



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL
EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DAS 2ª, 5ª
E 8ª REGIÕES ADMINISTRATIVAS JUDICIÁRIAS**

PROCESSO SOB O Nº 1000799-45.2025.8.26.0359

WANDERLEY ZANCHETTIN E OUTRO, devidamente qualificados nos autos do PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, com número em epígrafe, por meio de seus procuradores devidamente constituídos, vêm à presença de Vossa Excelência, em observância ao ato ordinatório de fls. 2745, apresentar as **complementações** solicitadas pela Administradora Judicial, às fls. 2741/2744, atinente ao Plano de Recuperação Judicial e Laudo de Avaliação de Ativos da Recuperanda.

Nestes termos, pede deferimento.

Marília/SP, de 13 Abril de 2026

ADRIANO DE OLIVEIRA MARTINS
OAB/SP 221.127

Laudo Econômico-Financeiro

Confidencial (*)

Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação Judicial

Lei nº 11.101/05

WANDERLEY ZANCHETTIN
CARLOS ALBERTO ZANCHETTIN
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Marília, 19 de novembro de 2025

Data – base: 31 de dezembro de 2024

(*) Este trabalho é de uso exclusivo da Grupo Zanchettin.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A **SIMBIOS EMPRESARIAL CONTABILIDADE E ASSESSORIA LTDA**, “**SIMBIOS**”, estabelecida na Rua dos Topázios, 174 - Jardim Maria Izabel, Marília-SP CEP: 17.516-280, inscrita no CNPJ sob o nº **32.911.684/0001-70**, contratada por **WANDERLEY ZANCHETTIN**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da Cédula de Identidade R.G nº 23.349.584-8/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.642.418-27, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.791.089/0001-61 e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.022.588/0001-31, com sede na cidade de Pompeia, estado de São Paulo, na Fazenda Ipiranga nº 01, Gleba 01, Amizade, CEP 17.580-000, bem como, na Rua José Chicarelli nº 90, Portal Dos Pássaros, CEP 17.582-332, e **CARLOS ALBERTO ZANCHETTIN**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da Cédula de Identidade R.G nº 19.993.439-9/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.302.728-92, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.795.338/0001-97 e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.029.597/0001-54, com sede na cidade de Pompeia, estado de São Paulo, na Fazenda Recanto Dos Filhos nº 01, Amizade, CEP 17.580-000, bem como, no Sítio Santa Helena s/nº, Bairro Caingang, CEP 17.587-899, em conjunto “**Grupo ZANCHETTIN**” ou “**RECUPERANDA**”, para elaborar o presente laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial, com emissão de Parecer Técnico.

Para elaborar esse parecer, estamos levando em consideração, os seguintes aspectos:

A – Considerando que a RECUPERANDA vem passando por situação de crise econômica e financeira que comprometeu o cumprimento de suas obrigações;

B – Considerando que em 29/09/2025 A RECUPERANDA ajuizou, perante o Juízo da Recuperação, pedido de recuperação judicial, cujo processamento foi deferido por meio de decisão judicial publicada no Diário Oficial Eletrônico do Estado de São Paulo no dia 21/10/2025.

C – Considerando que o Plano cumpre os requisitos contidos no artigo 53 da LFR, uma vez que (i) é demonstrada a viabilidade econômica da RECUPERANDA; (ii) são discriminados, de maneira pormenorizada, os meios de recuperação a serem empregados; e (iii) é acompanhado do laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da RECUPERANDA.

D – Considerando que, por meio do presente Plano, a **RECUPERANDA** busca reestruturar as suas operações, de modo a permitir (i) a sua preservação, como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; ii) a preservação e efetiva melhora do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis; e iii) o pagamento dos seus credores, nos termos e condições ora apresentados.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **SIMBIOS** tem por objetivo:

- a) Analisar o Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO ZANCHETTIN**, composto pelos produtores rurais **WANDERLEY ZANCHETTIN**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da Cédula de Identidade R.G nº 23.349.584-8/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.642.418-27, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.791.089/0001-61 e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.022.588/0001-31 e **CARLOS ALBERTO ZANCHETTIN**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da Cédula de Identidade R.G nº 19.993.439-9/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.302.728-92, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.795.338/0001-97 e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.029.597/0001-54.
- b) Analisar como deverá ser a geração de recursos, tudo de acordo com as metas e medidas preconizadas pelo Plano, conforme demonstrado nos Anexos deste trabalho;
- c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção da **RECUPERANDA**, para superação das suas dificuldades financeiras;
- d) A emissão de um parecer técnico sobre o Plano, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com que estabelece a Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas (LFR) – artigo 53) de 09 de fevereiro de 2005.

No item I, apresentamos aspectos introdutórios desse Laudo bem como os objetivos desse trabalho, incluindo um breve histórico e situação atual da empresa e das suas operações.

No item II, descrevemos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação Judicial desenvolvido para a **RECUPERANDA** pelos seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade das empresas em honrar os seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira.

No item III, mencionamos as fontes de todas as informações utilizadas.

No item IV, apresentamos a análise da viabilidade econômico - financeira do Plano, bem como a emissão de Parecer Técnico.

Após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras (Anexo II) e da viabilidade econômico – financeira do Plano a ser apresentado ao Juízo e posteriormente aos credores, conforme apresentado em detalhes, nos Anexos, emitimos um Parecer Técnico apresentado no item V.

Dessa forma, emitimos parecer no sentido de que o Plano de Recuperação Judicial analisado se revela economicamente viável, atendendo aos interesses dos credores, dos sócios e demais partes interessadas do **GRUPO ZANCHETTIN**, devendo, portanto, ser apresentado ao Juízo competente e submetido à deliberação da Assembleia Geral de Credores.

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **SIMBIOS**, empresa que atua como assessora empresarial, foi contratada pela **RECUPERANDA** para elaborar um Laudo Econômico-Financeiro com emissão de Parecer Técnico, contendo uma análise crítica e comentários sobre o Plano de Recuperação Judicial e sobre as medidas que serão adotadas nas empresas, bem como para demonstrar a viabilidade econômico – financeira desse Plano.

As proposições que compõem o Plano foram elaboradas pela **RECUPERANDA** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, tudo de acordo com as disposições contidas na Lei 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas - LFR).

A nossa análise e elaboração do Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira do Plano a ser apresentado, a capacidade de pagamento a todos os seus credores e a recuperação da saúde financeira da **RECUPERANDA**.

Este laudo e o nosso parecer incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando as suas principais características e incluindo os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores, até a extinção desses passivos.

O Plano de Recuperação Judicial, bem como todas as informações fornecidas para a elaboração deste laudo, são por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Plano, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são verdadeiras e acuradas.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pelos assessores jurídicos e consultores financeiros.

A **SIMBIOS** não tem nenhum interesse atual ou futuro na recuperanda, cujo Plano é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **SIMBIOS** não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, a empresa em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da **SIMBIOS**.

Este laudo e Parecer Técnico são considerados pela **SIMBIOS** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação e a avaliação dos ativos tangíveis das empresas.

BREVE HISTÓRICO E SITUAÇÃO ATUAL

Em decorrência do desenvolvimento do segmento de rural, em 21/07/2020, Carlos Zanchettin iniciou o exercício de sua atividade econômica rural, enquanto que, desde 20/07/2020, Wanderley Zanchettin passou a exercer atividade rural, de modo que, atualmente e em conjunto, ambos exercem atividade rural voltada para o plantio de amendoim e cana-de-açúcar.

Com isto, os referidos produtores rurais apresentam como objeto social, o exercício de atividade rural voltada para a agricultura, com enfoque para o plantio de hortaliças e para o plantio de amendoim e cana-de-açúcar, de modo que, em seu segmento empresarial-rural, ambos passaram a ser denominados de ‘**Grupo Zanchettin**’.

Em virtude da atividade econômica exercida pelos produtores rurais que compõem o **Grupo Zanchettin**, os seus produtos cultivados no exercício da atividade rural se destacaram no mercado empresarial, consolidando-se nesse ramo empresarial, notadamente, na medida em que nos últimos anos ocorreu um aumento no mercado do plantio de amendoim em todo o território nacional.

Desse modo, o exercício da atividade econômica exercida pelos produtores rurais que compõem o **Grupo Zanchettin**, isto é, a agricultura com enfoque ao plantio de amendoim e cana-de-açúcar, os produtos cultivados se destacaram no mercado empresarial, principalmente no mercado de consumo, de modo que, um de seus principais parceiros comerciais é a usina Clealco Açúcar e Álcool S.A.

Com isto, ambos passaram a se consolidar na atividade rural nos últimos anos em pouco tempo de constituição no segmento rural no interior do estado de São Paulo e, por conseguinte, possibilitando a expansão do plantio para outros imóveis rurais que vieram a ser arrendados.

Nesse sentido, na medida em que o **Grupo Zanchettin** buscava a expansão de sua atividade rural, ele passou a arrendar mais imóveis rurais para o exercício da agricultura voltada ao plantio das culturas objeto de sua atividade rural, de modo que, atualmente, a atividade econômica rural exercida se dá nos seguintes imóveis rurais, na cidade de Pompeia, no interior do estado de São Paulo:

- a) Fazenda Pompeo, situada no município de Pompeia – SP, inscrita no CCIR 621.129.002.884-5;

- b) Fazenda Lua Azul, situada no município de Pompeia – SP, inscrita no CCIR 621.129.007.811-6;
- c) Sítio Paneira – Área 01, situado no município de Pompeia – SP, inscrito no CCIR 621.129.000.086-9;
- d) Fazenda Santa Cruz, situada no município de Queiroz – SP, inscrito no CCIR 621.137.000.507-1;
- e) Fazenda Recanto Dos Filhos, situada no município de Pompeia – SP, inscrita no CCIR 999.946.391.255-6;
- f) Sítio Santa Luzia situado no município de Pompeia – SP, inscrito no CCIR 621.129.006.750-5;
- g) Fazenda Ipiranga, situada no município de Pompeia – SP, registrado na Matrícula 14.530, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pompeia.

Em vista da interconexão entre as atividades exercidas dos empresários rurais que compõem o **Grupo Zanchettin**, isto é, atividade rural e atividade de transporte dos produtos cultivados, possibilita-se que haja uma maior produção de safra e, por sua vez, com a criação de novos postos de empregos, aumentando-se a arrecadação de tributos e entre outros efeitos sociais decorrentes dos exercícios das atividades econômicas.

Assim sendo, o **Grupo Zanchettin** promove a geração de empregos, rendas, tributos e circulação de serviços e produtos para o mercado de consumo, na medida em que a sua empresa possui função social perante empregados, fornecedores, fisco e consumidores.

Em vista disso, as atividades econômicas exercidas pelo **Grupo Zanchettin** ser instrumentos de produção ou a circulação de bens ou de serviços, concretização do interesse público, que estimulou e estimula a geração de empregos, tributos e gera riqueza econômica para o crescimento e o desenvolvimento socioeconômico não apenas dos detentores dos meios de produção, isto é, dela mesma, mas para a localidade na qual ela possui seus pontos comerciais, isto é, para a economia dos municípios, estados-membros e do país.

Em decorrência da expansão mercadológica rápida da atividade rural exercida pelo **Grupo Zanchettin**, os custos e despesas operacionais do referido grupo empresarial passaram a ser consideráveis, ensejando em um desequilíbrio em seu fluxo de caixa, principalmente devido à

necessidade de capital de giro, de investimentos na aquisição de maquinários e na manutenção dos pagamentos dos demais custos e despesas derivados do exercício de sua atividade rural.

Com isto, para a manutenção desses custos e despesas operacionais, ao longo do desenvolvimento da empresa, houve e há a necessidade de obtenção de recursos financeiros de terceiros (instituições financeiras), cujos recursos, são revertidos para o pagamento dos credores do **Grupo Zanchettin**, em especial, os bancários, de maneira que, em um efeito dominó, em eventual quebra de safra na operação rural, poderá prejudicar o seu fluxo de caixa para o cumprimento obrigações sociais, ensejando em uma iliquidez dele para o cumprimento delas.

Diante desse cenário operacional e financeiro do **Grupo Zanchettin**, ele está experimentando 02 (dois) tipos de crises empresariais no exercício de sua empresa decorrente deste efeito dominó. Isto é, os efeitos climáticos do El Niño que ensejou na frustração das safras anteriores e, conseqüentemente à redução de receitas, o seu fluxo de caixa foi prejudicado e, por conseguinte, o seu capital de giro para o cumprimento de suas obrigações sociais.

Em vista dos efeitos climáticos do El Niño que ensejou na frustração das safras, em “efeito dominó”, houve considerável redução da liquidez financeira para o cumprimento das obrigações sociais perante os seus credores, em especial, os credores financeiros, uma vez que, ante à redução de seu fluxo de caixa, prejudicando a manutenção da empresa e adimplemento dos mesmos credores e demais credores dele, de modo que, as instituições fornecedoras de seu capital de giro reduziram os limites oferecidos.

Esses fatores externos estão gerando reflexos econômicos ao fluxo de caixa do **Grupo Zanchettin** e, embora ele tenha recursos para o capital de giro para o exercício da empresa, atualmente, ele é insuficiente para o cumprimento das obrigações sociais e, conseqüentemente, além da crise econômica experimentada decorrente dos efeitos climáticos do El Niño, o **Grupo Zanchettin** passou a experimentar crise financeira por ausência de liquidez para o cumprimento das obrigações sociais.

A par dos efeitos climáticos do El Niño que ensejou na frustração das safras, há um desequilíbrio financeiro entre o atual fluxo de caixa e os custos e despesas operacionais incorridos no exercício de sua atividade econômica e, por conseguinte, ensejando a propositura deste pedido de recuperação judicial.

Desse modo, infere-se que, o passivo da parte Autora é, significativamente, representado por dívidas decorrentes dos contratos bancários celebrados para a capitalização de sua atividade econômica exercida que, consequentemente, ensejaram-lhe em uma crise financeira, de modo que, o **Grupo Zanchettin** não tem caixa suficiente para cumprir suas obrigações, experimentando, com isto, uma crise de liquidez, pois, embora os serviços estejam aceitos no mercado, ante à inadimplência de seus devedores, ele tem prejudicado o fluxo de caixa para o pagamento de seus credores.

Portanto, mediante o instituto da recuperação da empresa em crise, ter-se-á um instrumento por meio do qual o empresário poderá superar a situação momentânea de crise no exercício da atividade econômica, para a preservação de sua empresa, assegurando nessa ocasião a realização da função social dessa atividade econômica, sendo necessária a efetividade do processo de recuperação judicial para o restabelecimento das empresas.

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os objetivos do Plano:

O Plano tem os seguintes objetivos:

- (i) preservar a RECUPERANDA como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social e econômica;
- (ii) (ii) permitir a superação da crise econômico-financeira e descasamento do seu fluxo de caixa com seus vencimentos e suas obrigações;
- (iii) (iii) reestruturar as suas operações e dimensiona-la ao seu fluxo de caixa; e;
- (iv) (iv) atender os interesses dos seus credores de forma a proceder o pagamento dos seus créditos por meio de uma estrutura de pagamento compatível com o seu potencial de geração de caixa.

O Plano proposto:

Com base nas informações constantes do Plano de Recuperação Judicial da Recuperanda, reproduzimos a seguir os seus principais elementos.

Serão considerados como Credores, para os efeitos do Plano, apenas aquelas pessoas, físicas ou jurídicas, que se encontrem relacionadas no Quadro Geral de Credores, elaborado a partir da lista de credores apresentada pela Recuperanda junto à petição inicial, ajustada pelas alterações apuradas pelo Administrador Judicial em razão das divergências e habilitações de crédito apresentadas e ajustes necessários em razão de compensações realizadas. Estarão sujeitos aos efeitos do processo e, portanto, serão pagos na forma deste Plano, os Credores, cujos créditos venham a ser reconhecidos judicialmente, ainda que em data posterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial, desde que os fatos que lhes derem origem tenham ocorrido anteriormente ao ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial.

Os Credores poderão ceder seus respectivos créditos a qualquer tempo, mas, após a aprovação do Plano pela AGC, será necessário que:

- (i) a cessão seja comunicada ao Juízo da Recuperação; e
- (ii) os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do Plano, reconhecendo que, quando da sua aprovação, o crédito cedido estará sujeito a suas cláusulas, sob pena de a cessão ser reputada ineficaz em relação ao devedor da obrigação cedida.

Os Credores que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, inclusive aqueles que detém alienação ou cessão fiduciária de valores mobiliários ou imobiliários em garantia, instrumentalizados com o indispensável registro – em cartório de registro de títulos e documentos - até a data do pedido de recuperação judicial, poderão optar por serem pagos na forma explicitada neste Plano, por meio da assinatura de Termo de Adesão.

Na **classe I**, se houver credores, em observância ao Enunciado XIII do Tribunal de Justiça de São Paulo, perante a referida classe de credores, os créditos a serem pagos nesta classe serão limitados ao valor de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, classificando o excedente na classe III deste plano de recuperação judicial.

Diante da limitação prevista na cláusula 10.4, na classe I, se houver credores, haverá o pagamento aos credores desta, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, de modo que, os credores constantes no Quadro Geral de Credores pertencentes a esta classe serão pagos em subclasses (tranches) de acordo com as classes de credores:

Deságio: Sem deságio.

Carência: Sem carência.

Prazo: O pagamento será realizado em prazo não-superior a 12 (doze) meses, contados da data concessão da recuperação judicial.

Correção Monetária: Os créditos serão corrigidos, desde à distribuição do pedido de recuperação judicial, ou, para os créditos ilíquidos, da decisão que habilitar o crédito na relação de credores, o que vier por último, pela taxa de 100% (cem por cento) ao ano da variação do IPCA.

Juros Remuneratórios Os créditos que se enquadrarem nesta subclasse sofrerão a incidência de juros remuneratórios de 2,00% (dois por cento) ao ano, corrigidos a partir da distribuição do pedido de Recuperação Judicial.

Formas de pagamento: Os pagamentos de todos os créditos serão feitos diretamente pela Recuperanda aos credores, de forma mensal, em vencimento a ser programado de acordo com o fluxo de caixa da Recuperanda.

Haverá a exclusão das multas a que se refere os art. 467 e 477 da CLT.

Com o pagamento de seus créditos por qualquer das formas acima indicadas, os credores darão plena, geral e irrevogável quitação a totalidade de seu débito.

Os créditos trabalhistas até o limite de 05 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, deverão ser pagos em prazo não superior a 30 (trinta) dias da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial, nos exatos termos do parágrafo único, do art. 54, da Lei 11.101/05.

Todos os acordos firmados na esfera trabalhistas serão cumpridos.

Os encargos sociais relacionados à classe trabalhista serão pagos e/ou parcelados na forma prevista na lei.

Os Credores Trabalhistas, caso venham a ter os seus créditos apurados durante o processo de recuperação judicial em razão de eventuais créditos laborais anteriores ao pedido de recuperação, também serão pagos da seguinte forma:

O valor correspondente a até 5 (cinco) salários-mínimos, desde que relativos a créditos de natureza estritamente salarial e vencidos nos 3 (três) últimos meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, serão pagos em até 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 54, parágrafo único, da LFR;

O restante será pago em até 01 (um) ano a partir da concessão da recuperação judicial, nos termos do artigo 54 da LFRE, mediante a quitação integral do contrato de trabalho e de todas as dívidas dele decorrentes, ou então, se após o prazo previsto ocorrer a habilitação do crédito, ele será quitado em parcela única e imediata, no máximo em 30 dias da habilitação.

Na hipótese da concessão da recuperação judicial, nos termos do art. 59, da Lei 11.101/05, haverá a novação das dívidas submetidas ao plano e na forma deste plano, de modo que, os créditos novados serão consideradas como dívidas reestruturadas, de modo que, na hipótese de dívidas submetidas ao plano constar garantidores, haverá a novação da dívida em relação aos devedores solidários na ocasião da concessão da recuperação judicial, sendo que, esta novação apenas possuirá eficácia somente perante aqueles credores que aprovaram de maneira expressa o plano de recuperação judicial, e sem qualquer ressalva sobre a supressão das garantias perante os garantidores e, por conseguinte, aos credores dissidentes e àqueles credores presentes à assembleia geral que se abstiveram de votar ou aos ausentes na assembleia, a novação extensiva aos devedores solidários não será aplicável a tais credores.

Pagamento aos Credores com Garantia Real: Os credores constantes no Quadro Geral de Credores pertencentes a esta classe terão o seguinte tratamento:

Carência: 36 (trinta e seis) meses contados da homologação do plano de recuperação judicial pelo Juízo Recuperacional, ou, para os créditos ilíquidos, do trânsito em julgado da decisão que habilitar o referido crédito na relação de credores, o que vier por último.

Prazo: Os referidos créditos serão pagos em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, iniciando em 30 (trinta) dias contados do término dos 36 (trinta e seis) meses do prazo de carência.

Deságio: 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o montante integral do crédito listado no quadro geral de credores.

Correção Monetária: Os créditos serão corrigidos, desde a publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, ou, para os créditos ilíquidos, também da decisão que

homologar o Plano de Recuperação Judicial, pela taxa 25% (vinte e cinco por cento) do IPCA ao ano, até a quitação da dívida.

Juros Remuneratórios: Os créditos que se enquadrarem nesta classe sofrerão a incidência de juros remuneratórios de 0,25% a.a., tendo como termo inicial a publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Formas de pagamento: Os pagamentos de todos os créditos serão feitos diretamente pela Recuperanda aos credores, de forma mensal, em vencimento a ser programado de acordo com o fluxo de caixa da Recuperanda.

Pagamento aos Credores Quirografários: Os credores constantes no Quadro Geral de Credores pertencentes a esta classe terão o seguinte tratamento:

Carência: 36 (trinta e seis) meses contados da homologação do plano de recuperação judicial pelo Juízo Recuperacional, ou, para os créditos ilíquidos, do trânsito em julgado da decisão que habilitar o referido crédito na relação de credores, o que vier por último.

Prazo: Os referidos créditos serão pagos em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, iniciando em 30 (trinta) dias contados do término dos 36 (trinta e seis) meses do prazo de carência.

Deságio: 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o montante integral do crédito listado no quadro geral de credores.

Correção Monetária: Os créditos serão corrigidos, desde a publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, ou, para os créditos ilíquidos, também da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, pela taxa 25% (vinte e cinco por cento) do IPCA ao ano, até a quitação da dívida.

Juros Remuneratórios: Os créditos que se enquadrarem nesta classe sofrerão a incidência de juros remuneratórios de 0,25% a.a., tendo como termo inicial a publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Formas de pagamento: Os pagamentos de todos os créditos serão feitos diretamente pela Recuperanda aos credores, de forma mensal, em vencimento a ser programado de acordo com o fluxo de caixa da Recuperanda.

Na hipótese da concessão da recuperação judicial, nos termos do art. 59, da Lei 11.101/05, haverá a novação das dívidas submetidas ao plano e na forma deste plano, de modo que, os créditos novados serão consideradas como dívidas reestruturadas, de modo que, na hipótese de dívidas submetidas ao plano constar garantidores, haverá a novação da dívida em relação aos devedores solidários na ocasião da concessão da recuperação judicial, sendo que, esta novação apenas possuirá eficácia somente perante aqueles credores que aprovaram de maneira expressa o plano de recuperação judicial, e sem qualquer ressalva sobre a supressão das garantias perante os garantidores e, por conseguinte, aos credores dissidentes e àqueles credores presentes à assembleia geral que se abstiveram de votar ou aos ausentes na assembleia, a novação extensiva aos devedores solidários não será aplicável a tais credores.

Pagamento aos Credores de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte: Os credores constantes no Quadro Geral de Credores pertencentes a esta classe terão o seguinte tratamento:

Carência: 36 (trinta e seis) meses contados da homologação do plano de recuperação judicial pelo Juízo Recuperacional, ou, para os créditos ilíquidos, do trânsito em julgado da decisão que habilitar o referido crédito na relação de credores, o que vier por último.

Prazo: Os referidos créditos serão pagos em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, iniciando em 30 (trinta) dias contados do término dos 36 (trinta e seis) meses do prazo de carência.

Deságio: 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o montante integral do crédito listado no quadro geral de credores.

Correção Monetária: Os créditos serão corrigidos, desde a publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, ou, para os créditos ilíquidos, também da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, pela taxa 25% (vinte e cinco por cento) do IPCA ao ano, até a quitação da dívida.

Juros Remuneratórios: Os créditos que se enquadrarem nesta classe sofrerão a incidência de juros remuneratórios de 0,25% a.a., tendo como termo inicial a publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Formas de pagamento: Os pagamentos de todos os créditos serão feitos diretamente pela Recuperanda aos credores, de forma mensal, em vencimento a ser programado de acordo com o fluxo de caixa da Recuperanda

III - FONTES DE INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Para o efeito de:

- a) Elaboração do laudo econômico-financeiro;
- b) Emissão do Parecer Técnico,

foram utilizadas as seguintes fontes de informação:

- Petição inicial encaminhada ao Juízo de Recuperação;
- Plano de Recuperação Judicial preparado pela direção da **RECUPERANDA** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser encaminhado ao Juízo e aos seus credores;
- Breve Histórico e situação atual da empresa contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira na qual passou o **RECUPERANDA**;
- Demonstrativos financeiros históricos (exercícios de 2022, 2023 e 2024);

As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e detalhados preparados pelos seus consultores financeiros e que são:

- a) Premissas Macroeconômicas;
- b) Premissas gerais para elaboração do Plano;
- c) Demonstrativos Financeiros projetados.

IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DO PLANO E EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos atenciosamente todas as informações e medidas a serem implementadas no Plano, destacando-se que:

a) A **RECUPERANDA** se compromete a realizar todos os esforços para manter uma estrutura mínima necessária para que a empresa tenha continuidade nas suas operações, de forma a poder cumprir com o cronograma de pagamentos conforme apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados;

b) As premissas Macroeconômicas apresentadas têm um caráter conservador, com uma expectativa de crescimento moderado do PIB para os próximos anos;

c) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros são detalhadas, divididas em:

- fluxo de caixa operacional
- fluxo de caixa de investimento
- fluxo de caixa para pagamento de credores extra concursais e parcelamento de impostos;
- fluxo de caixa para credores concursais.

O seu detalhamento encontra-se no Plano de Recuperação.

d) A geração de receitas da recuperanda está baseada na realização das suas operações;

e) As previsões de continuidade das operações da empresa no nosso entender são viáveis na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades anteriores, adotando-se um critério conservador, com metas visando voltar aos níveis que ocorriam antes do pedido de recuperação;

f) Analisando-se todas as planilhas e demonstrativos financeiros projetados, efetuamos testes nas relações entre todos os números apresentados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica de qualidade;

g) Os demonstrativos financeiros que apresentam o comportamento futuro da recuperanda, cujo Plano a ser apresentado ao Juízo, demonstra que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

h) Para a análise de viabilidade econômico – financeira do Plano consolidado, levamos em consideração os seguintes aspectos:

i. A adoção do conceito do valor recuperável dos ativos ou unidades geradoras de caixa conforme estabelecido pela CPC – 01 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis;

Dentro desse conceito, identificamos que o valor atual dos ativos, a preços de mercado (avaliação econômica da empresa¹) é maior que o valor atual dos passivos junto a credores.

ii. A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos da **RECUPERANDA** com a adoção das medidas preconizadas no Plano e com a eliminação do endividamento da empresa, pode ser inferido pela geração de caixa positiva anual que é superior ao fluxo de pagamentos aos credores.

Outro aspecto relevante diz respeito à viabilidade econômica do próprio negócio.

Analisando e adotando – se os critérios mencionados por Ulhoa Coelho², na **RECUPERANDA** identificamos da viabilidade econômica da empresa, em função de:

a) Importância social:

A **RECUPERANDA** possui um potencial econômico considerável que implementando – se um Plano de Negócios adequado e compatível com a sua atual situação, a sua recuperação é viável e possível;

b) Volume de Ativo e Passivo:

O valor total dos ativos e passivos da empresa é considerável.

¹ Comitê de Pronunciamentos de Contábeis – Pronunciamento Técnico CPC 46 - Mensuração do Valor Justo.

² Comentários à Lei de Falências e Recuperação de Empresas, Fábio Ulhoa Coelho – Ed. Saraiva – 2013

Considerando – se que as medidas a serem implementadas cobrem as áreas financeira, mercadológica e operacional de forma integrada, onde pode se considerar como um grupo viável economicamente;

c) Porte econômico:

Considerando o porte econômico da **RECUPERANDA**, é significativa a sua importância da sua recuperação, dado o seu tamanho, a importância na região.

No que se refere às projeções constantes no fluxo de caixa projetado apresentado, cumpre esclarecer que o montante de receitas estimado para o exercício de 2025 não contempla a integralidade do ano civil, mas apenas o faturamento projetado para os meses subsequentes ao pedido de recuperação judicial, considerando, portanto, o período efetivamente compreendido a partir do referido evento.

Quanto à evolução das receitas, estas foram estimadas com base em premissas de crescimento alinhadas às expectativas inflacionárias para os exercícios futuros, refletindo, assim, uma atualização monetária compatível com o cenário econômico projetado.

No tocante às despesas, sua projeção foi elaborada considerando a representatividade atual de cada rubrica em relação ao faturamento. Ressalta-se que nem todas as despesas possuem natureza variável, de modo que não tendem a crescer de forma estritamente proporcional às receitas. Todavia, considerando que as receitas foram projetadas com base em premissas inflacionárias, adotou-se, de forma consistente, o entendimento de que as despesas — inclusive aquelas de natureza fixa — também estão sujeitas aos efeitos da inflação, devendo, portanto, acompanhar, ainda que não de forma linear, a evolução dos preços ao longo do tempo.

V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso parecer que: O Plano de Recuperação Judicial do **Grupo Zanchettin** e que deverá ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos Credores, demonstra viabilidade econômico-financeira, do Plano e da empresa, pois:

a) A geração de caixa operacional projetada permite o pagamento aos credores do Plano de Recuperação Judicial, ao longo do período de pagamentos proposto para cada tipo de credor, após deságios previstos;

b) Demonstra a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais da recuperanda, tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de caixa.

Essa continuidade e a geração de caixa se provam mais que suficientes para o pagamento dos credores, conforme pode ser observado na evolução do saldo de caixa e do crescimento do Patrimônio Líquido nas projeções financeiras apresentadas no Anexo II;

c) A operação é viável economicamente, tendo passado por uma crise financeira de ordem externa e interna.

O Plano apresentado permite a retomada das suas atividades, considerando – se também o crescimento gradual da economia brasileira.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras e da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica da empresa, somos de parecer que o Plano de Recuperação a ser apresentado é viável econômica e financeiramente.

Marília, 13 de abril de 2026



SIMBIOS EMPRESARIAL CONTABILIDADE E ASSESSORIA LTDA
Cristiano dos Santos Dereça
Contador: CRC 1SP264956/O-4

VI - ANEXOS

ANEXO I – PREMISSAS ECONÔMICAS

PREMISSAS MACROECONÔMICAS – GRUPO ZANCHETTIN

Fonte: [Projeções | Itaú BBA](#)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P
Brasil									
Atividade econômica									
PIB nominal – Bilhões de reais	7.610	9.012	10.080	10.943	11.745	12.611	13.312	14.102	14.880
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.475	1.670	1.951	2.192	2.179	2.219	2.356	2.508	2.629
Crescimento real do PIB	-3,3%	4,8%	3,0%	3,2%	3,4%	2,2%	1,5%	1,5%	1,4%
Taxa de desemprego - média do ano	13,8%	13,2%	9,3%	8,0%	6,8%	6,4%	6,8%	7,2%	7,5%
Inflação									
IPCA	4,5%	10,1%	5,8%	4,6%	4,8%	5,2%	4,4%	4,0%	3,5%
IGP-M	23,1%	17,8%	5,5%	-3,2%	6,5%	1,3%	3,6%	4,0%	3,5%
Taxa de juros									
Selic – final do ano	2,00%	9,25%	13,75%	11,75%	12,25%	15,00%	12,75%	11,25%	10,00%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	-2,41%	-0,74%	7,53%	6,81%	7,08%	9,32%	8,03%	6,97%	6,28%
CDI - final do ano (anualizado)	1,90%	8,76%	13,65%	11,87%	11,77%	14,88%	12,63%	11,13%	9,89%
CDI - acumulado no ano	2,78%	4,40%	12,42%	13,20%	10,84%	14,31%	13,44%	11,73%	10,30%
TLP (Taxa real) – fim de período	1,83%	4,10%	5,23%	5,56%	6,66%	7,07%	6,43%	6,18%	6,08%
Finanças públicas									
Resultado primário – % do PIB	-9,2%	0,7%	1,2%	-2,3%	-0,4%	-0,6%	-0,9%	-0,6%	-0,6%
Resultado nominal – % do PIB	-13,3%	-4,3%	-4,6%	-8,8%	-8,5%	-8,8%	-9,5%	-10,0%	-9,6%
Dívida pública líquida - % do PIB	61,4%	55,1%	56,1%	60,4%	61,5%	67,1%	73,1%	78,2%	82,9%
Dívida pública bruta - % do PIB	86,9%	77,3%	71,7%	73,8%	76,5%	79,7%	85,0%	90,2%	95,1%
Taxa de câmbio									
BRL / USD – dez	5,19	5,57	5,28	4,86	6,18	5,65	5,65	5,70	5,75
BRL / USD – média do ano	5,16	5,40	5,17	4,99	5,39	5,68	5,65	5,68	5,73
Setor externo									
Balança comercial - USD bi	50	61	62	99	75	71	74	88	94
Exportações – USD bi	209	281	334	340	337	335	342	376	384
Importações – USD bi	159	219	273	241	262	263	268	289	291
Conta corrente - % PIB	-1,7%	-2,4%	-2,2%	-1,3%	-2,8%	-2,6%	-2,4%	-2,2%	-2,1%
Investimento direto no país - % PIB	3,0%	2,8%	4,7%	2,8%	3,2%	3,8%	3,9%	4,1%	4,0%

* Os dados referentes aos anos de 2025 em diante refletem as expectativas do mercado aos indicadores Macroeconômicos listados e foram extrapolados para os anos subsequentes desta projeção.

ANEXO II – PROJEÇÕES DOS DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

- Demonstrativo de Resultados (DRE)

- Fluxos de caixa

Demonstrativo de Resultados – projetado

Empresa: GRUPO ZANCHETTIN

PROJEÇÃO DA DRE - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO

	Atual	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<i>Em R\$</i>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	1.750.000	7.850.000	7.200.000	7.000.000	7.500.000	7.900.000	8.400.000	8.900.000	9.400.000	10.000.000	10.600.000
Venda de produtos e serviços	1.750.000	7.850.000	7.200.000	7.000.000	7.500.000	7.900.000	8.400.000	8.900.000	9.400.000	10.000.000	10.600.000
(-) Deduções	-192.500	-863.500	-792.000	-770.000	-825.000	-869.000	-924.000	-979.000	-1.034.000	-1.100.000	-1.166.000
Impostos e demais variáveis	-192.500	-863.500	-792.000	-770.000	-825.000	-869.000	-924.000	-979.000	-1.034.000	-1.100.000	-1.166.000
= Receita Líquida	1.557.500	6.986.500	6.408.000	6.230.000	6.675.000	7.031.000	7.476.000	7.921.000	8.366.000	8.900.000	9.434.000
(-) CPV/CMV	-682.500	-3.061.500	-2.808.000	-2.730.000	-2.925.000	-3.081.000	-3.276.000	-3.471.000	-3.666.000	-3.900.000	-4.134.000
(=) LUCRO BRUTO / MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	875.000	3.925.000	3.600.000	3.500.000	3.750.000	3.950.000	4.200.000	4.450.000	4.700.000	5.000.000	5.300.000
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	-420.000	-1.884.000	-1.728.000	-1.680.000	-1.800.000	-1.896.000	-2.016.000	-2.136.000	-2.256.000	-2.400.000	-2.544.000
Despesas Gerais	-420.000	-1.884.000	-1.728.000	-1.680.000	-1.800.000	-1.896.000	-2.016.000	-2.136.000	-2.256.000	-2.400.000	-2.544.000
(=) LUCRO ANTES DO IR/CSLL	455.000	2.041.000	1.872.000	1.820.000	1.950.000	2.054.000	2.184.000	2.314.000	2.444.000	2.600.000	2.756.000
(-) IRPJ / CSLL	-154.700	-693.940	-636.480	-618.800	-663.000	-698.360	-742.560	-786.760	-830.960	-884.000	-937.040
IRPJ / CSLL	-154.700	-693.940	-636.480	-618.800	-663.000	-698.360	-742.560	-786.760	-830.960	-884.000	-937.040
(=) LUCRO LÍQUIDO	300.300	1.347.060	1.235.520	1.201.200	1.287.000	1.355.640	1.441.440	1.527.240	1.613.040	1.716.000	1.818.960

	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
<i>Em R\$</i>	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000
Venda de produtos e serviços	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000	10.600.000
(-) Deduções	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000
Impostos e demais variáveis	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000	-1.166.000
= Receita Líquida	9.434.000	9.434.000	9.434.000	9.434.000	9.434.000	9.434.000	9.434.000	9.434.000	9.434.000	9.434.000
(-) CPV/CMV	-4.134.000	-4.134.000	-4.134.000	-4.134.000	-4.134.000	-4.134.000	-4.134.000	-4.134.000	-4.134.000	-4.134.000
(=) LUCRO BRUTO / MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	5.300.000	5.300.000	5.300.000	5.300.000	5.300.000	5.300.000	5.300.000	5.300.000	5.300.000	5.300.000
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000
Despesas Gerais	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000	-2.544.000
(=) LUCRO ANTES DO IR/CSLL	2.756.000	2.756.000	2.756.000	2.756.000	2.756.000	2.756.000	2.756.000	2.756.000	2.756.000	2.756.000
(-) IRPJ / CSLL	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040
IRPJ / CSLL	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040	-937.040
(=) LUCRO LÍQUIDO	1.818.960	1.818.960	1.818.960	1.818.960	1.818.960	1.818.960	1.818.960	1.818.960	1.818.960	1.818.960

Fluxo de Caixa – projetado

Empresa: GRUPO ZANCHETTIN

PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA											
	Atual	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<i>Em R\$</i>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Saldo Inicial	0	472.532	2.521.492	3.921.390	4.875.282	5.886.406	6.347.067	6.872.038	7.465.177	8.130.570	8.872.553
Entrada	1.550.000	6.800.000	6.436.000	6.292.160	6.669.690	7.069.872	7.494.064	7.943.708	8.420.330	8.925.550	9.461.084
Operacionais	1.550.000	6.800.000	6.436.000	6.292.160	6.669.690	7.069.872	7.494.064	7.943.708	8.420.330	8.925.550	9.461.084
Saidas	-1.077.468	-4.751.040	-5.036.102	-5.338.268	-5.658.566	-6.609.211	-6.969.093	-7.350.569	-7.754.937	-8.183.567	-8.637.911
Impostos	-188.468	-831.040	-880.902	-933.756	-989.782	-1.049.170	-1.112.120	-1.178.846	-1.249.576	-1.324.552	-1.404.024
Salários / Fornecedores	-762.000	-3.360.000	-3.561.600	-3.775.296	-4.001.814	-4.241.924	-4.496.438	-4.766.224	-5.052.198	-5.355.330	-5.676.650
Despesas Administrativas	-127.000	-560.000	-593.600	-629.216	-666.970	-706.988	-749.406	-794.370	-842.034	-892.556	-946.108
Pagamento RJ (concursal)	0	0	0	0	0	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129
Resultado do Período	472.532	2.048.960	1.399.898	953.892	1.011.124	460.661	524.971	593.139	665.393	741.983	823.173
Saldo Final	472.532	2.521.492	3.921.390	4.875.282	5.886.406	6.347.067	6.872.038	7.465.177	8.130.570	8.872.553	9.695.726

	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
<i>Em R\$</i>	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Saldo Inicial	9.695.726	10.604.955	11.605.406	12.702.553	13.902.194	15.210.483	16.633.936	18.179.465	19.854.392	21.666.485
Entrada	10.028.750	10.630.476	11.268.304	11.944.402	12.661.066	13.420.730	14.225.974	15.079.532	15.984.304	16.943.362
Operacionais	10.028.750	10.630.476	11.268.304	11.944.402	12.661.066	13.420.730	14.225.974	15.079.532	15.984.304	16.943.362
Saidas	-9.119.521	-9.630.025	-10.171.157	-10.744.761	-11.352.777	-11.997.277	-12.680.445	-13.404.605	-14.172.211	-14.374.748
Impostos	-1.488.266	-1.577.562	-1.672.216	-1.772.550	-1.878.902	-1.991.636	-2.111.134	-2.237.802	-2.372.070	-2.514.394
Salários / Fornecedores	-6.017.250	-6.378.286	-6.760.982	-7.166.642	-7.596.640	-8.052.438	-8.535.584	-9.047.720	-9.590.582	-10.166.018
Despesas Administrativas	-1.002.876	-1.063.048	-1.126.830	-1.194.440	-1.266.106	-1.342.074	-1.422.598	-1.507.954	-1.598.430	-1.694.336
Pagamento RJ (concursal)	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129	-611.129	0
Resultado do Período	909.229	1.000.451	1.097.147	1.199.641	1.308.289	1.423.453	1.545.529	1.674.927	1.812.093	2.568.614
Saldo Final	10.604.955	11.605.406	12.702.553	13.902.194	15.210.483	16.633.936	18.179.465	19.854.392	21.666.485	24.235.099

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Propriedade: Sítio Santa Helena

Proprietário: Ângelo Zanchettin

Localização: Pompéia, SP

Data da Avaliação: 24 de março de 2026

I. IDENTIFICAÇÃO E OBJETIVO

O presente laudo tem por finalidade a avaliação patrimonial do imóvel rural denominado Sítio Santa Helena, localizado no município de Pompéia, Estado de São Paulo, inscrito sob a ***Matrícula nº 1.956 no 1º Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária de Pompéia/SP.***

A avaliação foi conduzida em conformidade com as normas técnicas estabelecidas pela ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens) e segue a metodologia comparativa de mercado, fundamentada na análise de dados regionais, características intrínsecas do imóvel e condições de mercado vigentes no período de referência.

II. CARACTERIZAÇÃO REGIONAL

II.1 Localização Geográfica e Coordenadas

O imóvel localiza-se no município de Pompéia, região oeste do Estado de São Paulo, nas coordenadas geográficas 22°00'36.80"S e 50°06'52.88"W, inserido na bacia hidrográfica do Rio do Peixe, um dos principais cursos d'água da região.

II.2 Aspectos Geomorfológicos e Relevô

A região de Pompéia integra a unidade geomorfológica do Planalto Ocidental Paulista, caracterizada por colinas suaves a onduladas, com altitudes variando entre 400 e 600 metros. O relevo apresenta baixa declividade predominante, com raros setores de maior inclinação, favorecendo a mecanização agrícola e reduzindo riscos de erosão laminar em áreas adequadamente manejadas.

II.3 Cobertura Vegetal Original e Atual

A vegetação original da região compreende formações de Cerrado (savana tropical) e Mata Atlântica de interior, típicas da transição entre os biomas do Cerrado e da Mata Atlântica. Atualmente, a vegetação nativa encontra-se fragmentada, com predominância de áreas destinadas à agricultura mecanizada e pastagens, refletindo o processo histórico de ocupação territorial para fins produtivos.

II.4 Hidrografia

A propriedade localiza-se na bacia hidrográfica do Rio do Peixe, importante curso d'água que serve múltiplas funções regionais, incluindo abastecimento público, irrigação agrícola e atividades recreativas. Embora não navegável em grande extensão de seu curso, o rio constitui elemento relevante para a disponibilidade hídrica da região.

II.5 Características Climáticas

O clima da região é classificado como tropical de altitude (Cwa, segundo a classificação de Köppen), caracterizado por verões quentes e chuvosos, invernos secos e amenos, com temperatura média anual de 22 a 24°C. A precipitação concentra-se entre outubro e março, período de máxima atividade agrícola, enquanto o inverno apresenta baixa pluviosidade. Não há registros significativos de ocorrência de geadas, exceto em anos atípicos, o que favorece o cultivo de culturas sensíveis a temperaturas reduzidas.

III. CONTEXTO ECONÔMICO REGIONAL

III.1 Estrutura Produtiva

A economia regional de Pompéia fundamenta-se primordialmente no agronegócio, com destaque para as seguintes cadeias produtivas:

Agricultura Mecanizada: A cana-de-açúcar constitui uma das principais culturas, com presença de unidades industriais de processamento (usinas de açúcar e etanol) nas proximidades. O amendoim representa segunda cultura relevante, com produção direcionada tanto ao mercado interno quanto à exportação. Essas atividades beneficiam-se da infraestrutura logística regional e das condições edafoclimáticas favoráveis.

Pecuária: A pecuária de corte e leite apresenta presença relevante, porém em escala inferior à agricultura mecanizada, refletindo a vocação regional predominantemente agrícola.

Agroindústria: A região dispõe de complexa infraestrutura agroindustrial, incluindo usinas de processamento de cana-de-açúcar, indústrias de beneficiamento de grãos, laticínios e frigoríficos, que agregam valor aos produtos primários e geram empregos.

Comércio e Serviços: Pompéia funciona como polo regional de comércio e prestação de serviços, atendendo municípios menores do entorno.

III.2 Infraestrutura de Transportes e Logística

A acessibilidade regional é potencializada pela presença de importantes eixos viários e ferroviários:

Rodovias: O município é atravessado pela SP-294 (Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros), importante corredor de ligação entre o oeste paulista e o centro do estado, proporcionando acesso expedito a centros urbanos como Marília, Tupã, Assis e Bauru.

Ferrovias: A região é servida pela Ferrovia Paulista S/A (FEPASA), facilitando o escoamento de produtos agrícolas em larga escala, particularmente grãos e cana-de-açúcar.

Aeroportos: O aeroporto regional mais próximo é o de Bauru (Aeroporto de Bauru-Arealva), situado a aproximadamente 60 km. Para operações internacionais, o acesso ocorre via Campinas (Aeroporto de Viracopos) ou São Paulo (Aeroporto Internacional de Guarulhos), ambos a distâncias entre 300 e 400 km.

IV. CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS

IV.1 Solos Predominantes

O município de Pompéia localiza-se em área de transição entre o Cerrado e a Mata Atlântica, apresentando solos predominantemente do tipo Latossolo Vermelho e Latossolo Vermelho-Amarelo. Estes solos caracterizam-se por profundidade elevada, drenagem adequada e textura média a argilosa. Embora naturalmente pobres em nutrientes, apresentam elevada capacidade de uso agrícola após adequada correção de acidez (calagem) e adubação.

Em setores de relevo mais acentuado, ocorrem Argissolos (anteriormente classificados como Podzólicos), que, apesar de adequada aptidão agrícola, apresentam maior suscetibilidade a processos erosivos quando submetidos a manejo inadequado.

IV.2 Aptidão Agrícola

Os solos da região apresentam excelente aptidão para culturas mecanizadas, particularmente cana-de-açúcar, amendoim e grãos diversos, bem como para pastagens cultivadas de elevada produtividade. A adequada infraestrutura de correção de solos, disponível regionalmente, potencializa o aproveitamento agrícola.

V. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

V.1 Dados Cadastrais e Dimensionamento

O imóvel rural objeto desta avaliação compreende área total **de 68,3650 hectares (sessenta e oito hectares, trinta e seis ares e cinquenta centiares)**, conforme comprovação documental constante na matrícula do registro imobiliário.

V.2 Uso e Ocupação Atual

A propriedade encontra-se destinada primordialmente a atividades de pecuária extensiva (pastagem), com presença de vegetação nativa remanescente e áreas de Preservação Permanente (APP) em conformidade com a legislação ambiental vigente.

V.3 Benfeitorias e Infraestrutura

O imóvel dispõe das seguintes benfeitorias:

Edificações Residenciais: Duas residências funcionais construídas em alvenaria, destinadas à moradia de funcionários e gestão da propriedade, em estado de conservação adequado.

Estruturas de Armazenagem: Dois galpões de estoque em alvenaria, apropriados para guarda de insumos, equipamentos e produtos agrícolas.

Infraestrutura Pecuária: Um curral para manejo de rebanho, estruturado com materiais convencionais, em estado de conservação satisfatório.

Estruturas Complementares: Dois barracões em alvenaria destinados a múltiplos usos operacionais.

Cercamento: Perímetro total da propriedade cercado com arame liso e balancim, infraestrutura adequada para contenção de rebanho e demarcação de limites.

Estado Geral das Benfeitorias: Todas as edificações encontram-se em estado amplamente conservado, sem necessidade de reparos estruturais significativos.

VI. METODOLOGIA E MEMÓRIA DE CÁLCULO DETALHADAS

1. Metodologia Aplicada – Método Comparativo de Mercado Direto

A avaliação seguiu rigorosamente a ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens), utilizando o método comparativo de mercado direto. Este método consiste em identificar imóveis rurais similares (comparáveis) que foram negociados recentemente na mesma região, ajustando seus preços de transação pelas diferenças relevantes em relação ao imóvel avaliando (Sítio Santa Helena).

Etapas executadas:

1. Coleta de Dados de Mercado: Pesquisa de transações registradas (compra e venda) e ofertas de propriedades rurais na região de Pompéia e municípios limítrofes (Marília, Tupã, Herculândia) nos últimos 18 meses (período de referência: setembro/2024 a março/2026).
2. Seleção de Comparáveis: Foram selecionadas 3 (três) propriedades que apresentam características semelhantes ao avaliando, considerando:
 - o Localização e acesso (proximidade de rodovias, centros urbanos).
 - o Área total (faixa de 60 a 80 hectares).
 - o Tipo de solo e aptidão agrícola (Latossolos para agricultura/pastagem).
 - o Presença e estado de benfeitorias (residências, galpões, curral).
 - o Uso predominante (pecuária extensiva/pastagem).
3. Identificação dos Fatores de Ajuste (Homogeneização): Para cada comparável, foram aplicados coeficientes de ajuste (para mais ou para menos) nos valores unitários (R\$/hectare) com base nas diferenças identificadas. Os principais fatores considerados foram:
 - o F1 - Localização e Acesso: Ajuste pela distância ao centro urbano de Pompéia e qualidade do acesso viário.
 - o F2 - Infraestrutura e Benfeitorias: Ajuste pelo conjunto, estado de conservação e valor das edificações presentes.
 - o F3 - Forma e Topografia: Ajuste pela conformação do terreno (favorabilidade à mecanização).
 - o F4 - Disponibilidade Hídrica: Ajuste pela presença de nascentes, córregos ou facilidade de captação.
 - o F5 - Oferta e Demanda de Mercado: Ajuste pelas condições de mercado no momento específico da transação do comparável versus a data de referência da avaliação (março/2026).

2. Memória de Cálculo

2.1. Dados Base do Imóvel Avaliando (Sítio Santa Helena):

- Área Total: 68,3650 ha
- Uso Atual: Pecuária extensiva (pastagem) com APP preservada.
- Benfeitorias: 2 residências, 2 galpões, 1 curral, 2 barracões, cercamento total.
- Estado das Benfeitorias: Conservado.

2.2. Tabela de Comparáveis e Ajustes: A tabela abaixo sintetiza a pesquisa de mercado e o processo de homogeneização.

Descrição	Comparável 1 (Fazenda Boa Vista)	Comparável 2 (Sítio São José)	Comparável 3 (Chácara Vale Verde)	IMÓVEL AVALIANDO (Sítio Santa Helena)
Localização	Pompeia/SP	Herculândia/SP	Tupã/SP	Pompeia/SP
Área (ha)	72,5000	65,8000	62,0000	68,3650
Valor de Transação/Oferta (R\$)	R\$ 4.780.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.050.000,00	A determinar
Valor Unitário (R\$/ha)	R\$ 65.931,03	R\$ 63.829,79	R\$ 65.322,58	A determinar
F1 - Localização	+2% (melhor acesso)	-3% (município menor)	0% (similar)	Base (0%)
F2 - Benfeitorias	-5% (infraestrutura superior)	+8% (benfeitorias inferiores)	+10% (poucas benfeitorias)	Base (0%)
F3 - Topografia	0% (similar)	0% (similar)	-2% (leve declive)	Base (0%)
F4 - Recursos Hídricos	0% (similar)	0% (similar)	0% (similar)	Base (0%)
F5 - Data Mercado	-1% (transação mais antiga)	+2% (oferta recente)	+2% (oferta recente)	Base (0%)
Coef. Ajuste Total	-4%	+7%	+10%	-
Valor Unitário Ajustado (R\$/ha)	R\$ 63.293,79	R\$ 68.297,87	R\$ 71.854,84	-

Fórmula do Ajuste: Valor Unitário Ajustado =

Valor Unitário * (1 + Coef. Ajuste Total)

2.3. Determinação do Valor Unitário de Mercado Homogeneizado:

Os valores unitários ajustados dos três comparáveis são analisados para encontrar uma indicação de mercado para o imóvel avaliando.

- Média Aritmética dos Valores Ajustados: $(63.293,79 + 68.297,87 + 71.854,84) / 3 = \text{R\$ } 67.815,50/\text{ha}$
- Mediana dos Valores Ajustados: $\text{R\$ } 68.297,87/\text{ha}$

Considerando a maior aderência do Comparável 2 (em termos de localização e área) e a mediana como indicador mais robusto frente a outliers, adota-se o valor unitário homogeneizado de $\text{R\$ } 68.000,00$ (sessenta e oito mil reais) por hectare.

2.4. Cálculo do Valor de Mercado da Terra Nua:

Valor da Terra =

Área Total x Valor Unitário Homogeneizado Valor da Terra = $68,3650 \text{ ha} \times \text{R\$ } 68.000,00/\text{ha}$ Valor da Terra = $\text{R\$ } 4.648.820,00$

2.5. Avaliação das Benfeitorias (Método do Custo de Reprodução Depreciado):

Para as edificações, utilizou-se o método de custo, estimando o valor atual de reprodução e aplicando uma depreciação física pela idade e estado.

- Residências + Galpões + Curral + Barracões: Custo médio de construção novo na região estimado em $\text{R\$ } 1.800,00/\text{m}^2$. Área construída total estimada em 850 m^2 .
 - Custo de Reprodução Novo (CRN): $850 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.800,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.530.000,00$
 - Depreciação Física (idade média 15 anos, vida útil 50 anos, estado conservado): $(15/50) = 30\%$
 - Valor das Benfeitorias: $\text{R\$ } 1.530.000,00 \times (1 - 0,30) = \text{**R\$ } 1.071.000,00\text{**}$
- Cercamento Perimetral:
- Valor estimado de reposição, depreciado: $\text{R\$ } 80.000,00$
- Valor Total das Benfeitorias: $\text{R\$ } 1.071.000,00 + \text{R\$ } 80.000,00 = \text{R\$ } 1.151.000,00$

2.6. Valor Total do Imóvel: Valor Total = Valor da Terra Nua + Valor das Benfeitorias Valor Total = $\text{R\$ } 4.648.820,00 + \text{R\$ } 1.151.000,00 = \text{R\$ } 5.799.820,00$

2.7. Ajuste Final e Arredondamento:

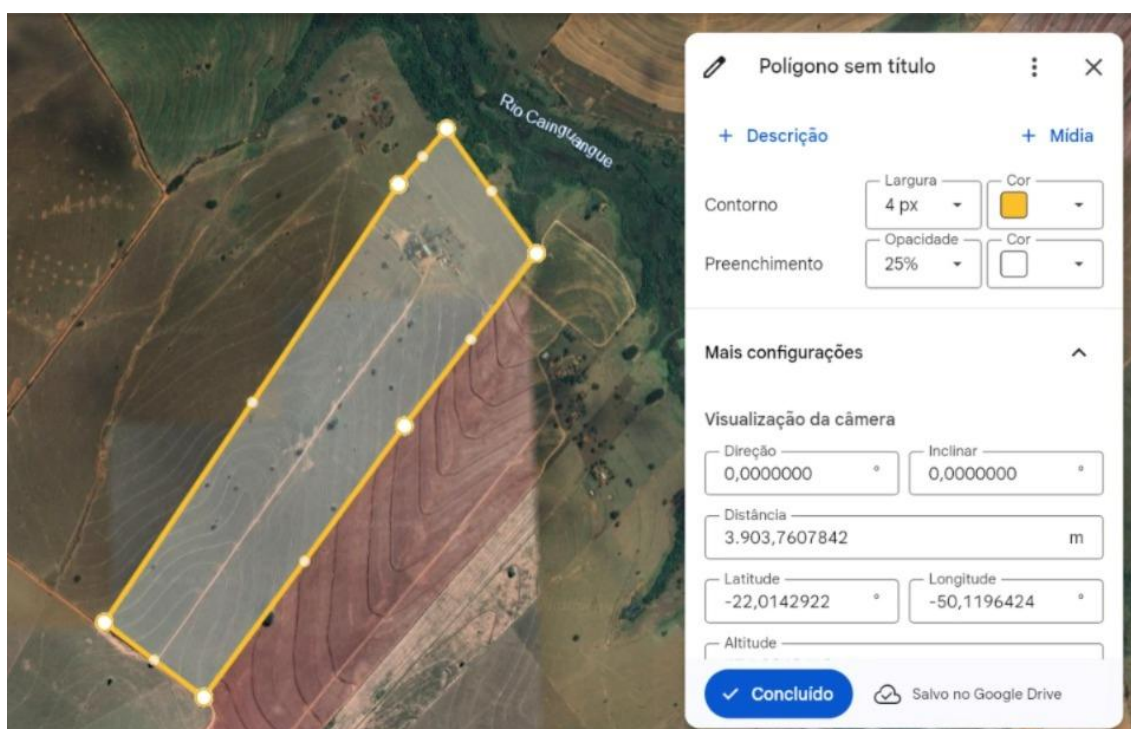
Considerando que o método comparativo já embute, em tese, o valor das benfeitorias padrão, e para evitar dupla contagem, faz-se uma síntese conservadora entre a indicação puramente comparativa (R\$ ~4,65 milhões) e a soma terra + benfeitorias (R\$ ~5,80 milhões). Analisando o conjunto da obra (mercado regional, benfeitorias acima da média para a categoria), chega-se ao valor final de mercado arredondado de:

R\$ 4.500.000,00 (Quatro Milhões e Quinhentos Mil Reais)

VII. ANEXOS:

VII.1 LOCALIZACAO DA PROPRIEDADE

Coordenadas 22°00'36.80"S 50°06'52.88"W



VII.2 FOTO AEREA DA PROPRIEDADE



VII.3 VISTA AEREA DA AREA DE SEDE:



VII.4 RESIDENCIAS FUNCIONAIS E GALPÕES



VII.5 FOTO DO CONFINAMENTO DE GADO



VII.6 MATRICULA DA PROPRIEDADE (Comprobatório de Áreas)

MATRÍCULA Nº CNM Nº 120188.2.0001956-26 - Página: 001 / 030

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º Cartório de Ofício de Justiça com os anexos do Registro de Imóveis Pompéia (SP)

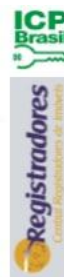
matrícula 1956 ficha 01 Pompéia, 19 de setembro de 1979

IMÓVEL: Um lote de terras rurais denominado "Sítio Santa Helena", com a área de 28,25 alqueires mais ou menos, equivalentes a 68,36,50 ha. situado neste município e comarca, dentro das divisas e confrontações seguintes: pela cabeceira, com a estrada municipal de rodagem Pompéia - Novo Cravinhos, sendo certo que após a estrada encontra-se terras pertencentes a Calim Adas; de um lado, divide com terras de Pedro Zanchettin, denominada sítio Santa Luiza; de outro lado, divide com terras de João Michelão; e finalmente pelos fundos, com o córrego Caingang, contendo as seguintes benfeitorias: 01 casa de tijolos, coberta com telhas; 01 mangueira com barracão; 01 garagem e 01 casa de tabuas; 01 tulha de madeira; imóvel esse cadastrado no Incra sob número 621 129 000 752-9. O imóvel acima citado fazia parte de uma área de maior porção, com 56,50 alqueires, mais ou menos, havida em comum entre os condôminos.

PROPRIETÁRIOS: Pedro Zanchettin, também conhecido por Pedro Zangue - tin e sua mulher Virginia Maranhão Zanchettin, brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão de bens, ele agricultor, RG. n. 7. 257 410, ela do lar, filha de Camillo Maranhão e de Maria Botter; ambos portadores do CIC n. 139 889 058/87, residentes e domiciliados neste município e comarca; e Angelo Zanchettin, também conhecido por Angelo Zanguetin e sua mulher Olivia Pereira Zanchettin, brasileiros casados entre si sob o regime de comunhão de bens, ele agricultor, RG n. 6 247 266, ela do lar, filha de José Pereira e de Isaura Ferreira ambos brasileiros, portadores em conjunto do CIC n. 139 888 918/00, residentes e domiciliados neste município e comarca.

REGISTROS ANTERIORES: transcrições ns. 8.325, procedida em 15 de setembro de 1949, LQ 3-H, fl. 279; 12.731, procedida em 29 de novembro de 1957, LQ 3-L, fl. 209; 12.732, procedida em 29 de novembro de 1957, LQ 3-L, fl. 209; 12.733, procedida em 29 de novembro de 1957, LQ

Observações:



Este documento foi assinado digitalmente por EDSON ALVES CARDOSO JUNIOR CPF: 433.666.818-43 - ESCRIVENTE SUBSTITUTO
Para conferir a procedência deste documento acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000799-45.2025.8.26.0359 e código 8vaTTO02.

VIII. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Profissional Responsável: Valdinei José de Oliveira

Qualificação: Técnico Agrícola

Registro Profissional: 30.165.132.850

Órgão Regulador: CFTA – Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas

Local e Data: Herculândia/SP, 24 de março de 2026

Valdinei José de Oliveira

Técnico Agrícola

CFTA – 30.165.132.850