inscrito no CPF nº 053.027.601-18, residente e domiciliado à Rua Ovídio Escobar, nº 01, Qd.15, Lt.09, nº 01, Setor Central, em Bela Vista de Goiás - GO e **Richard Wagner de Lázaro Motta**, brasileiro, divorciado, agricultor, portador da CI/RG. nº 2.079.759-DGPC-GO, inscrito no CPF nº 322.964.951-68, residente e domiciliado à Rua Ovídio Escobar, nº 01, Qd.15, Lt.09, nº 01, Setor Central, em Bela Vista de Goiás - GO. OUTORGANTE DEVEDOR: **LUCAS GUIMARÃES MOTTA**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, agricultor, portador da CI/RG. nº 6.057-610-SSP-GO, inscrito no CPF nº 053.027.601-18, residente e domiciliado à Rua Ovídio Escobar, nº 01, Qd.15, Lt.09, nº 01, Setor Central, em Bela Vista de Goiás - GO. **GARANTIA GUARDA-CHUVA** - O presente instrumento público de abertura de limite de crédito com constituição de garantia tem como objetivo estabelecer uma "garantia guarda-chuva", regulamentada pela Lei 13.476/2017. **VALOR TOTAL DO LIMITE DE CRÉDITO: R\$ 1.476.000,00.** **PRAZO DA GARANTIA** - O prazo da garantia é de 15 (quinze) anos, a contar do registro do presente instrumento, nos termos do inciso

Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01





II do parágrafo único do art. 4º da Lei 13.476/2017. **CONDIÇÕES:** As descritas na Escritura. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 12 de Maio de 2.023. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.:

O referido é verdade e dou fé.

Bela Vista de Goiás-GO, 20 de junho de 2024.

JOÃO BATISTA DA SILVA - Oficial Substituto.

Emolumentos: R\$ 66,64; Taxa Judiciária: R\$18,29; ISS(2%): R\$3,35; Fundesp(10%): R\$6,65; Funesp(8%): R\$0; Estado(5%): R\$0; Fesemps(4%): R\$0; Funemp(3%): R\$2; Funcomp(3%): R\$2; Fepadsaj(2%): R\$1,35; Funproge(2%): R\$1,35; Fundepag(2%): R\$0,82; Total: R\$102,45.

*Juliana Pereira Rosa Guimarães*  
Sub-Oficial

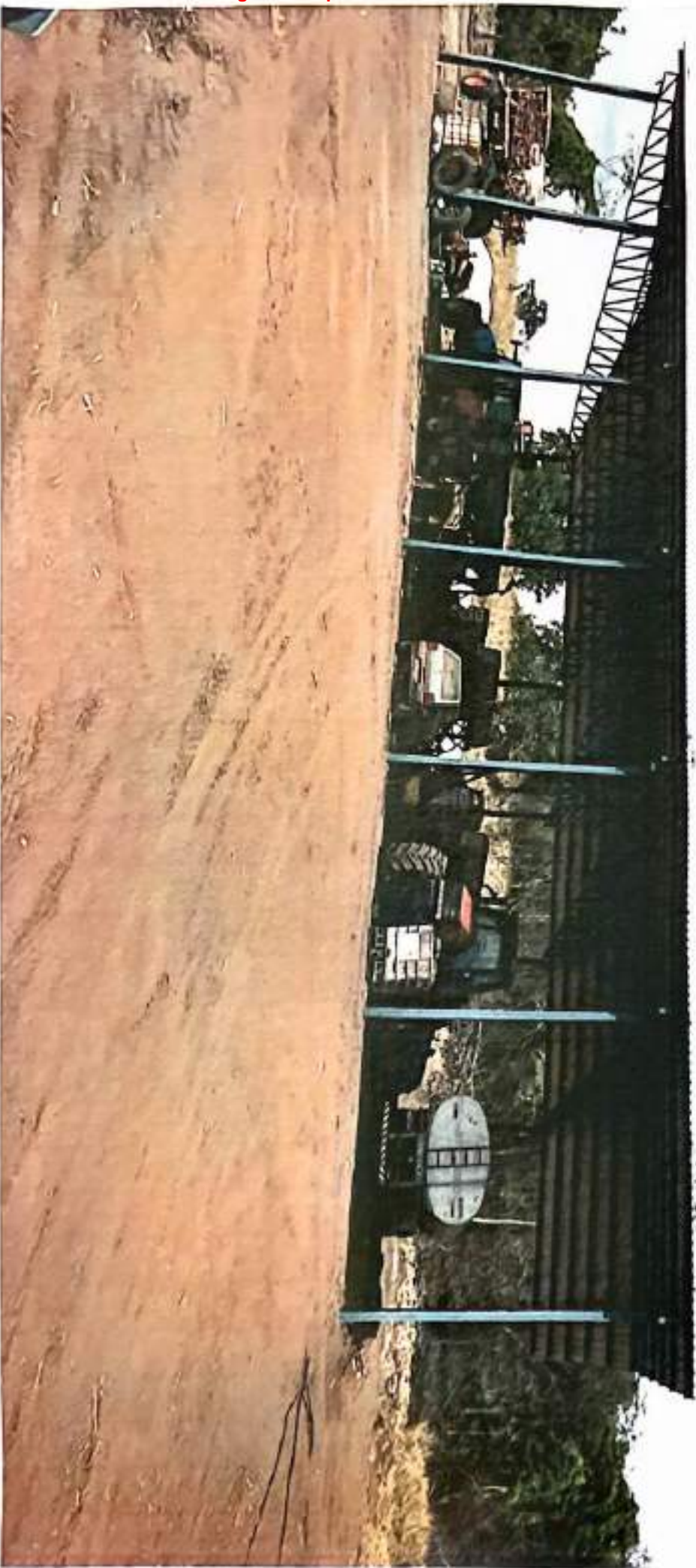
**PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS**  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
01612406183763226800101  
Consulte este selo em  
<https://seu.fjgo.jus.br/buscas/>



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



13 de ago. de 2024, 14:05:17  
Nº 137857 E 722790

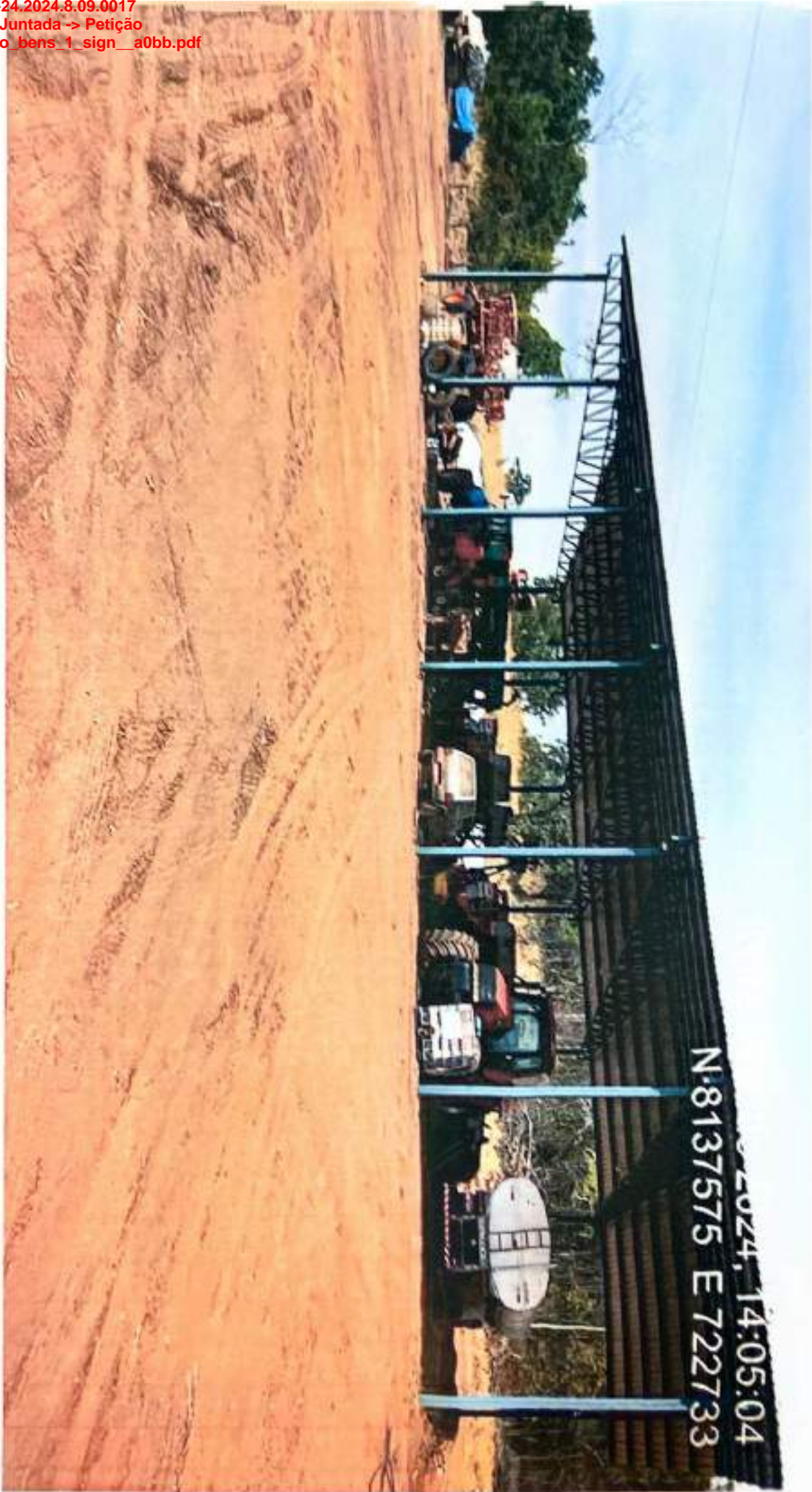




13 de ago. de 2024, 14:05:26  
N 8137657 E 722790

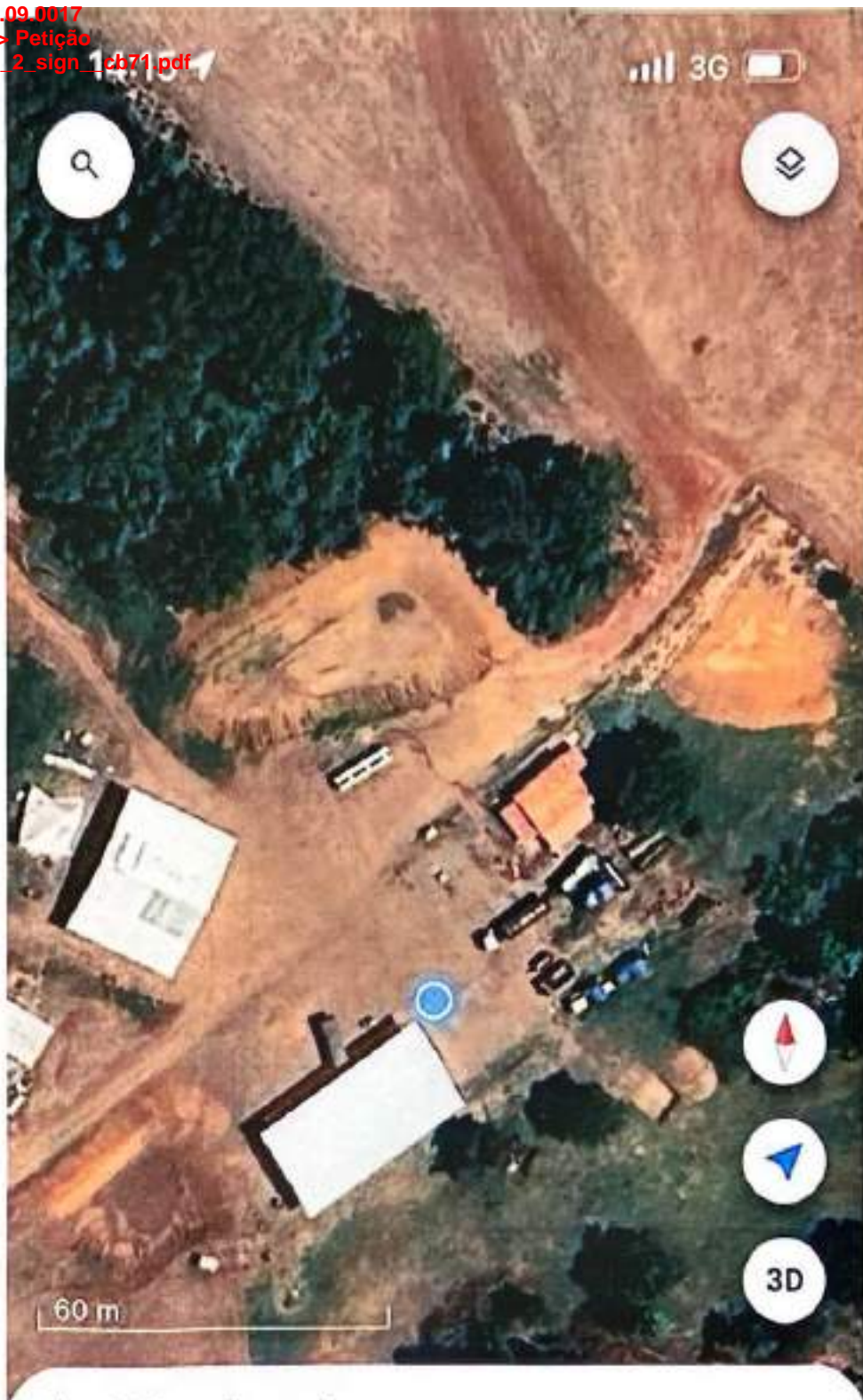






Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CÍVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01





## < Meu local

Local  
16°50'01"S 48°54'31"W

Elevação  
943,4 m

📌 Salvar no projeto

📏 Medir

Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



13 de ago. de 2024, 14:04:38  
N 8137562 E 7222735













13 de ago. de 2024, 14:06:06  
N 8137692 E 722829

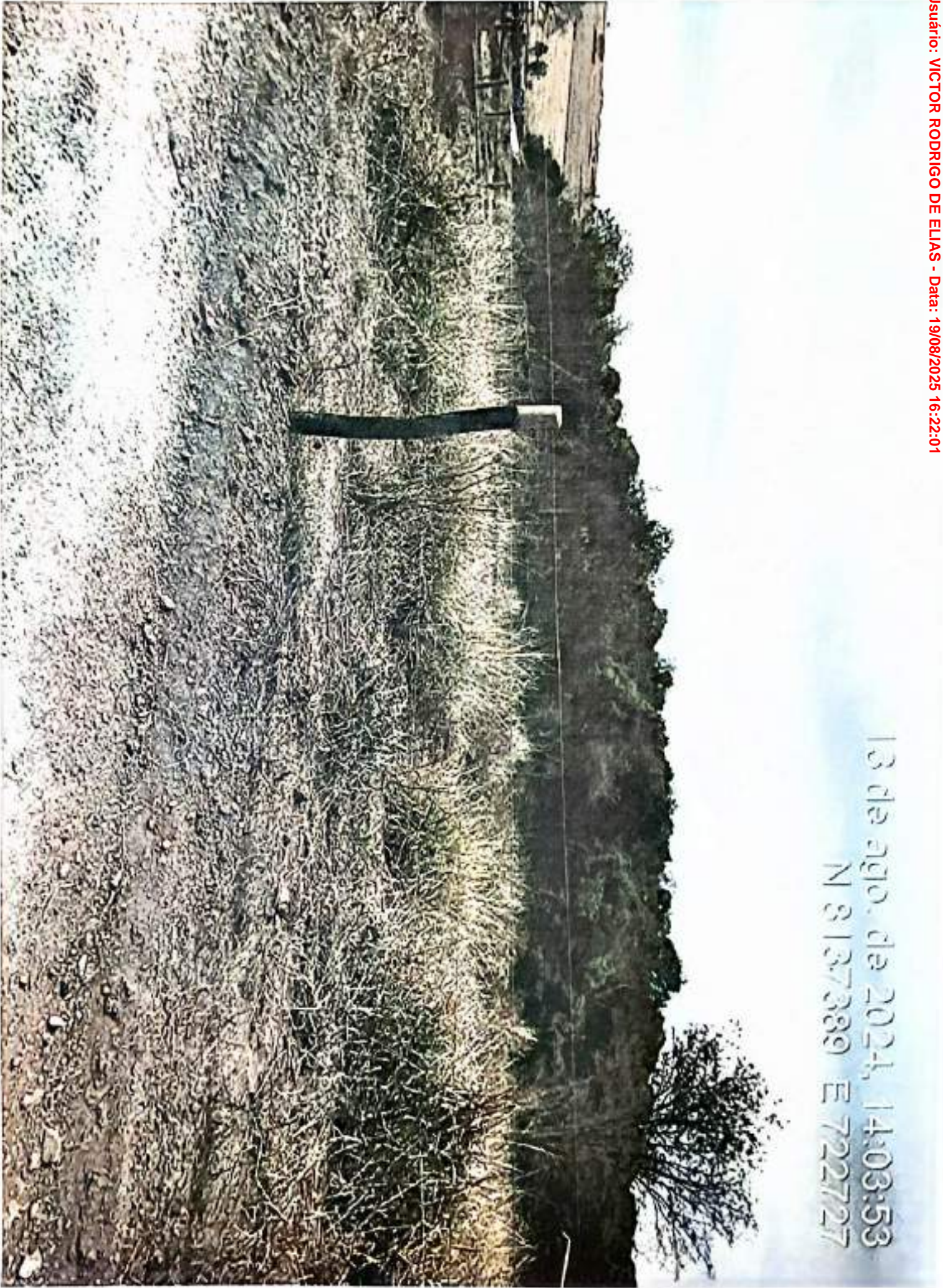






Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01















## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

AREA= 24,2421 HE  
SITUADA NA FAZENDA JATAI  
BELA VISTA- GO

#### IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, portador da cédula de identidade RG nº2079759 DGPC-GO, e CPF/MF nº322.964.951-68, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado na Rua karajás nº 487, Centro Belas Vista, CEP: 75.240-000 nesta cidade de Bela Vista -GO.

#### METOLOGIA

Neste parecer técnico de avaliação mercadológica serão utilizados, como metodologia de avaliação, o método comparativo direto de dados do mercado, que obtém no mercado imobiliário, valores de imóveis ofertados e vendidos em sua proximidade com características similares ao imóvel hora avaliado e dados coletados com profissionais das áreas de agronomia, corretores, e produtores rurais da pecuária e plantadores circunvizinhos e Prefeitura municipal de do D.T.C ( Divisão de Tributação e Cadastro municipal ), da mesma, no uso de suas atribuições legais, com base na LEI ORGANICA MUNICIPAL

#### FINALIDADE DO PARECER

Este parecer técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado deste imóvel; Código do INCRA nº 951.030.765.198-0 NIRF nº 0.549.211-4 e Matrícula nº 23.625, neste município de Bela Vista - GO, para fins de avaliação do patrimônio.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º, da Lei 6.530, de 12, de maio, de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de

  
**Rodrigo Lenza**  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036



Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1066, de 22 de maio de 2007 (D.O.U. de 26/06/2007), e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), em seu artigo 5º, combinado com o que dispõe o Ato Normativo 001/2008, em seu Anexo III, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Município de Bela Vista, Comarca de Bela Vista, Estado de Goiás, com superfície de 24.2421he (vinte e quatro hectares vinte e quatro ares vinte e um centiares), situada na fazenda Jatui com entrada pela fazenda Jatui, com matrícula nº20.228, denominada por de coordenadas N 8131549 E727992m.

### TOPOGRAFIA:

Esse imóvel tem excelente topografia plana e altitude media de750 metros, ótima para plantio de milho, soja e feijão.

### RECURSOS HIDRICOS:

O imóvel possui uma excelente disponibilidade hídrica natural por cursos d'água, possui uma área de várzea e tem reservatórios artificiais para melhor distribuição hídrica ao seus bovinos e cultivo de graus em geral.

### INFRAESTRUTURA

- 20.50.25,85 hectares de pastagem e lavouras
- Três tanque de peixes,
- Casa da sede
- Galpão

Obs.: fotos e certidão em anexo.

  
**Rodrigo Lenza**  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036



## VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de agosto de 2024, às 10:00 horas, juntamente com proprietário, que ajudou a vistoriar o mesmo.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel, objeto deste parecer está em região com grande valorização, tanto na pecuária quanto no cultivo de graus, o imóvel avaliado tem uma logística de acesso muito boa por esta próximo a região fazenda Jatui, perto da cidade de Bela Vista - GO, e cidade de Senador Canedo-GO.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ha NA REGIÃO PARA O IMÓVEL

Para a determinação do valor do ha em dada região, os cálculos foram feitos por ha, vezes número de dados coletados na região do imóvel avaliado, conforme planta de valores de imóveis rurais deste município.

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabeleceu-se o valor final do há na propriedade e pelos índices considerados, teremos o valor total do imóvel;  
OBS\* Não consta valor do secador e nem da balança.

Onde:

VT = Valor Total.

$$= VAE \times VM^2AE \times VTA \times Vh$$

Com base nos cálculos, chegamos ao valor total do imóvel, a área de 600.000,00 ha com matrícula nº23.625 a razão total de R\$: 3.455,219,01 (Três milhão quatrocentos e cinquenta e cinco mil e duzentos e dezenove reais e zero um centavo).

  
Rodrigo Lenza  
Correlor de Imóvel  
GRECI 31036



Valor total do Imóvel	R\$: 3.005.219,01
Valor total da Área Edificada.	R\$: 450.000,00
Valor por m <sup>2</sup> de Área Edificada.	R\$: 1.500,00
Valor total da Área.	R\$: 3.005.219,01
Valor do ha	R\$: 125.000,00
Área total do Imóvel	R\$: 3.455,219,01

### CONCLUSÃO DO PTAM

Neste parecer, foram utilizados conhecimentos técnicos, estudos pesquisas e percepção de mercado da corretora que rubrica todas as páginas, e coloca-se a disposição para qualquer tipo de informação.

Aruanã - Go, 11 de agosto de 2024.

  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

Rodrigo Bruno Lenza Rodrigues

Tabellionato de Notas e Protesto de Títulos  
Câmara de Bela Vista de Goiás - GO  
Av. Senador Pedro Luíscio Nº 481 - Centro - CEP: 73040-000 - Fone: (62) 3394.1136

RECONHECIMENTO  
Cadastro: 150-73001-5247

Reconheço por VERDADEIRA a assinatura de  
RODRIGO BRUNO LENZA RODRIGUES. Dou Fé.  
07602408125832024300280 Consulte este protocolo  
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>  
Bela Vista de Goiás, GO, 15 de agosto de 2024.  
Em test... da verdade.

Wabel Cristina Lemos de Oliveira - Escrevente

GOIÁS Nº 31.036  
Tabellionato  
T.B.V.  
Bela Vista de Goiás





## CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 23.625, CRM Nº 025098.2.0023625-26 ficha 1 livro 02, que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original cujo teor é o seguinte: UMA GLEBA DE TERRAS, contendo a área de **24,2421 hectares**, situada na FAZENDA JATAÍ, neste município, dentro de divisas, convencionadas entre as partes contratantes conforme memorial descritivo da responsabilidade do Téc em agrimensura, Waldjair Inácio Ferreira - RNP n.º 100774325-5 - TRT BR20200453646 e seguintes: " Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M05, de coordenadas N 8.138.082,286m e E 722.664,705m; Cerca; deste, segue confrontando com Área Remanescente, com os seguintes azimutes e distâncias: 149°12'22" e 416,44 m até o vértice M06, de coordenadas N 8.137.724,560m e E 722.877,900m; 230°41'58" e 575,74 m até o vértice M07, de coordenadas N 8.137.359,890m e E 722.432,370m; Estrada Vicinal; deste, segue confrontando com Estrada Vicinal, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°55'17" e 29,65 m até o vértice M08, de coordenadas N 8.137.375,570m e E 722.407,200m; 305°01'07" e 93,54 m até o vértice M09, de coordenadas N 8.137.429,250m e E 722.330,590m; 328°51'02" e 94,23 m até o vértice M10, de coordenadas N 8.137.509,890m e E 722.281,850m; 309°29'51" e 145,71 m até o vértice M01, de coordenadas N 8.137.602,570m e E 722.169,410m; Cerca; deste, segue confrontando com Nelsom Martins de Sá, AV-5- 119, com os seguintes azimutes e distâncias: 34°26'13" e 137,05 m até o vértice M02, de coordenadas N 8.137.715,600m e E 722.246,910m; 59°12'11" e 130,84 m até o vértice M03, de coordenadas N 8.137.782,590m e E 722.359,300m; Córrego; deste, segue confrontando com VERTEENTE, com os seguintes azimutes e distâncias: 67°21'20" e 35,84 m até o vértice P01, de coordenadas N 8.137.796,390m e E 722.392,380m; 39°46'19" e 15,21 m até o vértice P02, de coordenadas N 8.137.808,080m e E 722.402,110m; 98°15'24" e 23,68 m até o vértice P03, de coordenadas N 8.137.804,680m e E 722.425,540m; 91°55'24" e 47,08 m até o vértice P04, de coordenadas N 8.137.803,100m e E 722.472,590m; 51°14'22" e 32,86 m até o vértice P05, de coordenadas N 8.137.823,670m e E 722.498,210m; 13°05'23" e 43,76 m até o vértice P06, de coordenadas N 8.137.866,290m e E 722.508,120m; 8°09'17" e 52,87 m até o vértice P07, de coordenadas N 8.137.918,630m e E 722.515,620m; 25°22'01" e 20,96 m até o vértice P08, de coordenadas N 8.137.937,570m e E 722.524,600m; 346°44'07" e 41,25 m até o vértice P09, de coordenadas N 8.137.977,720m e E 722.515,135m; 58°04'38" e 15,08 m até o vértice P10, de coordenadas N 8.137.985,695m e E

Telefones: 62 3351-3381 / 62 3351-1441  
Email: certidao@bela-vista@gmail.com  
registro@bela-vista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



722.527,936m; 14°56'54" e 34,28 m até o vértice M04, de coordenadas N 8.138.018,817m e E 722.536,779m; 63°36'44" e 142,81 m até o vértice M05, ponto inicial da descrição deste perímetro". Ficam mantidas as servidões existentes e a que por ventura forem necessárias. Havida e destacada. Cadastrada no INCRA/CCIR código n.º 951 030 765 198-0 e o ITR - NIRF n.º 0.549.211-4, devidamente quitados. PROPRIETÁRIOS: NELSON MARTINS DE SÁ, brasileiro, viúvo, aposentado, filho de Lazaro Martins de Sá e Melani da Rocha Sá, natural de Mossamedes-GO, nascido em 25/09/1943, portador da cédula de identidade RG. n.º 103733-SSP-GO 2ª via, expedida em 15/05/2019 e inscrito no CPF/ME n.º 029.089.051-91, residente e domiciliado na Avenida 136, n.º 540, Apartamento 302, Setor Marista, Goiânia-GO; NELSON MARTINS DE SÁ JÚNIOR, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, filho de Nelson Martins de Sá e Rosa Maria Mesquita Martins de Sá, natural de Goiânia-GO, nascido em 18/01/1976, portador da CNH n.º 00604314195-DETRAN-PA, expedida em 01/04/2019, onde consta Cédula de Identidade n.º 13156-MT-GO e inscrito no CPF/ME n.º 847.249.271-00, residente e domiciliado na Avenida 136, n.º 540, Apartamento 302, Setor Marista, Goiânia-GO; FERNANDA MARTINS DE SÁ, brasileira, solteira, estudante, filha de Nelson Martins de Sá e Rosa Maria Mesquita Martins de Sá, natural de Goiânia-GO, nascida em 24/08/1977, portadora da cédula de identidade RG. n.º 3484731-7643608-DGPC-GO, expedida em 06/07/1993 e inscrita no CPF/ME n.º 900.570.401-25, residente e domiciliada na Avenida 136, n.º 540, Apartamento 302, Setor Marista, Goiânia-GO; e JULIANA MARTINS DE SÁ HAGEN, brasileira, arquiteta, filha de Nelson Martins de Sá e Rosa Maria Mesquita Martins de Sá, natural de Goiânia-GO, nascida em 24/08/1977, portadora da cédula de identidade RG. n.º 3484726-SSP-GO 2ª via, expedida em 11/09/2012 e inscrita no CPF/ME n.º 900.650.341-04, residente e domiciliada na Avenida 136, n.º 540, Apartamento 320, Setor Marista, Goiânia-GO, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Fábio Hagen, abaixo qualificado). REGISTROS ANTERIORES: R-16-17-18-19-1.712, ficha 01 do livro 2. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 27 de abril de 2020. (a) João Batista da Silva. SubOficial.

**R-14-23.625 - COMPRA E VENDA** - Protocolo n.º 65.225 - 27/04/2020 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 18 de fevereiro de 2020, lavrada nas notas do 2º Tabelionato desta Comarca, no livro n.º 220, folhas 177/182, pelo Escrevente, José Sérgio Lucindo Ribeiro, já revestida das formalidades legais e fiscais, conforme consta da escritura; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por, LUCAS GUIMARÃES MOTTA, brasileiro, solteiro, agricultor, filho de Richard Wagner de Lazaro Motta e Udileno de Amorim Guimarães, natural de Santa

Telefones: 62 3551-3302 / 62 3551-1643  
Email: certidõesbelavista@gmail.com  
registrosbelavista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01





Helena de Goiás-GO, nascido em 24/05/1999, portador da cédula de identidade RG. n° 6057610-SSP-GO 2ª via, expedida em 22/11/2012 e inscrito no CPF/MF n° 053.027.601-18, residente e domiciliado na Rua Carajás, n° 487, Centro, Bela Vista de Goiás-GO, não informou endereço de e-mail. POR COMPRA FEITA AOS PROPRIETÁRIOS DA MATRICULA. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 350.000,00 - ITBI: Foi recolhido no Banco do Brasil S.A, agência 4405-9 - CC Deb.: 28.772-5, no valor de R\$ 8.750,00, deduzido 2,5% da avaliação de R\$ 350.000,00, conforme DUAM n.º 2005599, pagamento efetuado em 23/04/2020 - AUTENTICAÇÃO SISBB: F.DD4.45C.A86.8C0.9D8. CONDIÇÕES: Este imóvel é aqui vendido pelos outorgantes vendedores da seguinte maneira: NELSON MARTINS DE SÁ, supra qualificado, a área de 04,8400 hectares; NELSON MARTINS DE SÁ JÚNIOR, supra qualificado, a área de: 12,1000 hectares; FERNANDA MARTINS DE SÁ, supra qualificada, a área de 02,4200 hectares e JULIANA MARTINS DE SÁ HAGEN, supra qualificada, a área de 04,8821 hectares. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 27 de abril de 2020. (as) João Batista da Silva - Sub-Oficial.:::~::~:

**AV-2-23.625 - TRANP/CAR** - Protocolo n.º 65.225 - 27/04/2020 - Procedo à esta averbação, para fazer constar nesta matrícula, que na procedência deste imóvel foi averbado sob o n.º AV-14-1.712, o **RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR** - Registro no CAR: GO-5203302-C843.021A.26B3.4334.9127.6EFB.6F96.0467 - Data de Cadastro: 30/12/2017 - 15:33:34 hs. Nome do Imóvel Rural: Fazenda Jataí - Município: Bela Vista de Goiás-GO - Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural: Latitude: 16° 49' 53,21" S - Longitude: 48° 54' 36,08" O - Área Total (ha) do Imóvel Rural: 141,7139 - Módulos Fiscais: 4,0490. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 27 de abril de 2020. (as) João Batista da Silva - Sub-Oficial.:::~::~:

**R-3-23.625 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Protocolo n.º 65.715 - 30/07/2.020 - Emitente/Devedor/Garantidor Fiduciante: LUCAS GUIMARÃES MOTTA, CPF. n.º 053.027.601-18 - Emitiu Cédula de Crédito Bancário - CCB - Empréstimo n.º 144278, em alienação fiduciária, no valor de R\$ 500.000,00; com vencimento para 15 de Julho de 2.021, em favor da COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA LTDA. - SICOOB SECOVICRED, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.599.206/0001-29, datada de 30 de Julho de 2.020. A cédula foi registrada sob o n.º R-11.061, ficha 01 do livro 3. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 30 de Julho de 2.020. (as.) Joailson de Moraes e Souza Neto - Oficial Interino .:::~::~:

**AV-4-23.625 - ADITIVO** - Protocolo: 68.160. Nos termos do Aditivo à





DE REGISTRO DE IMOVEIS, PESSOAS JURIDICAS, TITULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



Valor: R\$ 17.024.510,95  
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
 BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
 Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01

Cédula de Crédito Bancário nº 14427-8. Entre o DEVEDOR/EMITENTE: **LUCAS GUIMARÃES MOTTA** e o CREDOR: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA LTDA.** FINALIDADE: O presente instrumento tem por objetivo retificar e ratificar esta cédula. **CLAUSULA I- RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA** - O CREDOR e o EMITENTE têm justos e acordados, neste ato, renegociar a Cédula de Crédito Bancário nº 14427-8, alterando as condições da operação de empréstimo, conforme abaixo segue: **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: Saldo devedor total reconhecido e confessado (A + B + C - D - E): R\$ 411.812,60** (quatrocentos e onze mil e oitocentos e doze reais e sessenta centavos), sendo: (A) Saldo devedor de cada operação listada abaixo, que totaliza (m) R\$ 561.812,60 (quinhentos e sessenta e um mil e oitocentos e doze reais e sessenta centavos); Instrumento de Crédito nº 14427-8, valor R\$ 561.812,60 (quinhentos e sessenta e um mil e oitocentos e doze reais e sessenta centavos), vencimento 15/07/2021; (B) Valor das rendas a realizar e/ou encargos por atraso: R\$ 0,00 (zero reais); (C) Valor do novo recurso concedido (troco): R\$ 0,00 (zero reais); (D) Valor da entrada: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); (E) Desconto Concedido: Valor Principal: R\$ 0,00 (zero reais); Valor do Juros: R\$ 0,00 (0,00); Valor da Multa: R\$ 0,00 (zero); Valor da Mora: R\$ 0,00 (zero reais); Valor de Outros Encargos: R\$ 0,00 (zero reais). **Valor total da operação** (incluindo despesas financiadas, se houver): R\$ 411.812,60 (quatrocentos e onze mil e oitocentos e doze reais e sessenta centavos). Praça de pagamento: Bela Vista de Goiás-GO. Forma de Pagamento do crédito: DÉBITO AUTOMÁTICO - Banco: 756 - Agência: 3333 - Conta: 1546848. Nº de parcelas: 1 parcela(s), no valor individual de R\$ 444.026,27 cada. Periodicidade de pagamento: MENSAL. Data de vencimento da primeira parcela: 04/04/2022. Forma de pagamento das despesas: Débito em Conta: 1546848. Data de vencimento da operação: 04/04/2022. Multa contratual por inadimplemento: 2,00%. Juros moratórios: 1,00% a.m. O EMITENTE autoriza o CREDOR a efetuar, em sua conta corrente mantida na instituição, o débito de R\$ 150.000,00, correspondente ao valor de entrada, para confirmação da negociação celebrada. **ENCARGOS FINANCEIROS - TAXA DE JUROS: 0,89% a.m. ÍNDICE DE CORREÇÃO: PERCENTUAL DO ÍNDICE DE CORREÇÃO: %.** SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TABELA PRICE. CET: 0,89% a.m./11,38% a.a. **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET: VALOR TOTAL DEVIDO: R\$ 411.812,60. VALOR LIBERADO: R\$ 411.812,60 (100,00%). TOTAL DE DESPESAS: R\$ 0,00 (0,00%), sendo: - TARIFFAS: R\$ 0,00 (0,00%) - IOF + IOF ADICIONAL: R\$ 0,00 (0,00%) - SEGURO: R\$ 0,00 (0,00%) - DESPESAS: R\$ (0,00%).** As demais cláusulas são as contantes no Aditivo. Bela Vista de Goiás - GO, 29 de Julho de 2.021. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 17 de Agosto de 2.021. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.:::~::~:

Telefones: 62 3551-3302 / 62 3551-1643  
Email: carlosdesbelavista@gmail.com  
www.carlosdesbelavista.com.br







**AV-5-23.625 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Protocolo n.º 69.673 - A COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA LTDA - SICOOB SECOVICRED, representado por Antônio Gomes da Silva Filho - Diretor Superintendente e Jefferson Alves Costa, autoriza esta serventia em 06 de Abril de 2.022, a proceder o cancelamento da alienação fiduciária do R-3-23.625, em virtude de sua respectiva liquidação. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 28 de Abril de 2.022. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.:::.....

**R-6-23.625 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Protocolo n.º 69.850 - 25/05/2022 - Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Limite de Crédito e Outras Avenças de 23 de maio de 2022, lavrada nas notas do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Senador Canêdo/GO, no livro n.º 46, folhas 085/090, pelo Escrevente, Joanilson de Moraes e Souza Neto (Selo Eletrônico n.º 02472205236129521550000); o imóvel constante do R-1-23.623, foi dado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da fiduciária, COOPERATIVA DE CRÉDITO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE GOIÁS - CRESOL GOIÁS, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.490.531/0001-60, Inscrição Estadual n.º 52 40000724-2, com sede na Rua Dr. Eneas Bretas, Quadra A, Lote 17, Centro, Orizona-GO, endereço eletrônico não informado, telefone não informado, neste ato representada por seu Diretor Administrativo, Fábio Aparecido Domingues, brasileiro, casado, maior e capaz, diretor administrativo, nascido em 03/05/1985, natural de Araras/SP, filho de Aparecido José Domingues e Vera Lúcia Bascheira Domingues, portador da Cédula de Identidade n.º 435217495-SSP/SP 2ª via, expedida em 25/08/2014, inscrito no CPF/MF sob n.º 319.538.658-52, residente e domiciliado na Rua Pedro Ribeiro Correia, Quadra H, Lote 11, Boa Vista, Orizona-GO, telefone não informado, endereço eletrônico não informado; e como fiduciante, RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, brasileiro, divorciado, declarou não conviver em união estável, maior e capaz, agricultor, nascido em 21/09/1966, natural de Varginha/MG, filho de Wagner de Lázaro e Maria Divina Motta de Lázaro, portador da Cédula de Identidade n.º 2079759/DGPC/GO, dados constantes da Carteira Nacional de Habilitação n.º 03960090510/DETRAN/GO, expedida em 21/06/2017, inscrito no CPF/MF sob n.º 322.964.951-68, residente e domiciliado na Rua Carajás, número 487, Centro, Bela Vista de Goiás-GO, telefone: (62) 9 9987-3393, endereço eletrônico não informado; e como proprietário e/interveniente garantidor/fiduciante, LUCAS GUIMARÃES MOTTA, brasileiro, solteiro, declarou não conviver em união estável, maior e capaz, agricultor, nascido em 24/05/1999, natural de Bela Vista de Goiás/GO, filho de Richard Wagner de Lázaro Motta e Udilene de Amorim Guimarães, portador da Cédula de Identidade n.º





OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

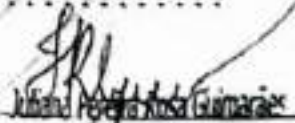
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



6057610/SSP/GO, dados constantes da Carteira Nacional de Habilitação nº 06954972680/DETRAN/GO, expedida em 21/11/2017, inscrito no CPF/MF sob nº 053.027.601-18, residente e domiciliado na Rua RS-09, Quadra 08, Lote 22, Residencial Sussuapara, Bela Vista de Goiás-GO, telefone: (62) 99627-7330, endereço eletrônico não informado. **DA GARANTIA GUARDA-CHUVA:** O presente instrumento público de abertura de limite de crédito com constituição de garantia tem como objetivo estabelecer uma "garantia guarda-chuva", regulamentada pela Lei 13.476/2017. **DO PRAZO DA GARANTIA:** O prazo da garantia é de 15 (QUINZE) anos, a contar do registro do presente instrumento, nos termos do inciso II do parágrafo único do art. 4º da Lei 13.476/2017. **DO VALOR TOTAL DO LIMITE DE CRÉDITO ABERTO:** Como previsto no inciso I do parágrafo único do art. 4º da Lei 13.476/2017, o valor total do limite de crédito aberto é de R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE REAIS), que poderá ser majorado mediante apresentação do título de crédito das operações financeiras derivadas, extratos de movimentação da conta bancária mantida pelo(s) OUTORGANTE PROPRIETÁRIO E / INTERVENIENTE GARANTIDOR(ES)/ FIDUCIANTES junto à BENEFICIÁRIA e/ou conta gráfica, para garantir o pagamento das operações derivativas garantidos, incluindo os juros e demais encargos pactuados, presumindo-se a concordância com os valores e montante da dívida lançados caso não haja impugnação do(s) OUTORGANTE PROPRIETÁRIO E / INTERVENIENTE GARANTIDOR(ES)/ FIDUCIANTES no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar de cada lançamento efetuado. As demais cláusulas e condições são as constantes da escritura. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 25 de maio de 2022. (as) João Batista da Silva - Oficial Substituto.:::.....

O referido é verdade e dou fé.

Bela Vista de Goiás-GO, 20 de junho de 2024.

  
Sub-Oficial

JOÃO BATISTA DA SILVA - Oficial Substituto.

Emolumentos: R\$ 83,3; Taxa Judiciária: R\$18,29; ISS(2%): R\$4,19; Fundesp(10%): R\$8,31; Funesp(8%): R\$0; Estado(5%): R\$0; Fasespa(4%): R\$0; Funemp(3%): R\$2,5; Funccsp(3%): R\$2,5; Fepadsaj(2%): R\$1,69; Funproge(2%): R\$1,69; Fundepeg(2%): R\$1,02; Total: R\$123,49.

**PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS**  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
01612406183763226800097  
Consulte este selo em  
<https://see.tjgo.jus.br/buseas/>



Telefones: 62 3551-3102 / 62 3551-1643  
Email: cartidoesbelavista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01









Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01







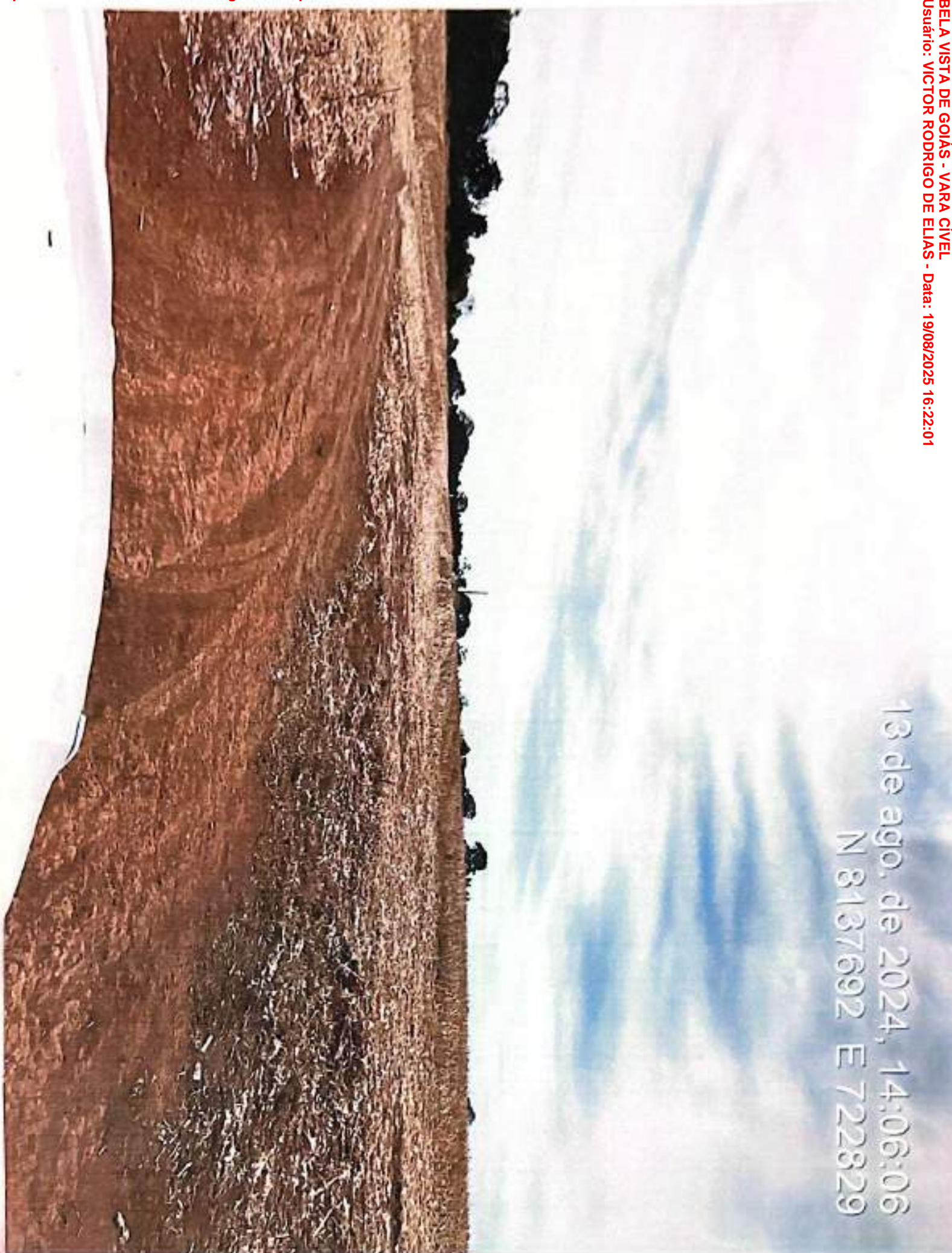


13 de ago. de 2024, 14:04:00  
N.º 81871831 E-2024/201

Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



13 de ago. de 2024, 14:06:06  
N 81837692 E 722829





Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: MIC TOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01







Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: MESTRIZ RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01





< Meu local

Local  
16°50'01"S 48°54'31"W

Elevação  
943,4 m

📌 Salvar no projeto

📏 Medir

Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01





062222 E 2992618 N  
13 de ago. de 2024, 14:05:17





Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01

13 de ago. de 2024, 14:04:38  
N 8137582 E 7222735





13 de ago. de 2024, 14:05:28  
N 8137657 E 7227900







Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

AREA= 09,6731 HE  
SITUADA NA FAZENDA JATAI  
BELA VISTA- GO

#### IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, portador da cédula de identidade RG nº2079759 DGPC-GO, e CPF/MF nº322.964.951-68, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado na Rua karajás nº 487, Centro Belas Vista, CEP: 75.240-000 nesta cidade de Bela Vista -GO.

#### METOLOGIA

Neste parecer técnico de avaliação mercadológica serão utilizados, como metodologia de avaliação, o método comparativo direto de dados do mercado, que obtém no mercado imobiliário, valores de imóveis ofertados e vendidos em sua proximidade com características similares ao imóvel hora avaliado e dados coletados com profissionais das áreas de agronomia, corretores, e produtores rurais da pecuária e plantadores circunvizinhos e Prefeitura municipal de do D.T.C ( Divisão de Tributação e Cadastro municipal ), da mesma, no uso de suas atribuições legais, com base na LEI ORGANICA MUNICIPAL

#### FINALIDADE DO PARECER

Este parecer técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado deste imóvel; Código do INCRA nº 934.046.001.040-1 NIRF nº 0.549.211-4 e Matrícula nº 25.367, neste município de Bela Vista - GO, para fins de avaliação do patrimônio.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º, da Lei 6.530, de 12, de maio, de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de

  
Rodrigo Lanza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036



Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1066, de 22 de maio de 2007 (D.O.U. de 26/06/2007), e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), em seu artigo 5º, combinado com o que dispõe o Ato Normativo 001/2008, em seu Anexo III, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Município de Bela Vista, Comarca de Bela Vista, Estado de Goiás, com superfície de 09.6731he (zero nove hectares sessenta e sete ares setenta e três centiares), situada na fazenda Jatui com entrada pela fazenda Jatui, com matrícula nº25.367, denominada por de coordenadas N 8137852 E722597m.

### TOPOGRAFIA:

Esse imóvel tem excelente topografia plana e altitude media de750 metros, ótima para plantio de milho, soja e feijão.

### RECURSOS HIDRICOS:

O imóvel possui uma excelente disponibilidade hídrica natural por cursos d'água, possui uma área de várzea e tem reservatórios artificiais para melhor distribuição hídrica ao seus bovinos e cultivo de graus em geral.

### INFRAESTRUTURA

- 09,6731 hectares de pastagem e lavouras
- Três divisão de pasto
- Lavoura
- Casa da sede
- Casa funcionário
- Alojamento

  
Rodrigo Lenza  
Corretor de Imóvel  
GRECI 31036



-Galpão

Obs.: fotos e certidão em anexo.

## VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de agosto de 2024, às 10:00 horas, juntamente com proprietário, que ajudou a vistoriar o mesmo.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel, objeto deste parecer está em região com grande valorização, tanto na pecuária quanto no cultivo de graus, o imóvel avaliado tem uma logística de acesso muito boa por esta próximo a região fazenda Jatai, perto da cidade de Bela Vista - GO, e cidade de Senador Canedo-GO.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ha NA REGIÃO PARA O IMÓVEL

Para a determinação do valor do ha em dada região, os cálculos foram feitos por ha, vezes número de dados coletados na região do imóvel avaliado, conforme planta de valores de imóveis rurais deste município.

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabeleceu-se o valor final do há na propriedade e pelos índices considerados, teremos o valor total do imóvel;  
OBS\* Não consta valor do secador e nem da balança.

Onde:

VT = Valor Total.

$$= VAE \times VM^2AE \times VTA \times Vh$$

Com base nos cálculos, chegamos ao valor total do imóvel, a área de 520.000 ha com matrícula nº23.625 a razão total de R\$: \$: 1.519.287,00 (Um milhão quinhentos e dezenove duzentos e oitenta e sete mil reais).

  
Roberto Lenza  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036



Valor total do Imóvel	R\$: 999.287,00
Valor total da Área Edificada.	R\$: 520.000,00
Valor por m <sup>2</sup> de Área Edificada.	R\$: 1.040,00
Valor total da Área.	R\$: 999.287,00
Valor do ha	R\$: 103.305,00
Área total do Imóvel	R\$: 1.519.287,00

### CONCLUSÃO DO PTAM

Neste parecer, foram utilizados conhecimentos técnicos, estudos pesquisas e percepção de mercado da corretora que rubrica todas as páginas, e coloca-se a disposição para qualquer tipo de informação.

Aruaná – Go, 11 de agosto de 2024.

  
**Rodrigo Lenza**  
Corretor de Imóvel  
CRECI 31036

Rodrigo Bruno Lenza Rodrigues

CRECI-GO nº31.036

**RECONHECIMENTO**  
Carteira: 150 T3000-5547

Reconheço por VERDADEIRA a assinatura de  
**RODRIGO BRUNO LENZA RODRIGUES**. Doc. Fe.  
01602408129632024390259 Consulte este pet em  
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>  
Bela Vista de Goiás-GO, 15 de agosto de 2024.  
Era test' \_\_\_\_\_ da verdade.  
Isabel Cristina Lemes de Oliveira - Escrevente





CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



## CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 25.367, CNM N° 025098.2.0025367-38 ficha 1 livro 02, que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original cujo teor é o seguinte: UMA GLERA DE TERRAS, contendo a área total de 09,6731 hectares, situada na FAZENDA JATAÍ, neste município, conforme memorial descritivo certificado pelo INCRA, Responsável Técnico: Waldjair Inacio Ferreira - Formação: Engenheiro Técnico de Grau Médio em Agrimensura - CREA: 11615/TD-GO/GO - Código de credenciamento: ERY. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Coordenadas: Latitude, longitude/Altitude geodésicas. Área (Sistema Geodésico Local): 09,6731 hectares - Perímetro(m): 2.304,62m / Azimutes geodésicos: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ERY-M-0713, de coordenadas (Longitude: -48°54'33,946", Latitude: -16°49'46,457" e Altitude: 921,09 m); Cerca; deste, segue confrontando com Fazenda Jataí, cadastrado no INCRA sob nº 934.046.001.040-1, Matrícula nº 119 e 1.712, CNS: 02.509-8, de propriedade de Nelson Martins de Sá, CPF nº 029.089.051-91,, com os seguintes azimutes e distâncias: 158°19' e 460,29 m até o vértice ERY-M-0710, (Longitude: -48°54'28,203", Latitude: -16°50'00,369" e Altitude: 926,86 m); 219°59' e 575,66 m até o vértice ERY-M-0704, (Longitude: -48°54'40,700", Latitude: -16°50'14,712" e Altitude: 954,73 m); Estrada municipal; deste, segue confrontando com Estrada Municipal de Bela Vista de Goiás, de propriedade de Prefeitura Municipal de Bela Vista de Goiás, CNPJ nº 01.005.917/0001-41, com os seguintes azimutes e distâncias: 311°01' e 125,95 m até o vértice ERY-P-1480, (Longitude: -48°54'43,909", Latitude: -16°50'12,023" e Altitude: 948,24 m); 303°54' e 19,51 m até o vértice ERY-P-1481, (Longitude: -48°54'44,456", Latitude: -16°50'11,669" e Altitude: 947,61 m); 299°58' e 19,76 m até o vértice ERY-M-0701, (Longitude: -48°54'45,034", Latitude: -16°50'11,348" e Altitude: 947,25 m); Cerca; deste, segue confrontando com Fazenda Jataí, Cadastrado no INCRA sob nº 951.099.546.500-1, Matrícula nº R-1-23.625, de Propriedade de Lucas Guimarães Motta, CPF nº 053.027.601-18, solteiro, com os seguintes azimutes e distâncias: 50°04' e 575,96 m até o vértice ERY-M-0709, (Longitude: -48°54'30,116", Latitude: -16°49'59,326" e Altitude: 922,59 m); 328°35' e 416,40 m até o vértice ERY-M-0714, (Longitude: -48°54'37,443", Latitude: -16°49'47,766" e Altitude: 906,28 m); Cerca deste, segue confrontando com Fazenda Jataí, cadastrado no INCRA sob nº 934.046.001.040-1, Matrícula nº 119 e 1.712, CNS: 02.509-8, de propriedade de Nelson Martins de Sá, CPF nº 029.089.051-91,, com

Telefones: 62 3551-3362 / 62 3551-1043  
Email: certidao@belavista@gmail.com  
registro@belavista@gmail.com

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVIL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



os seguintes azimutes e distâncias: 68°45' e 111,09 m até o vértice ERY-M-0713, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Cadastrada no INCRA/CCIR código n.º 934 046 001 040-1 e o ITR - NIRF n.º 0.549.211-4, devidamente quitados. PROPRIETÁRIO: NELSON MARTINS DE SÁ, brasileiro, viúvo, geólogo, filho de Lázaro Martins de Sá e Melani da Rocha Sá, natural de Mossamedes-GO, devidamente inscrito no CPF/MF sob o n.º 029.089.051-91, portador da cédula de identidade RG. n.º 103.733 2ª Via PC/GO, expedida em 15/05/2019, residente e domiciliado à Avenida 136, n.º 540, apt.º 302, Setor Marista em Goiânia, Capital deste Estado, endereço de e-mail não informado. REGISTRO ANTERIOR: R-16-119, ficha 01 do livro 2. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, Estado de Goiás, 06 de abril de 2021. (as.) João Batista da Silva - Oficial Substituto.:::.....

**AV-1-25.367 - TRASN/P/CAR** - Protocolo n.º 67.282 - 06/04/2021 - Procedo à esta averbação, para fazer constar nesta matrícula, que na procedência deste imóvel, ou seja: AV-14-119, datado de 14/01/2020; foi apresentado o RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL

NO	CAR	Registro	Data de Cadastro	Nome do Imóvel Rural	Município	Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural	Área Total (ha) do Imóvel Rural	Módulos Fiscais
GO-5203302-C843.021A.26B3.4334.9127.6EFB.6F96.0467			30/12/2017 - 15:33:34 hs.	Fazenda Jataí	Bela Vista de Goiás-GO	Latitude: 16° 49' 53,21" S - Longitude: 48° 54' 36,08" O	141,7139	4,0490

O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 06 de abril de 2021. (as) João Batista da Silva - Oficial Substituto.:::.....

**AV-2-25.367 - GEORREFERENCIAMENTO** - Protocolo n.º 67.282 - 06/04/2021 - Nos termos do requerimento particular de 22 de fevereiro de 2021, devidamente assinado pela parte interessada, que veio requerer a averbação do georreferenciamento, a saber: I) GEORREFERENCIAMENTO - Imóvel: FAZENDA JATAÍ/UF: Bela Vista de Goiás-GO, Cartório (CNS): (02.509-8) Bela Vista de Goiás - GO, Responsável Técnico: Waldjair Inácio Ferreira - ART n.º BR20200906631-GO - Formação: Técnico de Grau Médio em Agrimensura - CREA: 11615-TD-GO/GO - Código de credenciamento: ERY. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Coordenadas: Latitude, longitude/Altitude geodésicas. Área (Sistema

Telefones: 62 3551-3302 / 62 3551-1642  
Email: cartorio@belavista@gmail.com  
registro@belavista@gmail.com



Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



Geodésico Local): 09,6731 hectares - Perímetro(m): 2.304,62m / Azimutes geodésicos. **CERTIFICAÇÃO:**  
**b99b0777-e2ef-4c2f-9a8f-69934c79a009** - Data **Certificação:**  
**08/02/2021 19:10 hs** - Data da Geração: **30/03/2021 13:32 hs**; Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. **VALOR: SVD. CONDIÇÃO/TERMO/ENCARGO:** Não há. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 06 de abril de 2021. (as.) João Batista da Silva - Oficial Substituto.::

**R-3-25.367 - COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 22 de fevereiro de 2021, lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca, no livro n.º 247, folhas 78/84, pela Tabela Substituta, Masele Rosa Gomes de Araújo; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por, **RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA**, brasileiro, divorciado, filho de Wagner de Lázaro e Maria Divina Motta de Lázaro, natural de Varginha-MG, portador da CNH n.º 03960090510 DETRAN/GO, expedida em 21/06/2017, onde consta a CI/RG n.º 2.079.759 DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 322.964.951-68, produtor rural, residente e domiciliado à Rua Carajás, n.º 487, Centro, Bela Vista de Goiás-GO, CEP: 75-240-000, telefone: 62 99840-6256, endereço eletrônico: não informado; **POR COMPRA FEITA AO PROPRIETÁRIO DA MATRÍCULA. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 200.000,00 - ITBI:** Foi recolhido no Banco Itaú S.A - Agência: 9049 - CC Débito: 10010-1, no valor de R\$ 5.000,00, deduzido 2,5% da avaliação de R\$ 200.000,00, conforme DUAM n.º 2121151, pagamento efetuado em 29/03/2021 às 15:28:06 via aplicativo. **CONDICÕES:** Foram presentes ao ato de lavratura da escritura como **INTERVENIENTES ANUENTES, Juliana Martins de Sá Hagen**, brasileira, casada, arquiteta, filha de Nelson Martins de Sá e Rosa Maria Mesquita de Sá, natural de Goiânia-GO, portadora da carteira nacional de habilitação n.º 02021431389 DETRAN/GO, expedida em 14/09/2018, onde consta a cédula de identidade RG. n.º 3.484.726 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob o n.º 900.650.341-04, residente e domiciliada à Avenida 136, n.º 540, apt.º 302, Setor Marista em Goiânia, Capital deste Estado, endereço de e-mail: juliana\_arqgyn@hotmail.com; **Nelson Martins de Sá Júnior**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, administrador de empresas, filho de filha de Nelson Martins de Sá e Rosa Maria Mesquita de Sá, natural de Goiânia-GO, portador da carteira nacional de habilitação n.º 00604314195 DETRAN/PA, expedida em 01/04/2019, onde consta a cédula de identidade RG. n.º 13.156 MT/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 847.249.271-00, residente e domiciliado à Avenida 136, n.º 540, apt.º 302, Setor Marista em Goiânia, Capital deste Estado, endereço de e-mail não informado, neste ato aqui

Telefones: 82 3551-3302 / 82 3551-1843  
Email: certidoesbelavista@gmail.com  
registrobelaavista@gmail.com



VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVIL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



representado por sua bastante procuradora, Juliãna Martins de Sá Hagen, acima qualificada, conforme poderes contidos na procuração pública, lavrada nas notas do 1º Ofício Extrajudicial de Paraúpebas, Estado do Pará, no livro n.º 221-P, folhas 086/v, em 19/10/2020; e, Fernanda Martins de Sá, brasileira, solteira, maior e capaz, estudante, filha de Nelson Martins de Sá e Rosa Maria Mesquita de Sá, natural de Goiânia-GO, portadora da cédula de identidade RG. n.º 3484731-7643608 DGPC/GO, expedida em 06/07/1993, devidamente inscrita no CPF/MF sob o n.º 900.570.401-25, residente e domiciliada à Avenida 136, n.º 540, apt.º 302, Setor Marista em Goiânia, Capital deste Estado, endereço de e-mail não informado. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 06 de abril de 2021. (as) João Batista da Silva - Oficial Substituto.:::~::~:

**R-4-25.367 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Protocolo n.º 69.128 - 05/01/2.022 - Emitente/Devedor: AGROPECUÁRIA LUARH LTDA., CNPJ n.º 30.371.997/0001-57. Representate Legal/Avalista/Interveniente Garantidor: RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, CPF n.º 322.964.951-68 - Emitiu Cédula de Crédito Bancário Cresol Empresarial n.º 5001097-2021.007838-4, em alienação fiduciária, no valor de R\$ 1.260.000,00 (juntamente com outro registro); com vencimento para 15 de Maio de 2.023, em favor da COOPERATIVA DE CREDITO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE GOIÁS - CRESOL GOIÁS, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.490.531/0001-60, datada de 29 de Dezembro de 2.021. A cédula foi registrada sob o n.º R-11.697, ficha 01 do livro 3. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 05 de Janeiro de 2.022. (a) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.

**AV-5-25.367 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Protocolo n.º 72.134 - A COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE GOIÁS - CRESOL GOIÁS, representada por Lucas da Silveira Moura - Diretor Comercial, autoriza esta serventia em 12 de Maio de 2.023, a proceder o cancelamento da alienação fiduciária do R-4-25.367, em virtude de sua respectiva liquidação. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 12 de Maio de 2.023. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.:

**R-6-25.367 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Protocolo n.º 72.136 - 12/05/2.023 - Emitente/Devedor: AGROPECUÁRIA LUARH LTDA., CNPJ n.º 30.371.997/0001-57. Representate Legal/Avalista: LUCAS GUIMARÃES MOTTA, CPF. n.º 053.027.601-18. Representante Legal/Avalista/Interveniente Garantidor: RICHARD WAGNER DE LAZARO MOTTA, CPF n.º 322.964.951-68 - Emitiu Cédula de Crédito Bancário n.º 5001097-2023.006945-4, em alienação fiduciária, no valor de R\$ 1.100.000,00; com vencimento para 04 de Maio de 2.027, em favor da COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA DE

Telefones: 62 3551-3381 / 62 3551-1643  
Email: certidoesbelavista@gmail.com  
registrosbelavista@gmail.com

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01



**DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS**  
OFICIAL: JOSÉ SÉRGIO LUCINDO RIBEIRO



GOIÁS - CRESOL GOIÁS, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.490.531/0001-60, datada de 10 de Maio de 2.023. A cédula foi registrada sob o n.º R-12.214, ficha 01 do livro 3. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 12 de Maio de 2.023. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.:::.....

O referido é verdade e dou fé.

Bela Vista de Goiás-GO, 20 de junho de 2024.

JOÃO BATISTA DA SILVA - Oficial Substituto.

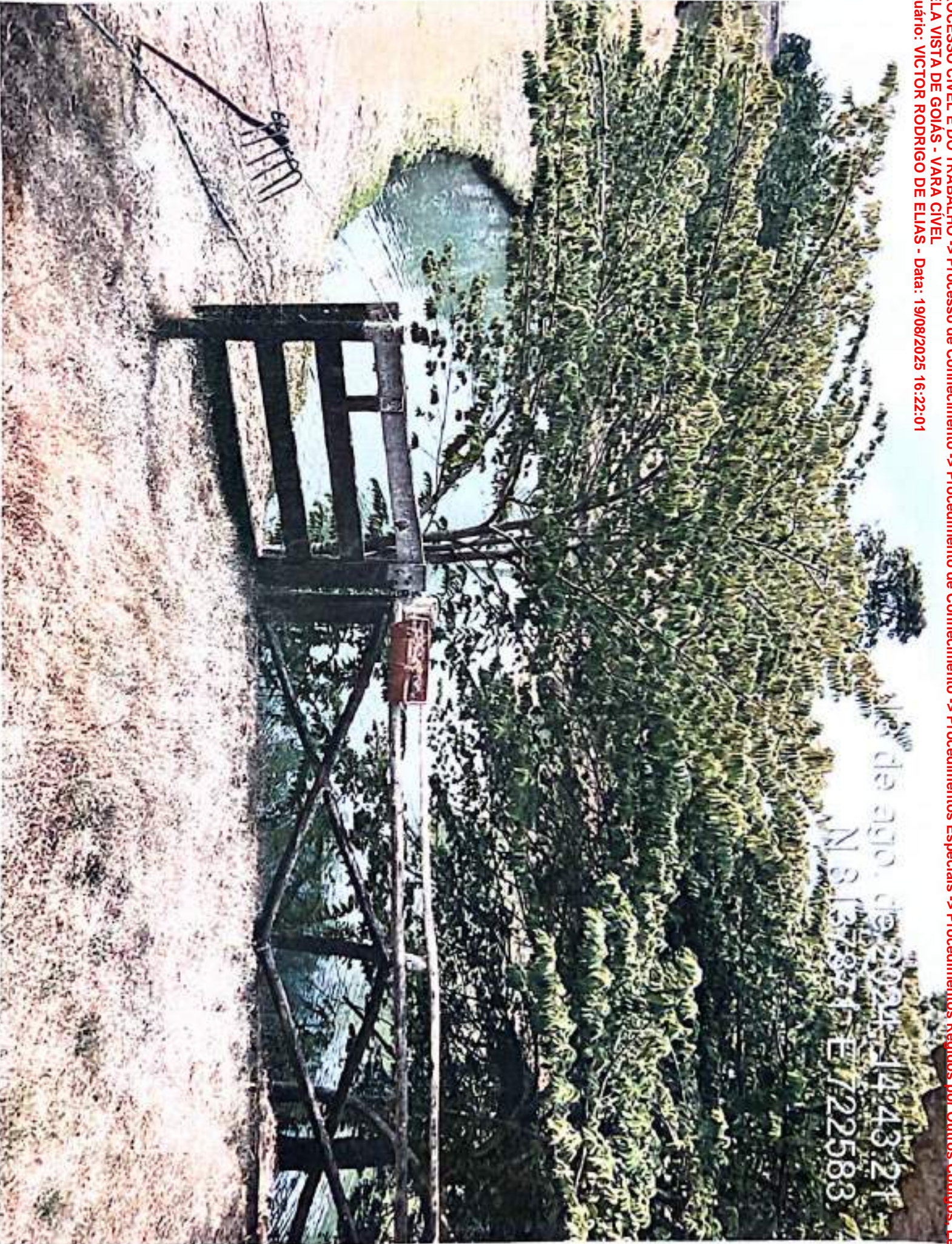
Emolumentos: R\$ 83,3; Taxa Judiciária: R\$18,29; ISS(2%): R\$4,19; Fundesp(10%): R\$8,31; Funesp(8%): R\$0; Estado(5%): R\$0; Fesemps(4%): R\$0; Funemp(3%): R\$2,5; Funcomp(3%): R\$2,5; Fepadsaj(2%): R\$1,69; Funproge(2%): R\$1,69; Fundepeg(2%): R\$1,02; Total: R\$123,49.

**PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS**  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
01612406183763226800099

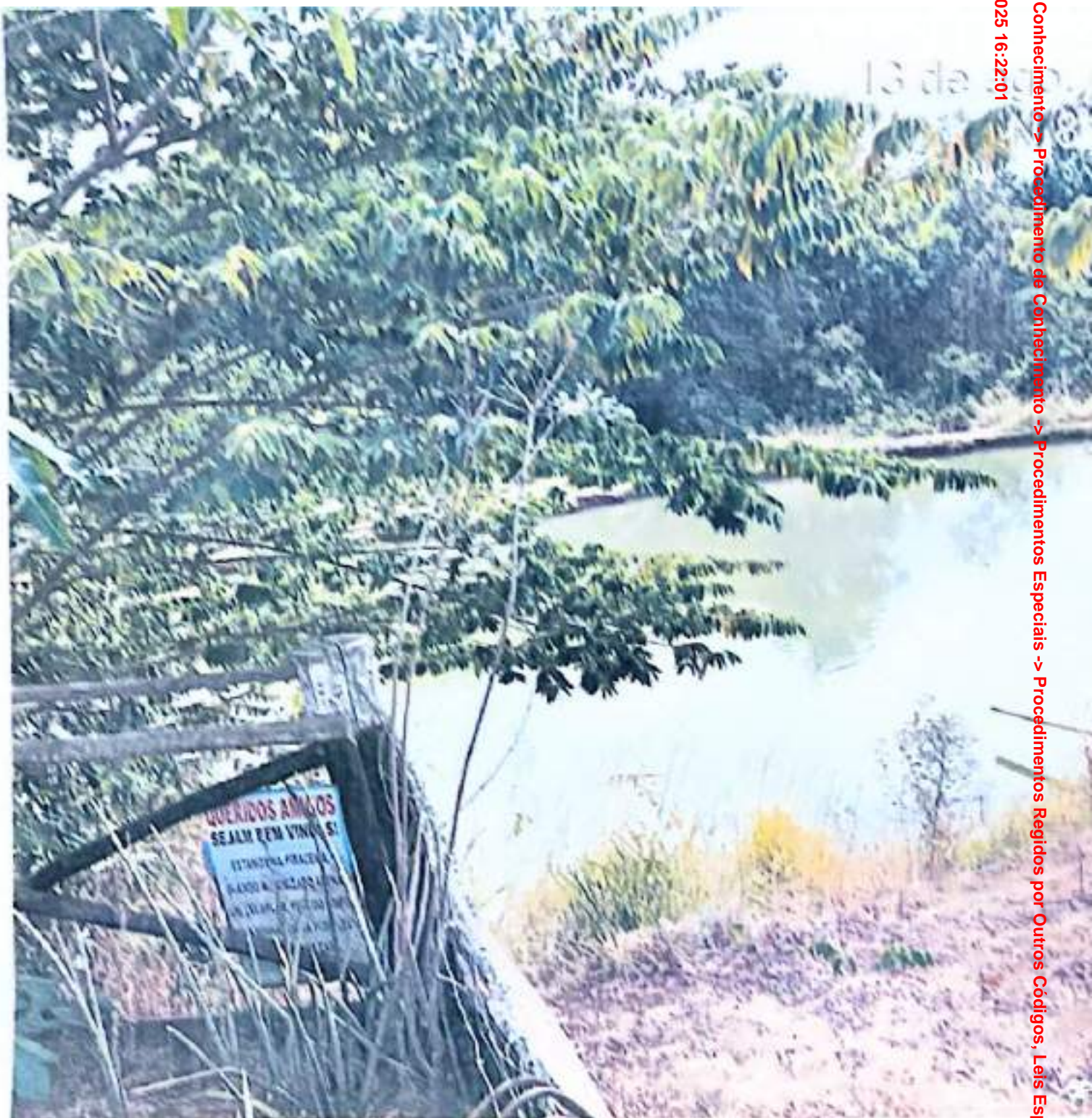
Consulte este selo em  
<https://sec.tjgo.jus.br/buscas/>

Valor: R\$ 17.024,510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01

















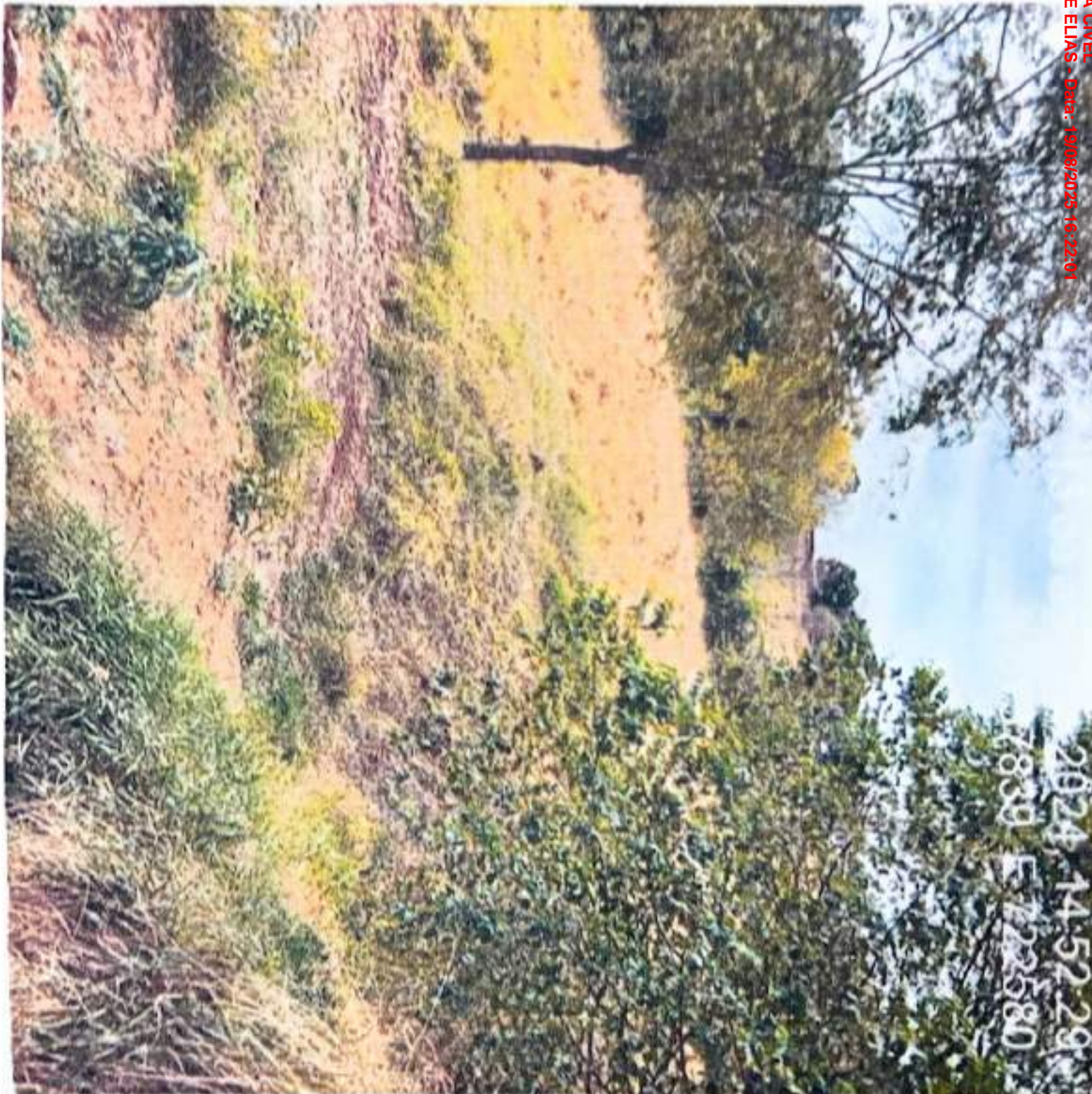




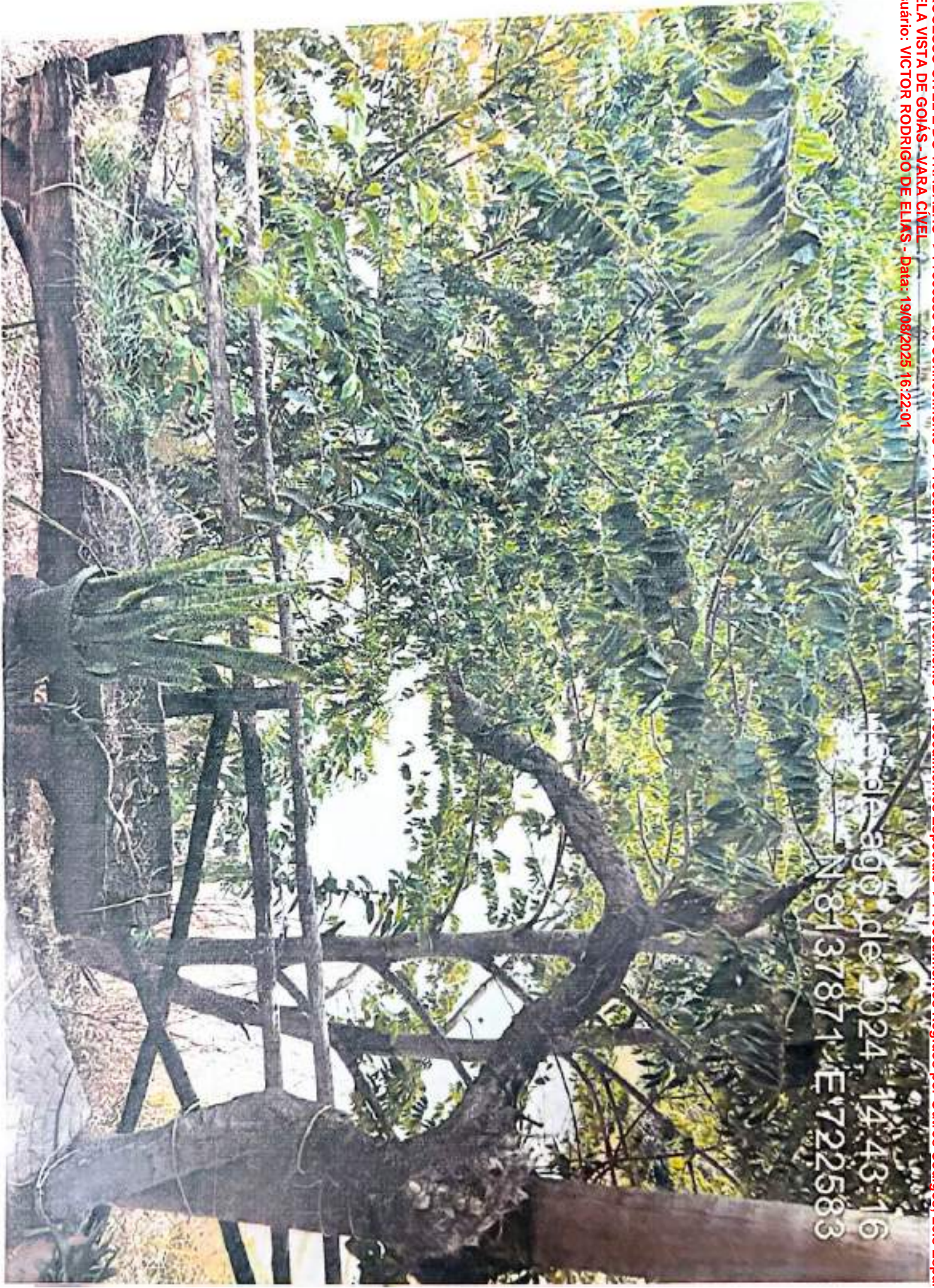






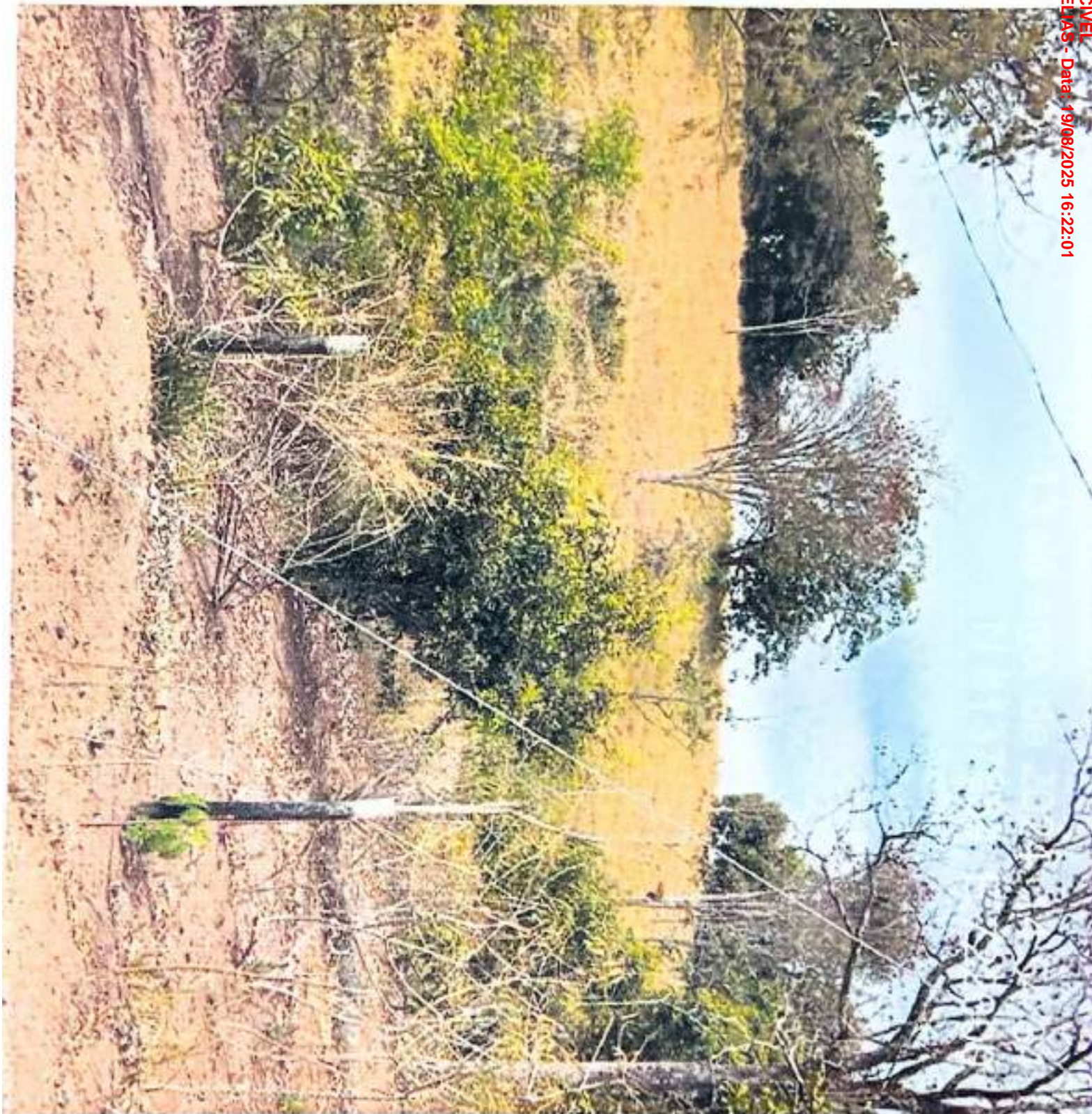






19/ago de 2024, 14:43:16  
Nº 8137871-EV722583

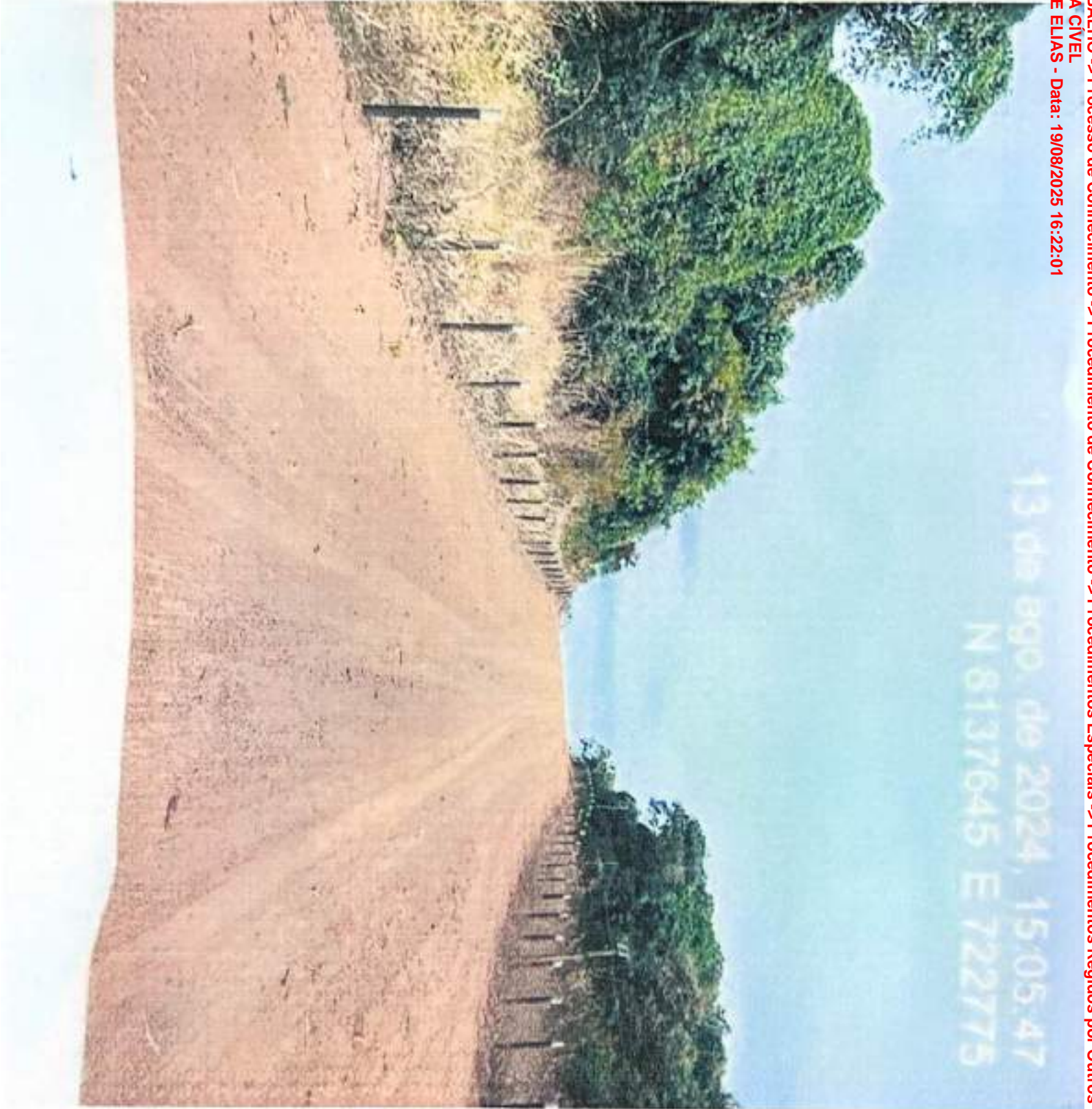




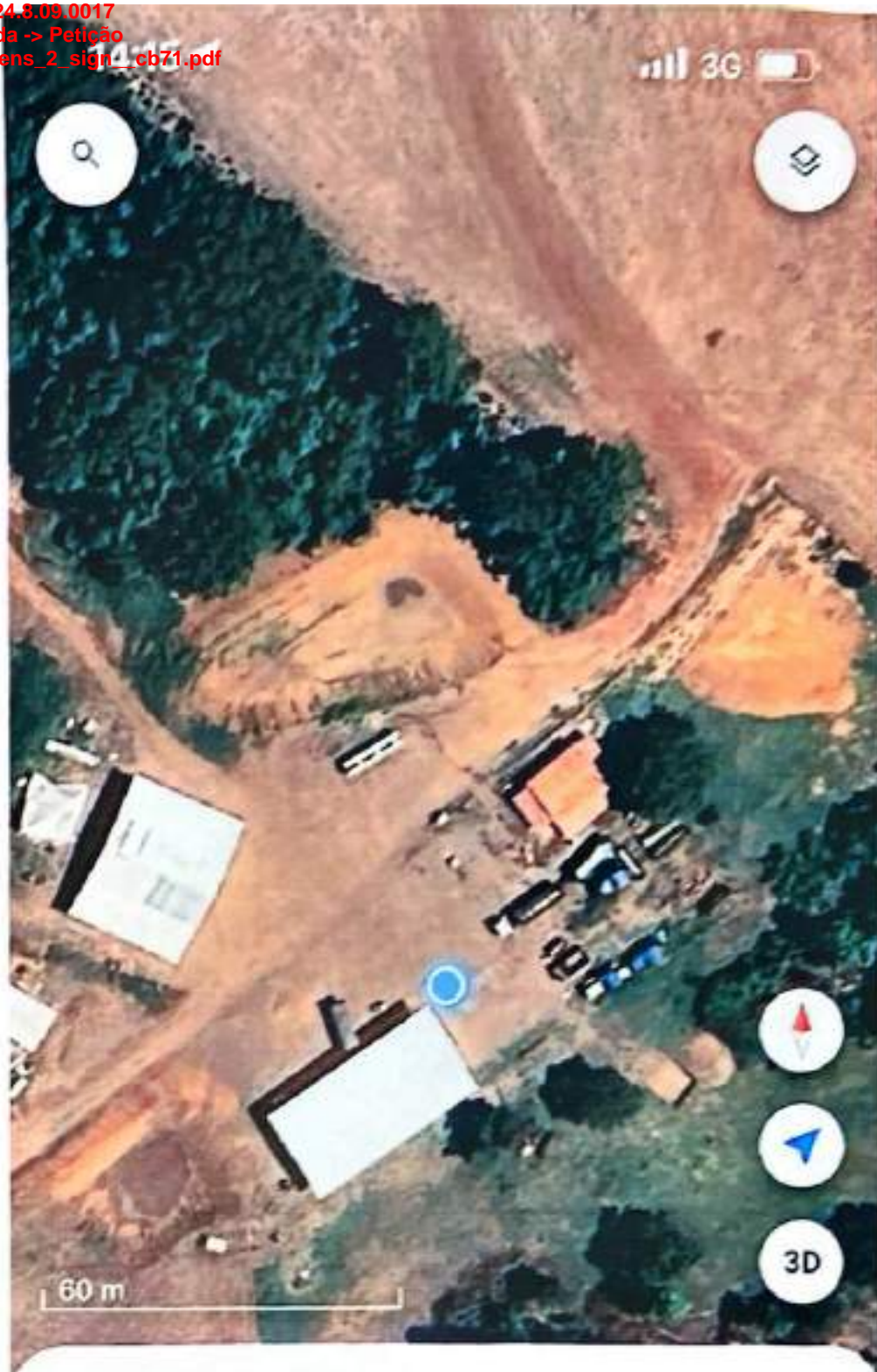












### < Meu local

Local  
16°50'01"S 48°54'31"W

Elevação  
943,4 m

📌 Salvar no projeto

📏 Medir

Valor: R\$ 17.024.510,95  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento  
BELA VISTA DE GOIÁS - VARA CIVEL  
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 19/08/2025 16:22:01