



26/01/2026

Número: **5301172-64.2024.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **26/11/2024**

Valor da causa: **R\$ 100.000.000,00**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CAFEBRAS COMERCIO DE CAFES DO BRASIL S/A (AUTOR)	
	DANIEL RIVOREDO VILAS BOAS (ADVOGADO)
COMPANHIA MINEIRA DE INVESTIMENTOS EM CAFES S.A. (AUTOR)	
	DANIEL RIVOREDO VILAS BOAS (ADVOGADO)
MONTESANTO TAVARES GROUP PARTICIPACOES S.A. (AUTOR)	
	DANIEL RIVOREDO VILAS BOAS (ADVOGADO)
ATLANTICA EXPORTACAO E IMPORTACAO LTDA (AUTOR)	
	DANIEL RIVOREDO VILAS BOAS (ADVOGADO)
ATLANTICA EXPORTACAO E IMPORTACAO LTDA (RÉU/RÉ)	
MONTESANTO TAVARES GROUP PARTICIPACOES S.A. (RÉU/RÉ)	
COMPANHIA MINEIRA DE INVESTIMENTOS EM CAFES S.A. (RÉU/RÉ)	
CAFEBRAS COMERCIO DE CAFES DO BRASIL S/A (RÉU/RÉ)	

Outros participantes	
Banco do Nordeste do Brasil S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE PATROCINIO (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE VARGINHA (TERCEIRO INTERESSADO)	
BANCO DO BRASIL S.A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADAIR VICENTE TEIXEIRA FILHO (ADVOGADO)
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CINTHIA ACHAO DE LAMARE (ADVOGADO)
CARGILL, INCORPORATED (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GABRIEL JOSE DE ORLEANS E BRAGANCA (ADVOGADO)
CREDIBILITA ADMINISTRACAO JUDICIAL E SERVICOS LTDA - ME (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO (ADVOGADO)

PAOLI BALBINO & BALBINO SOCIEDADE DE ADVOGADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	OTAVIO DE PAOLI BALBINO DE ALMEIDA LIMA (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
ADVOGADOS CREDITORES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DI STEFANO ARAUJO MARQUES (ADVOGADO) NEILSO ALVES FERREIRA JUNIOR (ADVOGADO) ALFREDO ZUCCA NETO (ADVOGADO) SERGIO REIS CRISPIM (ADVOGADO) PAULO ROBERTO GODOY PERILLI (ADVOGADO) CAMELIA BELEM GOTELIPE DOS REIS (ADVOGADO) ANTONIO GERALDO PIMENTEL FILHO (ADVOGADO) LUCAS COELHO NABUT (ADVOGADO) LUISA PORTELLA NUNES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) FERNANDO BUONACORSO (ADVOGADO) CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR (ADVOGADO) LUIS FELIPE PIRES ALVES (ADVOGADO) RAFAEL DE LACERDA CAMPOS (ADVOGADO) FABIANA DINIZ ALVES (ADVOGADO) OG QUEIROZ JUNIOR (ADVOGADO) PEDRO PABLO MEDEIROS FARIAS (ADVOGADO) ERON SANTOS PIMENTEL (ADVOGADO) RODRIGO POIT BASSALOBRE (ADVOGADO) SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO) RENATA MARIA PEREIRA FORTALEZA (ADVOGADO) SYLVIO RICARDO LOPES FRANCELINO GONCALVES (ADVOGADO) CAIO LACERDA DE LUCA (ADVOGADO) SERGIO EDUARDO AVILA BATISTA (ADVOGADO) RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARAES (ADVOGADO) HERNANIA APARECIDA SOUSA (ADVOGADO) LAZARO PAULO ESCANHOELA JUNIOR (ADVOGADO) FERNANDO BILOTTI FERREIRA (ADVOGADO) GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXAO (ADVOGADO) PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO) CAIO SCHEUNEMANN LONGHI (ADVOGADO) BRUNO DELGADO CHIARADIA (ADVOGADO) ANA GABRIELA MENDES CUNHA E COSTA (ADVOGADO) OCTAVIO FERRAZ PEDROSO (ADVOGADO) CINTHIA ACHAO DE LAMARE (ADVOGADO) FABRICIO ROCHA DA SILVA (ADVOGADO) RAFAEL DOS REIS NEVES (ADVOGADO) GABRIEL JOSE DE ORLEANS E BRAGANCA (ADVOGADO)
WAGNER MIRANDA ROCHA (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10614918209	26/01/2026 15:47	22 - MONTESANTO - DIP BIGTRADE WATCHDOG	Manifestação
10614927544	26/01/2026 15:47	22.1 - Doc. 01 - Laudo Avaliação de Bens	Documento de Comprovação

AO JUÍZO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG

Processo nº 5301172-64.2024.8.13.0024

PAOLI BALBINO & BALBINO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, representada por OTÁVIO DE PAOLI BALBINO, OAB/MG 123.643, e **CREDIBILITÀ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA.**, representada por seu sócio ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO, OAB/PR 38.515, integrantes da Administração Judicial nomeada nos autos da AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL de **ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A. ("Atlântica")**, **CAFEBRAS COMÉRCIO DE CAFÉS DO BRASIL S.A. ("Cafebrás")**, **MONTESANTO TAVARES GROUP PARTICIPAÇÕES S.A. ("Montesanto Group")**, e **COMPANHIA MINEIRA DE INVESTIMENTOS EM CAFÉS S.A. ("Companhia Mineira")**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, expor e requerer o se segue.

I - DA DISSOLUÇÃO DA EMPRESA BIGTRADE S.A.

1. Em ID 10588011028, a empresa MT TRADINGS (antiga MONTESANTO TAVARES GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.) requereu fosse autorizada por este D. Juízo que a Recuperanda se manifeste favorável à dissolução da *startup* BIGTRADE S.A., na qualidade de titular de 32% das ações, para que possa prosseguir nos atos voltados à extinção da referida Companhia.
2. À Administração Judicial também foram enviados documentos da empresa em dissolução, de forma administrativa.
3. A partir da redação da Cláusula 2.2, (iv), constante do Acordo de Dissolução, restou estabelecido que as acionistas somente receberão "[...]o caixa resultante após o pagamento dos passivos e a conclusão da liquidação será distribuído de forma proporcional à contribuição das Partes para o capital social da Companhia [...]".

4. Tem-se, portanto, que o valor a ser distribuído às acionistas advém do saldo remanescente obtido após o pagamento dos passivos, o qual, a partir das informações apresentadas aos autos, não é possível ser averiguado, impossibilitando a análise do termo de dissolução por esta Auxiliar, bem como a eventual existência de renúncia patrimonial.

5. Diante disso, a Administração Judicial opina para que seja determinada a intimação das Recuperandas para apresentarem os seguintes documentos:

- Lista de clientes ativos da BIG TRADE;
- Projeção de receitas, custos e despesas advindas da comercialização do *software*;
- Valuation do *software*;
- Valuation das marcas BIGTRADE, AGRODESK e ALVA; e
- Valuation das cotas do Fundo de Investimento - FIAGRO, os quais ficarão de posse da BIG INVEST.

II – DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO (DIP FINANCING)

6. Rememore-se que em ID 10560614462 as Recuperandas requereram a concessão de autorização para celebração de Contrato de Financiamento (*DIP Financing*), junto ao BANCO BTG PACTUAL, nos termos do art. 69-A e seguintes, da Lei 11.101/2005.

7. Posteriormente, em ID 10576381582, as Recuperandas requereram a suspensão da tramitação do pedido de autorização do financiamento, ao fundamento de que as condições do financiamento estariam sendo revistas pelas partes, o que implicaria em provável alteração dos termos constantes da proposta de ID 10560622231.

8. A Administração Judicial, em ID 10577202454, não se opôs à suspensão da tramitação do pedido de autorização do financiamento.

9. Em ID 10597440654, as Recuperandas informaram que receberam *Termo de Intenção de Participação em Operação de Crédito* apresentada pelo GRUPO MULTIPLICA para financiamento no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para pagamento em 360 (trezentos e sessenta) dias com acréscimo da taxa Selic, além de juros de 10% ao ano.

10. Como garantia da referida operação foram oferecidos os seguintes bens: **(i)** imóveis de matrícula nº 182.602 e 57.557, registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis de Contagem e Patrocínio, respectivamente; e **(ii)** os galpões de armazém na cidade de Caparaó/MG.

11. No entanto, em decorrência de erro material vinculado ao número da matrícula das garantidas indicadas no documento de ID 10597440654, as Recuperandas apresentaram nova versão do *Termo de Intenção de Participação em Operação de Crédito* (ID 10605658508), oportunidade na qual, como garantia da referida operação foram oferecidos os seguintes bens: **(i)** imóveis de matrícula nº 182.603 e 182.604, registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis de Contagem; **(ii)** imóvel de matrícula nº 57557 registrado no Cartório de Orlando Barbosa; e **(iii)** Galpões de Armazém na cidade Caparaó - Minas Gerais na Rua Francisco Brinatim 79.

12. Posteriormente, as Recuperandas, em substituição à proposta anteriormente apresentada, juntaram aos autos novo *Termo de Intenção de Participação em Operação de Crédito* (ID 10613201857), contendo alterações relacionadas às garantias oferecidas, estabelecendo que o montante contratado equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) será lastreado em 70% do Valor de Venda Forçada das avaliações das garantias reais especificada na Cláusula 5 abaixo colacionada. Veja-se:

1. Valor da Operação

Limite máximo de **R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)**, que serão lastreados em 70% do Valor de Venda Forçada das avaliações das garantias reais atualizadas.

O valor poderá ser disponibilizado em uma ou mais tranches.

5. Garantias

As garantias reais mobiliárias a serem pactuadas durante o processo de análise e formalização, os imóveis em garantias são:

- A) Imóvel Urbano, constituído pelo lote nº 223 (duzentos e vinte e três), da quadra nº 033 (trinta e três), setor 39 (trinta e nove), no município de Patrocínio - Minas Gerais, com área total de 1.775,97 m², sob a matrícula nº 57557 devidamente registrada no Cartório Orlando Barbosa.

Especificação	Dados
Descrição	Lote nº 223, Quadra nº 033, Setor 39
Localização	Patrocínio – Minas Gerais
Área Total	1.775,97 m ²
Matrícula	nº 57.557
Cartório	Cartório Orlando Barbosa (Patrocínio-MG)
Avaliação ²	R\$ 12.771.126,00 (doze milhões, setecentos e setenta e um mil, cento e vinte e seis reais)
Garantia Efetiva (70%)	R\$ 8.939.788,20 (oito milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e oitenta e oito reais, e vinte centavos)
Laudo	Jean Carlo dos Reis - CRECI/MG 25.484 – 4ª REGIÃO CNAI 34.076

- B) Galpões de armazém situados no Município de Caparaó, Estado de Minas Gerais, na Rua Francisco Brinati, nº 79, com seus respectivos terrenos, acessões, benfeitorias e instalações, com limites, confrontações, área e demais características descritos nas Matrículas nº 7.718, 6.743 e 2767, todas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz/MG.

Especificação	Dados
Avaliação Total	R\$ 23.808.624,85
Composição	Terreno (R\$ 3,2 mi) + Construções (R\$ 15,6 mi) + Ativos (R\$ 4,9 mi)
Área Terreno	22.968,63 m ²
Área Construída	8.391,35 m ²
Galpões	4 unidades (752 m ² , 940 m ² , 1.316 m ² , 4.130 m ²)
Garantia Efetiva (70%)	R\$ 16.665.037,40
Laudo	Grant Thornton - Junho 2024 (NBR 14.653 ABNT)

13. Ressalta-se que as Recuperandas apresentaram as matrículas dos imóveis indicados em garantia em IDs 10605658510/10605678146.
14. Em relação aos valores conferidos às garantias as partes entabularam que as “avaliações dos bens acima indicadas serão conferidas pelo Proponente. Havendo ajustes, o valor do empréstimo poderá ser alterado para que o montante financiado não exceda a 70% das referidas avaliações.”.
15. Quanto ao formato de pagamento, restou estabelecido o seguinte:

4. Condições Econômicas Preliminares

- Prazo: **360 (trezentos e sessenta dias)**
- Pagamento: **no final do prazo acima - por meio de pagamento do contrato futuro ser devidamente performado ou por meio de parcelas mensais ou semestrais.**
- Taxa de Juros (máxima): Até no máximo SELIC + 7% ao ano.

16. Além disso, na *Cláusula 2 – Modalidade* restou estabelecido que os créditos decorrerão de “*Antecipação de Contratos de Vendas futuras e ou Cédula de Crédito Bancário / Nota Comercial*”.
Veja-se:

2. Modalidade

Antecipação de Contratos de Vendas futuras e ou Cédula de Crédito Bancário / Nota Comercial.

17. Feitos tais apontamentos, passa-se à análise de sua viabilidade.

II.1 – DA MODALIDADE DE AQUISIÇÃO DO CRÉDITO

18. Conforme pontuado em tópico retro, na *Cláusula 2 – Modalidade*, constante do Termo de Intenção de Participação em Operação de Crédito, restou estabelecido que os créditos decorrerão de “*Antecipação de Contratos de Vendas futuras e ou Cédula de Crédito Bancário / Nota Comercial*”.

19. Ressalta-se, ainda, no que tange ao pagamento do valor contratado, restou estabelecido que o mesmo será realizado “*por meio de pagamento do contrato futuro ser devidamente performado ou por meio de parcelas mensais ou semestrais*”.

20. Diante disso, a Administração Judicial ressalva que, no contrato a ser celebrado, deverá constar discriminação de quais os documentos serão necessários para comprovação da real existência de Contratos de Vendas Futuras especificamente vinculados à antecipação concedida, bem como para que seja estabelecida qual a previsão em caso de cancelamento da Venda Futura.

II.2 – DAS TAXAS PREVISTAS CONTRATUALMENTE

21. Quanto ao formato de pagamento, restou estabelecida a aplicação de taxa de juros observada a SELIC + 7% ao ano. Veja-se:

4. Condições Econômicas Preliminares

- Prazo: **360 (trezentos e sessenta dias)**
- Pagamento: **no final do prazo acima - por meio de pagamento do contrato futuro ser devidamente performado ou por meio de parcelas mensais ou semestrais.**
- Taxa de Juros (máxima): Até no máximo SELIC + 7% ao ano.

22. Desta forma, constata-se que a taxa de juros remuneratórios acordada na referida proposta é adequada, considerando-se a praticada no mercado para operações de crédito da mesma natureza.

II.3 – DOS IMÓVEIS OFERECIDOS EM GARANTIA

23. Passando-se adiante, vale destacar que a concessão de novos créditos se trata de medida essencial, notadamente para as empresas em Recuperação Judicial.

24. No entanto, para que essa medida ocorra através da celebração de contratos de financiamento, a autorização judicial torna-se imprescindível dado o risco financeiro vinculado ao negócio jurídico, especialmente se envolver a oneração ou alienação fiduciária de bens e direitos, nos termos do art. 69-A, da Lei 11.101/2005¹.

25. A este respeito, a partir do entendimento doutrinário abaixo colacionado, para fins de deliberação sobre a celebração do contrato de DIP deverá ser observado: **(i) a evidente utilidade para a reestruturação empresarial; (ii) se a garantia concedida ou a oneração do bem em garantia são imprescindíveis e razoáveis ao financiamento pretendido; e (iii) se a garantia concedida não representaria a expropriação dos bens do devedor em detrimento dos demais credores.** Veja-se:

Para a autorização judicial, após a oitiva do Comitê de Credores, caso existente, ou do administrador judicial, deverá ser reconhecida a evidente

¹ Art. 69-A. Durante a recuperação judicial, nos termos dos arts. 66 e 67 desta Lei, o juiz poderá, depois de ouvido o Comitê de Credores, autorizar a celebração de contratos de financiamento com o devedor, garantidos pela oneração ou pela alienação fiduciária de bens e direitos, seus ou de terceiros, pertencentes ao ativo não circulante, para financiar as suas atividades e as despesas de reestruturação ou de preservação do valor de ativos.



utilidade para a reestruturação empresarial. Não apenas deverá ser aferida a importância do financiamento da manutenção da atividade produtiva, como deverá ser apreciado se a garantia concedida ou a oneração do bem em garantia são imprescindíveis e razoáveis ao financiamento pretendido, bem como se não promovem a expropriação dos bens do devedor em detrimento dos demais credores.

(SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à lei de recuperação de empresas e falência. 3ª edição. São Paulo: Saraiva Jur, 2022. p. 388)

26. Pois bem. Conforme relatado anteriormente, em garantia à referida operação fora oferecido 70% do valor proveniente da Venda Forçada das avaliações dos seguintes imóveis: **(i)** imóvel de matrícula nº 57557 registrado no Cartório de Orlando Barbosa; e **(ii)** Galpões de Armazém na cidade Caparaó - Minas Gerais na Rua Francisco Brinatim 79, com seus respectivos terrenos, acessões, benfeitorias e instalações, com limites, confrontações, área e demais características descritos nas Matrículas nº 7718 (ID 10605678148), 2767 (ID 10605678147) e 6743 (ID 10605678146).

27. Analisadas as matrículas indicadas pelas Recuperandas, verificou-se que os referidos bens são os mesmos oferecidos em garantia pelas Recuperandas, em sede de pedido de Reconsideração, nos autos do Agravo de Instrumento nº 1.0000.24.531371-3/021 como meio de garantir a reversibilidade da Decisão que autorizaria a disposição dos recursos financeiros e café dados em garantia por alienação fiduciária, pelas Recuperandas.

28. Ocorre que até o presente momento não houve a apreciação do referido pedido de reconsideração, motivo pelo qual a coincidência de garantias, por ora, não figura fator impeditivo à aprovação do *Termo de Intenção de Participação em Operação de Crédito* apresentado.

29. Nesse sentido, a Administração Judicial opina para que seja determinada a intimação das Recuperandas para que, caso aprovado o Termo de Intenção, comprovem aos autos a desistência do pedido de oferecimento das garantias nos autos do Agravo de Instrumento nº 1.0000.24.531371-3/021.

30. Outrossim, verificou-se que os bens oferecidos em garantia ao contrato de financiamento são de propriedade do GRUPO MONTESANTO, não havendo qualquer registro de garantias para terceiros. Veja-se:



• **IMÓVEIS DE MATRÍCULAS Nº 57.557 – Matrícula data de 05/06/2025:**

R-16/57.577. Prot. 352.744. 27/05/2025. DAÇÃO EM PAGAMENTO (100% do todo). Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada à folha 272, do livro 382-N, em 23/05/2025, no Serviço Notarial do Primeiro Ofício da Cidade e Comarca de Patrocínio, MG. TRANSMITENTE: RMM Participações Ltda, acima qualificada, neste ato representada por seus sócios administradores não sócios Flavio Alan Maziero, inscrito no CPF



A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

Continua no verso.

05/06/2025 1

página

Continua na página

045.668.396-80 e Michelly Marques Gontijo, inscrita no CPF 042.415.586-90, neste ato representada por sua procuradora Michelle Silva Apolinário Cortes, inscrita no CPF 093.960.076-50, conforme documentos constitutivos e procuração, descritos em referida escritura. ADQUIRENTE: CAFEBRAS COMÉRCIO DE CAFÉS DO BRASIL S/A inscrita no CNPJ 17.611.589/0001-67, com sede na Avenida General Astolfo Ferreira Mendes, nº 650, Galpão D, Bairro Morada do Sol, em Patrocínio, MG, neste ato representada por seu diretor geral Geraldo Eustáquio Miranda, inscrito no CPF 545.892.236-00 e pelo procurador Diego Albanes Borges, inscrito no CPF 060.671.726-90, conforme documentos constitutivos e procuração, descritos em referida escritura. OBJETO: A totalidade do presente imóvel. VALOR: R\$1.659.582,60. FINALIDADE: Dação em Pagamento do presente imóvel como forma de pagamento parcial da dívida, descrita em referida escritura. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI Sobre R\$1.659.582,60, conforme Guia, mencionada em referida escritura. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFE: R\$13.000.000,00, conforme Declaração de Valor Real do Imóvel, arquivada nesta Serventia. - Emolumentos: R\$47.069,43; Recomepe: R\$4.723,91; TFE: R\$4.464,84; ISSQN: R\$2.353,39; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$15.689,88; Total: R\$74.301,45; Código-Tributação: 4552-6-1 Qtd: 19; 4523-7-1 Qtd: 1. Nº Selo: YT57574 / Cod. Seg.: 1722-4165-9441-4159. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$36,32; Recomepe: R\$2,72; TFE: R\$12,24; ISSQN: R\$1,80; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$53,08. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 4. Data do Ato: 03/06/2025. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escritório que o digitei. O Escrevente, Marcelo de Queiroz Nunes,

Certifico a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004. Também, certifico nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 57.577 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 05 de junho de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG
SELO DE CONSULTA: IYT58913
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6217.1205.1836.6985
Quantidade de Ato(s) Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Kátia Jaber Barbosa - Escrevente
Emol: R\$ 29,00 - TFE: R\$10,25 - ISSQN: R\$1,35 - FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00 - Valor Final: R\$40,60



31. Em relação aos Galpões de Armazém na cidade Caparaó - Minas Gerais na Rua Francisco Brinatim 79, sendo eles estabelecidos nos imóveis de matrículas nº 7718, 2767 e 6743, verificou-se que se encontram desembaraçados, possuindo, apenas, averbações de penhor mercantil de sacas de café localizadas nos referidos armazéns, conforme depreende-se das matrículas de IDs 10605678148, 10605678147 e 10605678146 o que, por sua vez, não invalida a garantia.

32. Noutro norte, em relação aos bens indicados pelas Recuperandas, verificou-se que nos autos da Recuperação Judicial, somente fora apresentado o Laudo de Avaliação vinculado aos Galpões de Armazém localizados na cidade Caparaó - Minas Gerais, na Rua Francisco Brinatim 79 (ID 10452061259 que, posteriormente, foi retificado e anexado em ID 10509724402), sendo eles os de matrículas nº 7718 (ID 10605678148), 2767 (ID 10605678147) e 6743 (ID 10605678146).

33. A partir do referido Laudo Retificado (ID 10509724402) constatou-se que os Galpões de Armazém localizados na cidade Caparaó - Minas Gerais, na Rua Francisco Brinatim 79 foram avaliados pelo valor justo de R\$ 23.808.624,85 (vinte e três milhões, oitocentos e oito mil,

seiscentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos), enquanto o contrato de DIP *Financing* dispõe sobre empréstimo no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões).

34. Ressalta-se que o montante de R\$ 23.808.624,85 (vinte e três milhões, oitocentos e oito mil, seiscentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos) é composto por: **(i)** R\$ 18.825.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais) relativo ao terreno; e **(ii)** R\$ 4.983.624,85 (quatro milhões, novecentos e oitenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos) relativo aos galpões:

Os ativos objeto da análise estão descritos abaixo:

• **GT0001 – GALPÃO ATLÂNTICA**

R. Francisco Brinati, 79 – Caparaó/MG;
Matrícula 2767 – Comarca de Espera Feliz
Matrícula 6743 – Comarca de Espera Feliz
Matrícula 7718 – Comarca de Espera Feliz

• **GT0002 – ATIVOS INDUSTRIAIS;**

A Avaliação Patrimonial, levou em consideração os métodos e procedimentos pautados nos preceitos e diretrizes estabelecidos na Norma Brasileira de Avaliações, publicada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR nº 14.653. Além de pesquisas com os principais players de mercados e especialistas da região analisada.

Bens imóveis

#	Descrição	Valor justo terreno (R\$)	Valor justo construções (R\$)	Valor justo (R\$)
GT0001	Terreno	3.200.000,00	15.625.000,00	18.825.000,00

Bens móveis

#	Descrição	Quantidade	Valor contábil (R\$)	Valor justo (R\$)
GT0002	Imobilizado	180,00	1.745.236,54	4.983.624,85

Agregado

#	Descrição	Valor justo (R\$)
GT	Atlântica - Unidade Caparaó	23.808.624,85

35. Em relação ao imóvel de matrícula nº 57.557, faz-se necessário pontuar que muito embora as Recuperandas não tenham juntado o relatório atualizado de avaliação do referido bem, a partir do Laudo anexado nos autos do Agravo de Instrumento nº 1.0000.24.531371-3/021, verificou-se que o imóvel de matrícula nº 57.557 foi avaliado em R\$15.371.486,30, valor este superior ao indicado na proposta de ID 10613201857 (R\$ 12.771.126,00) **(Doc. 01 - Laudo Avaliação Matrícula nº 57.557)**. Veja-se:

• **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 57.557EXTRAÍDO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.0000.24.531371-3/021:**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, e mediante avaliação realizada pela vistoria do imóvel, ponderando as características e os atributos do imóvel, bem como a consideração das diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor Real** de Mercado do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de **R\$15.371.486,30 (quinze milhões, trezentos e setenta e um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e trinta centavos)**, podendo sofrer uma variação dependendo a necessidade da venda, tendo em vista que se trata de um imóvel exclusivo e que a sua venda é específica e destinado a um público restrito. Este Laudo de Avaliação Mercadológica contém 53 (cinquenta e três) laudas com as fotos em anexo.

36. Nesse sentido, considerando-se que o valor apontado no Laudo de Avaliação de Bens apresentado nos autos do Agravo de Instrumento é superior ao indicado no Termo de Intenção de ID 10613201857 e que os valores conferidos às garantias serão reavaliados pelo proponente (GRUPO MULTIPLICA), a Administração Judicial, para fins de averiguação da abrangência da garantia oferecida, considerou a avaliação de menor valor, sendo esta a mesma indicada na proposta de ID 10613201857.

37. Assim sendo, muito embora os bens indicados em garantia tenham sido avaliados em valor superior àquele contratado (R\$ 36.579.750,85), o valor principal do DIP *Financing* é lastreado por 70% do valor proveniente da venda forçada desses bens que, por seu turno, não alcança o montante contratado. Veja-se:

DATA DO LAUDO	MATRÍCULA DO IMÓVEL	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)
16/10/2024	7718, 2767 e 6743	23.808.624,85
-	57.557	12.771.126,00
TOTAL AVALIAÇÃO		36.579.750,85
VALOR GARANTIA - 70% DO VALOR DE VENDA FORÇADA		25.604.825,60
VALOR PROPOSTO NO DIP		30.000.000,00

38. Vale destacar que o fato de a garantia não abranger o valor principal do DIP *Financing* **não figura fator impeditivo à celebração do contrato, dada a prevalência da autonomia de vontade existente entre as contratantes.**

39. Noutro norte, faz-se necessário rememorar que os imóveis de matrículas nº 7718, 2767 e 6743, localizados em Caparaó/MG (Rua Francisco Brinati), os quais, por sua vez, foram oferecidos em garantia ao contrato de Financiamento *DIP*, referem-se aos galpões utilizados pelas Recuperandas para armazenamento de café.
40. Esclarece-se, portanto, que, para além dos imóveis localizados em Caparaó/MG (Rua Francisco Brinati), as Recuperandas, também armazenam os grãos de café nos galpões localizados em Varginha/MG (Av. Aprígio Tavares de Souza, 825 - Dist. Ind. Claudio Galvão Nogueira- 37.066-140) e Patrocínio/MG (Av. General Astolfo Ferreira Mendes, 650, Bairro Morada do Sol).
41. Logo, caso descumpridas as obrigações provenientes do contrato de financiamento e na eventualidade de os galpões oferecidos em garantia serem excutidos, as Recuperandas poderão e deverão valer-se de outros já existentes para a continuidade de suas atividades, devendo, contudo, apresentar manifestação expressa que a perda do imóvel não prejudicará suas operações.
42. Além disso, a partir do Laudo de Bens e Ativos apresentado pelas Recuperandas em ID 10509720018, verificou-se que o ativo imobilizado das sociedades empresárias foi avaliado em R\$ 13.116.406,00 (treze milhões, cento e dezesseis mil, quatrocentos e seis reais). Veja-se:

3.1 ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A

3.1.1 SINTÉTICO

TIPO	VALOR	DEPRECIACÃO	VALOR LÍQUIDO
Edificações	8.162.798,06	362.287,02	7.800.511,04
Outros	1.910.811,00	262.863,00	1.647.948,00
Terrenos	1.509.087,00	-	1.509.087,00
Imobilizado Em Andamento	3.360,00	-	3.360,00
Veículos	94.710,00	21.047,00	73.663,00
Móveis E Utensílios	149.455,00	28.050,00	121.405,00
Computadores E Periféricos	239.581,52	59.357,28	180.224,24
Máquinas E Equipamentos	1.776.792,08	222.165,83	1.554.626,25
Software	50.477,37	10.095,37	40.382,00
TOTAL	13.897.072,03	965.865,50	12.931.206,53

3.2 CAFEBRÁS COMÉRCIO DE CAFÉS DO BRASIL S.A

3.2.1 ANALÍTICO

TIPO	VALOR	DEPRECIACÃO	VALOR LÍQUIDO
Veiculos Leves	1.016.766,15	646.951,15	369.815,00
Móveis E Utensílios	92.917,97	58.153,97	34.764,00
Computadores E Perifericos	203.376,89	119.498,89	83.878,00
Maquinas, Aparelhos E Equipamentos	173.339,69	101.055,69	72.284,00
Benfeitorias Prop. Terceiros	824.324,03	266.934,03	557.390,00
Direitos De Uso - Ifrs 16	202.941,50	115.502,50	87.439,00
Software Ou Programas De Computador	64.827,26	43.253,26	21.574,00
TOTAL	2.578.493,49	1.351.349,49	1.227.144,00

3.3 MT TRADINGS PARTICIPACOES S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL

3.3.1 ANALÍTICO

TIPO	VALOR	DEPRECIACÃO	VALOR LÍQUIDO
Móveis E Utensílios	19.844,96	6.853,65	12.991,31
Computadores E Periféricos	35.042,20	17.943,40	17.098,80
Benfeitorias Em Propriedade De Terceiros	39.763,39	14.260,35	25.503,04
Software	162.352,30	32.745,98	129.606,32
TOTAL	257.002,85	71.803,38	185.199,47

43. Para além dos bens acima indicados, aponte-se que nos autos do Agravo de Instrumento nº 1.0000.24.531371-3/02 as Recuperandas haviam indicado como garantia os imóveis de matrículas nº 182.603 e 182.604 que, muito embora não tenham sido indicados no Laudo de Bens e Ativos de ID 10509720018, também, integram o acervo patrimonial das Recuperandas.
44. Tal informação pode ser atestada a partir do teor das respectivas matrículas atualizadas e que foram abaixo colacionadas:

IMÓVEIS DE MATRÍCULAS Nº 182.603 e 182.604 – Matrículas datadas de 07/01/2026:

MATRÍCULA N. 182604

Data: 26/04/2023

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo lote nº 07 (sete), da quadra nº 01 (um), do BAIRRO JOÃO GOMES, neste município, com área de 5.228,06m2 (cinco mil e duzentos e vinte e oito metros e seis decímetros quadrados), frente medindo 61,78 metros para a Avenida Hugo Laborne, fundo medindo 117,29 metros para o Elup 03 - Área Verde, Rodovia BR-040 e Bairro Jardim dos Bandeirantes, lado direito medindo 88,42 metros para o lote 06, e lado esquerdo medindo 66,85 metros para o Elup 08 - Praça 05, de acordo com a planta respectiva.

PROPRIETÁRIO: ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S/A, com sede à Avenida Barão do Rio Branco, nº 330-A, Bairro Baixada, Manhuaçu, MG, CNPJ 03.936.815/0001-75. REGISTRO ANTERIOR: R-17 da Matrícula nº 100163, deste Cartório. (Emol.: R\$60,39, Tx. Fisc.: R\$18,99, Total: R\$79,38, ISSQN: R\$2,85 - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: GRC/42133. Código de Segurança: 9052-1133-6226-1947).

Graci

Ex. (Lw)

AV-1-182604 - (Prenotação n. 548219 - Data: 05/04/2023) - LOTEAMENTO - Certifico que foi aberta matrícula para o imóvel acima, em virtude do loteamento denominado BAIRRO JOÃO GOMES, registrado no R-17 da matrícula nº 100163, deste Cartório, aprovado pelo Decreto nº 792, de 29 de dezembro de 2022, processo nº 07.981/2016-03A, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Contagem. (Emol.: R\$24,01, Tx. Fisc.: R\$7,54, Total: R\$31,55, ISSQN: R\$1,13 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: GRC/42133. Código de Segurança: 9052-1133-6226-1947). Contagem-MG, 26 de abril de 2023.

Graci

Ex. (Lw)

Av. Brasil 1.666 13º andar Funcionários
Belo Horizonte MG
<https://rjgrupomontesanto.com.br/>

Av. Iguaçu 2820 10º andar Água Verde
Curitiba PR
contato@rjgrupomontesanto.com.br

Número do documento: 26012615470121500010611071328
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012615470121500010611071328>
Assinado eletronicamente por: OTAVIO DE PAOLI BALBINO DE ALMEIDA LIMA - 26/01/2026 15:47:01

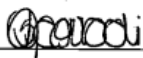
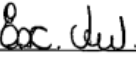
Num. 10614918209 - Pág. 1

MATRÍCULA N. 182603

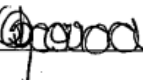
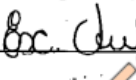
Data: 26/04/2023

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo lote nº 06 (seis), da quadra nº 01 (um), do BAIRRO JOÃO GOMES, neste município, com área de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), frente medindo 31,72 metros para a Avenida Hugo Labome, fundo medindo 94,58 metros para a Rodovia BR-040, lado direito medindo 90,95 metros para o lote 05, e lado esquerdo medindo 88,42 metros para o lote 07, de acordo com a planta respectiva. PROPRIETÁRIO: ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S/A, com sede à Avenida Barão do Rio Branco, nº 330-A, Bairro Baixada, Manhuaçu, MG, CNPJ 03.936.815/0001-75. REGISTRO ANTERIOR: R-17 - da Matrícula nº 100163, deste Cartório. (Emol.: R\$60,39, Tx. Fisc.: R\$18,99, Total: R\$79,38, ISSQN: R\$2,85 - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: GRC/42133. Código de Segurança: 9052-1133-6226-1947).

AV-1-182603 - (Prenotação n. 548219 - Data: 05/04/2023) - LOTEAMENTO - Certifico que foi aberta matrícula para o imóvel acima, em virtude do loteamento denominado BAIRRO JOÃO GOMES, registrado no R-17 da matrícula nº 100163, deste Cartório, aprovado pelo Decreto nº 792, de 29 de dezembro de 2022, processo nº 07.981/2016-03A, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Contagem. (Emol.: R\$24,01 - Tx. Fisc.: R\$7,54, Total: R\$31,55, ISSQN: R\$1,13 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: GRC/42133. Código de Segurança: 9052-1133-6226-1947). Contagem-MG, 26 de abril de 2023.

45. Analisadas comparativamente as matrículas dos mencionados bens imóveis com os endereços das Recuperandas visitados pela Auxiliar, verificou que, aparentemente, referem-se ao terreno onde se encontra localizada uma das filiais de ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A.

46. Tem-se, portanto, que Recuperandas possuem outras filiais localizadas em imóveis diversos daqueles oferecidos em garantia ao contrato de DIP.

47. Noutro norte, considerando-se que as matrículas nº 182.603 e 182.604 não foram relacionadas no Laudo de Ativos anexado ao Plano de Recuperação Judicial, a Administração Judicial, com base nas informações e documentos juntados nos autos do Agravo de Instrumento nº 1.0000.24.531371-3/021, constatou que os referidos imóveis foram avaliados em R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais). Veja-se:

- **IMÓVEIS DE MATRÍCULAS Nº 182.603 e 182.604:**

Do Valor:

Método utilizado: **MCDDM** (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado).

O imóvel supracitado poderá ser vendido por aproximadamente **R\$ 8.000.000,00** (oito milhões de reais).

Av. Brasil 1.666 13º andar Funcionários
Belo Horizonte MG
<https://rjgrupomontesanto.com.br/>

Av. Iguaçu 2820 10º andar Água Verde
Curitiba PR
contato@rjgrupomontesanto.com.br

48. A partir do acervo patrimonial das Recuperandas não ofertado em garantia é importante concluir que, não obstante sua relevância no patrimônio das Recuperandas, a eventual sua ausência não aparenta representar óbices à continuidade das atividades por ela exercidas, o que deve ser ressalvado expressamente pelas Recuperandas.

49. Diante disso, considerando-se que a celebração do contrato de DIP se mostra essencial às Recuperandas e, ainda, que o oferecimento dos imóveis de matrículas nº 7718, 2767, 6743 e 57.557 não impediria o desempenho das atividades exercidas pelo GRUPO MONTESANTO, em razão de outras unidades de depósito e outros endereços, e não prejudicaria os credores, a Administração Judicial, num primeiro momento, não se opõe à celebração de contrato de financiamento DIP **ressaltando-se, no entanto, que:**

- i)* Caso aprovado o Termo de Intenção, as Recuperandas deverão comprovar aos autos a desistência do pedido de oferecimento das garantias nos autos do Agravo de Instrumento nº 1.0000.24.531371-3/021;
- ii)* Seja analisada a ressalva da Administração judicial para que, no contrato a ser celebrado, conste a discriminação de quais os documentos serão necessários para comprovação da real existência de Contratos de Vendas Futuras especificamente vinculados à antecipação concedida, bem como para que seja estabelecida qual a previsão em caso de cancelamento da Venda Futura acerca dos termos;
- iii)* O Contrato de Financiamento DIP, ao ser juntado aos autos, deverá ser acompanhado dos Laudos de Avaliação atualizados de TODOS os bens oferecidos em garantia, bem como da declaração das Recuperandas de que a perda de tais bens não prejudicará a continuidade de suas atividades;
- iv)* Previamente à assinatura do contrato, **a versão consolidada e ajustada do contrato de Financiamento DIP deverá ser juntada aos presentes autos e submetidos à apreciação pela Administração Judicial e posterior deliberação pelo D. Juízo Recuperação Judicial**, considerando-se que somente foi disponibilizado o Termo de Intenção de Participação em Operação de Crédito, possibilitando a análise aprofundada e adequada acerca das condições para cada empréstimo.

III – DA NOMEAÇÃO DE WATCHDOG

50. Em ID 10593764999, os credores CARGILL, INCORPORATED, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., BANCO PINE S.A. e MAREX FINANCIAL suscitaram que: **(i)** algumas sociedades empresárias não teriam sido, propositadamente, incluídas presente procedimento recuperacional, o que demonstra a omissão em relação às demais empresas do grupo; **(ii)** as Recuperandas não apresentaram documentos que refutariam a tese de que houve esvaziamento deliberado das empresas em crise, concentrando-se o passivo nas sociedades incluídas no processo de recuperação judicial, enquanto as receitas e a geração de caixa foram deslocadas para fora dele; **(iii)** as Recuperandas apresentaram os documentos necessários à distribuição do pedido de Recuperação Judicial; **(iv)** as Recuperandas têm apresentado requerimentos “descabidos e desprovidos de amparo na Lei nº 11.101/05”, tais como: a descaracterização e consequente concursabilidade dos contratos de adiantamento de contrato de câmbio e a prorrogação, sem previsão legal, do período de suspensão de ações e execuções na tutela cautelar; e **(v)** as empresas em Recuperação Judicial estariam transferindo parte de suas operações e receitas para outras entidades do grupo, a fim de evitar que o fluxo financeiro ingresse nas empresas em recuperação judicial.

51. Diante disso, considerando o disposto no art. 64, V, da Lei 11.101/2005, os credores requereram a nomeação de *watchdog*, bem como para que fosse convocada Assembleia-Geral de Credores, nos termos do art. 65, da Lei 11.101/2005 para que os credores possam “*deliberar sobre o nome do gestor judicial*”.

52. O art. 64, da Lei 11.101/2005 dispõe que durante o procedimento de recuperação judicial, o devedor ou seus administradores serão mantidos na condução da atividade empresarial, sob fiscalização do Comitê, se houver, e do administrador judicial, salvo se:

I – houver sido condenado em sentença penal transitada em julgado por crime cometido em recuperação judicial ou falência anteriores ou por crime contra o patrimônio, a economia popular ou a ordem econômica previstos na legislação vigente;

II – houver indícios veementes de ter cometido crime previsto nesta Lei;

III – houver agido com dolo, simulação ou fraude contra os interesses de seus credores;

IV – houver praticado qualquer das seguintes condutas:

a) efetuar gastos pessoais manifestamente excessivos em relação a sua situação patrimonial;

b) efetuar despesas injustificáveis por sua natureza ou vulto, em relação ao capital ou gênero do negócio, ao movimento das operações e a outras circunstâncias análogas;

c) descapitalizar injustificadamente a empresa ou realizar operações prejudiciais ao seu funcionamento regular;

*d) simular ou omitir créditos ao apresentar a relação de que trata o inciso III do **caput** do art. 51 desta Lei, sem relevante razão de direito ou amparo de decisão judicial;*

V – negar-se a prestar informações solicitadas pelo administrador judicial ou pelos demais membros do Comitê;

VI – tiver seu afastamento previsto no plano de recuperação judicial.

*Parágrafo único. Verificada qualquer das hipóteses do **caput** deste artigo, o juiz destituirá o administrador, que será substituído na forma prevista nos atos constitutivos do devedor ou do plano de recuperação judicial.*

53. Cumpre destacar que o afastamento dos sócios/administradores/acionistas, nas palavras de Marcelo Barbosa Sacramone, “*poderia implicar a retirada da condução da atividade daquele que mais informações sobre essa teria e de eventual rompimento em face dos clientes, fornecedores e empregados. Deve ser confrontado o ilícito praticado com a utilidade da medida de destituição diante da necessidade de se preservar a atividade empresarial e de se assegurar a melhor satisfação dos credores*”.

54. Portanto, a partir das hipóteses descritas no art. 64, da Lei 11.101/2005, foi possibilitado (além do afastamento dos sócios/administradores/acionistas) a limitação de seus poderes mediante a “*nomeação de agente fiscalizador das atividades, que acompanhará de maneira mais próxima e detalhada o dia a dia das atividades e o processo decisório do devedor, com acesso amplo à documentação contábil, financeira, gerencial, dentre outros. A esse fiscalizador convencionou-se atribuir o nome de “watchdog” (cão de guarda)*”.

55. A partir de tais esclarecimentos, rememore-se que para fins demonstração da necessidade de afastamento dos administradores e, assim, subsidiar o pedido de nomeação de *watchdog*, os credores utilizaram como fundamento o inciso V, do art. 64, da Lei 11.101/2005 que dispõe acerca da ausência de préstimo de informações solicitadas pelo Administrador Judicial.

56. No entanto, as Recuperandas têm cumprido o dever de prestar informações e documentos à Administração Judicial, possibilitando: **(i) a elaboração dos Relatórios Mensais de Atividades e, por conseguinte, a averiguação da real situação contábil da empresa;** **(ii)** a realização da verificação de créditos com a subsequente apresentação da Relação de Credores, prevista no art. 7º, §2º, da Lei 11.101/2005; **(iii)** a elaboração dos Relatórios de Constatação Técnica; e **(iv)** a realização de visitas *in loco* para vistoria de sacas de café oferecidas em garantia e das atividades



desempenhadas pelas Recuperandas, não sendo impostas quaisquer dificuldades ao desempenho do dever fiscalizatório.

57. Em relação à completude documental para fins de distribuição do pedido de Recuperação Judicial, a Administração Judicial confirmou em ID 10435503799 que os requisitos previstos no art. 48 e 51, da Lei 11.101/2005 foram essencialmente preenchidos em relação às empresas ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A. (“Atlântica”), CAFEBRAS COMÉRCIO DE CAFÉS DO BRASIL S.A. (“Cafebrás”), MONTESANTO TAVARES GROUP PARTICIPAÇÕES S.A. (“Montesanto Group”) e COMPANHIA MINEIRA DE INVESTIMENTOS EM CAFÉS S.A. (“Companhia Mineira”).

58. Outrossim, em relação aos documentos necessários à averiguação da necessidade inclusão compulsória das demais empresas do grupo econômico e tramitação deste feito em consolidação substancial, a Administração Judicial, com base nas informações e documentos apresentados pelos credores e Recuperandas, concluiu em ID 10512551410 que:

- (i) Inexistem subsídios à inclusão das demais empresas que integram o grupo econômico das Recuperandas no polo ativo desta demanda, de modo compulsório, uma vez não identificada existência de fraude ou confusão patrimonial entre elas; e
- (ii) Ausentes os indícios de fraude ou confusão patrimonial, não seria possível a inclusão das demais empresas do grupo, dado o seu caráter facultativo.

59. Importante frisar que o parecer da Administração Judicial (ID 10512551410) foi **conclusivo** e consubstanciado na vasta documentação fornecida tanto pelos credores, quanto pelas Recuperandas, não sendo identificados fundamentos que justifiquem a inclusão compulsória das demais empresas integrantes do grupo econômico no polo ativo desta demanda.

60. **Assim sendo, não há que se falar em omissão das Recuperandas em relação às demais empresas integrantes do polo ativo da demanda, uma vez que a composição do litisconsórcio ativo da Recuperação Judicial se trata de medida facultativa, desde que inexistam indícios veementes de fraudes ou confusão patrimonial o que, conforme atestado pela Administração Judicial, não fora identificado.**



61. Conclui-se, portanto, que a Administração Judicial não vislumbrou qualquer ocultação documental, omissão de informações inerentes a este procedimento recuperatório e/ou fatos graves que representariam crime falimentar ou fraude contra credores.

62. Ao contrário, até o presente momento, as Recuperandas têm prestado regularmente todas as documentações necessárias e solicitadas pela Administração Judicial, não tendo sido identificadas quaisquer inconsistências ou indícios de fraude, inexistindo, portanto, qualquer fundamento ao afastamento dos atuais administradores da empresa e subsequente nomeação de gestor judicial

63. Quanto aos requerimentos apresentados pelas Recuperandas que, ao entendimento dos credores, não possuem respaldo legal, a Administração Judicial entende que o fato de as Recuperandas terem requerido a prorrogação do *stay period* e a desconstituição das ACCs, por si só, não significa ou evidencia a pretensão de prejudicar ou fraudar o direito dos credores.

64. Outrossim, cumpre destacar que o pedido de nomeação de *watchdog* se trata de medida que se insere no exercício do poder geral de cautela conferido ao magistrado² e, portanto, para fins de concessão deverá ser observado, para além da probabilidade do direito (inerente à existência de indícios veementes acerca do cometimento de crimes falimentares), eventual risco ao resultado útil do processo **o que, dado os fatos narrados, ao entendimento da Administração Judicial, não foi identificado.**

65. Nesse ínterim, o Tribunal de Justiça de São Paulo, em consonância com o entendimento exarado pelo Juízo de Primeira Instância, reconheceu a impossibilidade de ser nomeado *watchdog*, ao fundamento de que inexistem indícios veementes do cometimento de crimes falimentares, de modo que não se mostra presente a probabilidade do direito invocado:

*RECUPERAÇÃO JUDICIAL – **Pedido de nomeação de 'watchdog' – Indeferimento – Decisão mantida – Ausência de indícios de desvio patrimonial, o que afasta o incremento da fiscalização da administração da empresa** – Pedido de segredo de justiça, omissão quanto à existência de credores trabalhistas e supostos equívocos na classificação dos créditos por parte da recuperanda que não autorizam a medida almejada – Aumento de despesas operacionais que, por si só, não legitimam a nomeação, sendo necessária a apresentação de elementos*

² Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.

concretos sobre os indícios de desvio ou ocultação patrimonial – Recurso improvido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2045143-75.2023.8.26.0000; Relator (a): J. B. Franco de Godoi; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Especializado 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ - 2ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem; Data do Julgamento: 13/06/2023; Data de Registro: 13/06/2023)

66. Nestes termos, considerando-se que não restaram comprovados ou evidenciados quaisquer dos atos previstos no art. 64, da Lei 11.101/2005 ou quaisquer indícios de desvio patrimonial ou fraude contra credores, a Administração Judicial, neste momento, manifesta-se pelo indeferimento do pedido apresentado pelos credores CARGILL, INCORPORATED, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., BANCO PINE S.A. e MAREX FINANCIAL em ID 10593764999 no que tange à nomeação de *watchdog*.

67. Importante destacar que a fiscalização das empresas no curso da recuperação judicial é permanente e contínua, de modo que, verificadas quaisquer condições que apontem a existência de fraudes, crimes falimentares ou outro comportamento contraditório ao procedimento e aos ditames legais, cumprirá a estas Auxiliares reportar ao Douto Juízo, com amplo conhecimento aos credores e Ministério Público.

IV – DA ALIENAÇÃO DE VEÍCULOS E MAQUINÁRIOS

68. Em ID 10560632584, as Recuperandas requereram a autorização deste D. Juízo para alienação do veículo Fiat Strada Endurance, placa RMP2H19, de propriedade da Recuperanda CAFEBRÁS COMÉRCIO DE CAFÉS DO BRASIL S.A. e o caminhão Iveco/Tector 240E22, placa OPH5352, de propriedade da Recuperanda ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A., nos termos do art. 66, *caput*, da Lei 11.101/2005.

69. De modo a subsidiar o seu requerimento, as Recuperandas informaram que estão se reorganizando internamente para reduzir custos e, com isso, identificaram que os veículos em questão não são mais necessários.

70. Conforme já pontuado por esta Auxiliar, os arts. 50, VII e IX da Lei 11.101/2005 asseguram, como meio de Recuperação Judicial, a alienação de ativos de propriedade da sociedade



empresária, desde que a referida venda não comprometa o desempenho das atividades da Recuperanda.

71. Em contrapartida, o art. 66 da Lei 11.101/2005 veda a alienação ou oneração de bens ou direitos pertencentes ao ativo permanente da Recuperanda, salvo “*evidente utilidade reconhecida pelo juiz*”.

72. Analisados os bens cuja alienação é pretendida, a Administração Judicial identificou que foram apresentados os *CERTIFICADOS DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO – DIGITAL*, emitidos em fevereiro e junho de 2025, conforme depreende-se de IDs 10597450033 e 10597450034 demonstrando que inexistem impedimentos registrados nos referidos bens.

73. Além disso, de modo a assegurar que a alienação dos veículos não obstará a atividade desempenhada pelas Recuperandas, a Administração Judicial, novamente, consultou o Laudo de Ativos associado à CAFEBRÁS (ID 10509720018) e identificou que a sociedade empresária, além dos 03 (três) veículos cuja alienação já foi autorizada (sinalizados em laranja), bem como do veículo que pretende alienar (sinalizado em verde), a Recuperandas detém outros 06 (seis) no mesmo padrão (sem sinalização) e que, aparentemente, atenderiam à mesma finalidade daqueles a serem vendidos. Veja-se:

3.2.2 SINTÉTICO

EMPRESA	TIPO	NOME	VALOR	DEPRECIACÃO	VALOR LÍQUIDO
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Carretinha Reboque C Aberta Ano Fab 213 Asno Mod 2013	4.000,00	4.000,00	-
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Frontier 2.3 Attack Ar X4 Chassi Banbd33B3NI116162 Placa Rtw8I45	224.053,74	127.219,74	96.834,00
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Fiat Pulse Audace Turbo 200 Flex 05 Passageiros Cor Branco - Sip6I32	109.594,24	31.099,24	78.495,00
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Novo Renegade Lngtd At9 2.0 Cor Branca - Patrocinio Placa Qxh5881	119.450,00	119.450,00	-
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Renegade Sport T270 Flex 2022/2022 Branco Polar Perolizado Rvj6E67	116.715,22	60.716,22	55.999,00
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Sandero Stepway Expression Branco 1.6 Fab/Mof 18/19 Chassi 93Y5Srfhgk1464947	52.500,00	52.500,00	-
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Nova Strada Endurance 1.4 02 Passageiros Cor Branco Rmp2H19	64.877,19	50.614,19	14.263,00
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Nova Strada Endurance 1.4 02 Passageiros Cor Branco Placa Rnj5H81	79.071,34	55.218,34	23.853,00
Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veiculos Leves	Toro Freedom 2.0 04 Cilindros Fab 18 Mod 19 Cor Branco - Qpe9150	119.328,45	119.328,45	-



Cafebrás Comércio De Cafés Do Brasil S.A.	Veículos Leves	Toro Endurance Turbo FI 05 Passageiros Ano/ Mod 23/24	127.175,97	26.804,97	100.371,00
---	----------------	--	------------	-----------	------------

74. De igual modo, com relação a alienação do caminhão Iveco/Tector 240E22, placa OPH5352, de propriedade da Recuperanda ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A., a Administração Judicial também não vislumbra óbices a sua alienação, haja vista a existência de outro veículo indicado como sendo de sua propriedade que, também, atenderia à mesma finalidade daquele a ser vendido.

75. Tal informação pode ser confirmada através da relação de bens e ativos de titularidade de ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A., constante de ID 10509720018, e abaixo colacionado:

Atlântica Exportação E Importação S.A.	Veículos	Caminhao Iveco Eurocargo 170E22 Placa: Hme-3915	42.366,00	9.415,00	32.951,00
Atlântica Exportação E Importação S.A.	Veículos	Caminhao Iveco Tector 240E22 Placa: Oph-5352	52.344,00	11.632,00	40.712,00

76. Diante disso, a Administração Judicial não vislumbra empecilhos à concessão de autorização para venda do veículo Fiat Strada Endurance, placa RMP2H19, de propriedade da Recuperanda CAFEBRÁS COMÉRCIO DE CAFÉS DO BRASIL S.A. e do caminhão Iveco/Tector 240E22, placa OPH5352, de propriedade da Recuperanda ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A, ressaltando-se, no entanto que, visando a garantir a devida segurança ao Juízo quanto ao valor e a destinação do montante fruto da venda dos ativos listados pela Recuperanda, é necessário que sejam prestadas contas sobre a utilização dos valores decorrentes das operações e: *i)* identificados os promitentes compradores; *ii)* demonstrado o valor negociado; e *iii)* a transferência dos bens alienados.

V – DA ALIENAÇÃO DO MAQUINÁRIO

77. Rememore-se que em ID 10572415734, com relação aos maquinários a serem alienados (Torrador adquirido em 2017 e boiler Solar Minas de 100L), a Administração Judicial identificou que não foram juntados documentos que demonstrem a especificações sobre os referidos bens, motivo pelo qual opinou para que fosse determinada a intimação das Recuperandas para

apresentarem notas fiscais que demonstrem que os referidos bens são, de fato, de propriedade do GRUPO MONTESANTO e que não há restrições incidentes sobre eles.

78. As Recuperandas apresentaram as notas fiscais em IDs 10592455924 e 10592455925.

79. Diante disso, constatado que os maquinários são de titularidade da Recuperanda ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A., a Administração Judicial entende que inexistem óbices à concessão de autorização para alienação desde que sejam prestadas contas sobre a utilização dos valores decorrentes das operações e: **i)** identificados os promitentes compradores; **ii)** demonstrado o valor negociado; e **iii)** a transferência dos bens alienados.

VI – CONCLUSÃO

80. Ante o exposto a Administração Judicial:

a) Opina para que seja determinada a intimação das Recuperandas para apresentarem os seguintes documentos:

- Lista de clientes ativos da BIG TRADE;
- Projeção de receitas, custos e despesas advindas da comercialização do *software*;
- Valuation do *software*;
- Valuation das marcas BIGTRADE, AGRODESK e ALVA; e
- Valuation das cotas do Fundo de Investimento - FIAGRO, os quais ficarão de posse da BIG INVEST.

b) Não se opõe, neste momento, à celebração de contrato de financiamento DIP **ressaltando-se, no entanto, que:**

- i)** Caso aprovado o Termo de Intenção, as Recuperandas deverão comprovar aos autos a desistência do pedido de oferecimento das garantias nos autos do Agravo de Instrumento nº 1.0000.24.531371-3/021;
- ii)** Seja analisada a ressalva da Administração judicial para que, no contrato a ser celebrado conste a discriminação de quais os documentos serão necessários para



comprovação da real existência de Contratos de Vendas Futuras especificamente vinculados à antecipação concedida, bem como para que seja estabelecida qual a previsão em caso de cancelamento da Venda Futura acerca dos termos;

iii) O Contrato de Financiamento DIP, ao ser juntado aos autos, deverá ser acompanhado dos Laudos de Avaliação atualizados de TODOS os bens oferecidos em garantia, bem como da declaração das Recuperandas de que a perda de tais bens não prejudicará a continuidade de suas atividades; e

iv) Previamente à assinatura do contrato, **a versão consolidada e ajustada do contrato de Financiamento DIP deverá ser juntada aos presentes autos e submetidos à apreciação pela Administração Judicial e posterior deliberação pelo D. Juízo Recuperação Judicial**, considerando-se que somente foi disponibilizado o Termo de Intenção de Participação em Operação de Crédito, possibilitando a análise aprofundada e adequada acerca das condições para cada empréstimo.

c) Manifesta-se, neste momento, pelo indeferimento do pedido apresentado pelos credores CARGILL, INCORPORATED, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., BANCO PINE S.A. e MAREX FINANCIAL em ID 10593764999 de nomeação de *watchdog* e destaca que a fiscalização das empresas no curso da recuperação judicial é permanente e contínua, de modo que, verificadas quaisquer condições que apontem a existência de fraudes, crimes falimentares ou outro comportamento contraditório ao procedimento e aos ditames legais, cumprirá a estas Auxiliares reportar ao Douto Juízo, com amplo conhecimento aos credores e Ministério Público;

d) Não vislumbra empecilhos à concessão de autorização para venda do veículo Fiat Strada Endurance, placa RMP2H19, de propriedade da Recuperanda CAFEBRÁS COMÉRCIO DE CAFÉS DO BRASIL S.A. e o caminhão Iveco/Tector 240E22, placa OPH5352, de propriedade da Recuperanda ATLÂNTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A, ressaltando-se, no entanto que, visando a garantir a devida segurança ao Juízo quanto ao valor e a destinação do montante fruto da venda dos ativos listados pela Recuperanda, é necessário que sejam prestadas contas sobre a utilização dos valores decorrentes das operações e: *i)*

identificados os promitentes compradores; **ii)** demonstrado o valor negociado; e **iii)** a transferência dos bens alienados; e

e) Entende que inexistem óbices à concessão de autorização para alienação do maquinário desde que sejam prestadas contas sobre a utilização dos valores decorrentes das operações e: **i)** identificados os promitentes compradores; **ii)** demonstrado o valor negociado; e **iii)** a transferência dos bens alienados.

Termos em que,
pede deferimento.

Belo Horizonte, 26 de janeiro de 2026.

PAOLI BALBINO & BALBINO SOCIEDADE DE ADVOGADOS
OTÁVIO DE PAOLI BALBINO

CREDIBILITÁ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA
ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

Imóvel Avaliando:	Imóvel urbano localizado na no Residencial Vila Vita, na Alameda das Flores, nº 16, bairro Ouro Preto, município de Patrocínio/MG.
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado.
Interessado:	CAFEBRAS COMERCIO DE CAFES DO BRASIL S.A, inscrita no CNPJ nº 17.611.589/0001-67.

JEAN CARLO DOS REIS
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 25.484 – 4º Região
CNAI 34.076
Rua Cesário Alvim, nº 1342, centro, Patrocínio/MG

Patrocínio/MG, 02 de junho de 2025.



JEAN CARLO DOS REIS, Corretor de Imóveis com registro no CRECI/MG 25484, CNAI 34.076, com escritório profissional situado na domiciliado à Rua Cesário Alvim, nº 1342, centro, nesta cidade de Patrocínio/MG, na qualidade de Avaliador Imobiliário, vem apresentar-lhe o presente Laudo de Avaliação Mercadológica.

***PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA***

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliado, considerando as características do imóvel bem como o mercado imobiliário local.



Laudo de Avaliação Mercadológica

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) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e n.º 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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.

INTERESSADO

A presente avaliação tem como interessado a empresa CAFEBRAS COMERCIO DE CAFES DO BRASIL S.A, inscrita no CNPJ nº 17.611.589/0001-67, com sede na Av. General Astolfo Ferreira Mendes, nº 650, Galpão OD, bairro Morada do Sol, Patrocínio/MG.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado em uma região residencial, a mais valorizada da cidade de Patrocínio/MG, encontra-se registrado sob a seguinte matrícula e descrito com as seguintes características

IMÓVEL URBANO: *constituído pelo Lote 223, Quadra 033, Setor 39, do Loteamento Vila Vita, face B, lado ímpar da Alameda das Flores (trecho norte), com área total de 1.755,07m², de forma irregular, dentro da seguinte linha perímetrica: tem início em um ponto situado na Alameda das Flores (trecho norte), face B, lado ímpar, distante 133,81m da esquina com a Alameda do Sol; daí segue pela lateral direita no sentido SE/NW numa extensão de 50,20m, confrontando com o Lote 185; daí com ângulo interno de 90º, vira a direita e segue*



Laudo de Avaliação Mercadológica

pelo fundo numa extensão de 34,03m; daí com ângulo interno de 90º vira a direita e segue pela lateral esquerda numa extensão de 59,65m; daí vira a direita e segue em curva pela Alameda das Flores (trecho norte), face B, lado ímpar, numa extensão de 20,31m; daí segue pela Alameda das Flores (trecho norte), face B, lado ímpar, numa extensão de 17,03m, encontrando aí o ponto inicial, finalizando a linha perimétrica. Este lote fica localizado na Alameda das Flores (trecho norte), distante 133,81m da esquina com a Alameda do Sol, bairro Ouro Preto, na cidade de Patrocínio/MG, possui o nº 16 da Alameda das Flores. O imóvel está devidamente matriculado sob o nº 57.577 junto ao Cartório de Imóveis da Comarca de Patrocínio/MG.

Possui averbado uma Construção Residencial afastada 5,00m do alinhamento com 966,33m² de área total construída, no ano de 2020, possui ainda 113,67m² de área construída que ainda será averbada pelo proprietário, totalizando 1.080m² de área total construída.

O imóvel é de propriedade de RMM PARTICIPAÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 18.755.136/0001-77, com sede na Rua João Carlos da Silva, nº 8, bairro São Lucas, Patrocínio/MG.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 28 de fevereiro de 2025.

A presente avaliação é de 1 (um) imóvel residencial, situado em um local privilegiado e sendo considerada a região mais valorizada da cidade de Patrocínio, a região possui construções residenciais em seus arredores com alto padrão de construção.



A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota, além das destacadas nesta avaliação.

Sobre o imóvel é importante destacar que:

- É situado em um local que fica próximo ao centro da cidade, uma região com edificações vizinhas residenciais e localizado no Condomínio de mais alto padrão existente na cidade.
- O imóvel está no nível do logradouro, com topografia plana. Sistemas hidráulicos, elétricos e sanitários em perfeito funcionamento.
- Possui já instalados móveis planejados, ar condicionado em todos os quartos, cortinas ar, bem como todo o sistema de automatização, fogão, coifa, entre outros itens que estão incorporados ao imóvel, sendo fundamentais ao bem estar e valorização do imóvel;
- A casa possui ao todo 06 (seis) suítes, sendo que 05 (cinco) possuem closet, todas com armários planejados;
- Possui 01 (uma) suíte exclusiva com closet e banheiro com hidromassagem;
- No imóvel possui espaço para yoga e vista panorâmica da cidade;
- Possui sistema de aquecimento na rede hidráulica completa, incluindo a piscina;
- Possui uma completa decoração verde, paisagismo bem estruturado, irrigação no jardim totalmente automatizados, possuindo um jardim muito bem cuidado com várias plantas ornamentais de altíssimo bom gosto
- Possui quarto de funcionários com banheiro e edícula;



Laudo de Avaliação Mercadológica

- Possui sala em três ambientes com painéis e armários, possui rebaixamento em gesso, iluminação em LED e luminárias de muito bom gosto;
- No mesmo ambiente possui um lavabo com piso em porcelanato polido esmaltado e granito de alta qualidade;
- Porta de entrada em ACM, (Aluminium Composite Material, é uma porta feita de Material Composto de Alumínio, é um material leve, durável, resistente, sustentável e esteticamente agradável);
- Fachada da casa é imponente, casa de alto padrão;
- Possui calçada em pedras tipo portuguesa com excelente acabamento;
- Na área gourmet possui uma cozinha completa, com amplo espaço e armários planejados em todo o ambiente, ilha com fogão e coifa, acabamento em nanoglass, possui churrasqueira a carvão e banheiro social;
- Possui sauna, ducha, salão de jogos, campo de futebol Society com irrigação automatizada;
- Na lavanderia possui armários planejados e estendal ou varal, possui canil, edícula para a cozinha e para a lavanderia;
- Em relação ao acabamento da casa pode se destacar que todas torneiras, vasos, descarga, pias, cubas, chuveiros são DECA, a de melhor qualidade e requinte;
- Em relação ao sistema elétrico, todas as luminárias e lustres de muito bom gosto, de excelente acabamento;
- Possui portas e esquadrias automatizadas, totalmente eletrônicas de alta segurança;



Laudo de Avaliação Mercadológica

- É importante destacar a qualidade dos materiais e dos móveis planejados, que foram fabricados sob medida pela empresa Léo Moveis Patos, na cozinha Todeshine, todos os pisos são Portinari e Porto belo, toda iluminação da marca Stella, esquadrias todas automatizadas. Todo piso da parede da cozinha veio planejado e cortado pela Porto belo, o balcão da área de lazer é de nanoglass;
- Na parte superior é possível verificar ainda que possui som, sala de lazer, sala de jogos, salão de festas, deck com vista panorâmica da cidade, sala de estar e sala de cinema na parte superior;
- Possui ainda 04 (quatro) suítes, 01 (um) banheiro social e 01 (um) escritório;
- Na parte da frente possui garagem para 04 (quatro) carros cobertos e 04 (quatro) descobertos, além de amplo estacionamento na frente da casa pelo condomínio;
- Possui portaria com segurança 24 horas, vídeo monitoramento;
- É um ambiente seguro e tranquilo;

CONTEXTO URBANO

Residencial Vila Vita, situado na Av. Jorge Elias Abrão, 1000 - Ouro Preto, Patrocínio - MG, 38747-310, sendo considerado o condomínio de mais alto padrão da cidade de Patrocínio/MG, uma região privilegiada e a mais valorizada da cidade, com portaria e segurança 24h por dia, possui vídeo monitoramento, possui ambiente seguro e tranquilo para moradia. O Condomínio possui muita área verde com vários gramados, plantas e árvores de paisagismo, tornando um ambiente fresco, bonito e agradável.





O imóvel avaliando localiza-se em uma região próxima ao centro de Patrocínio, situado em uma zona urbana com predomínio de construções residenciais, com altas taxas de ocupação edificadas do solo, possui baixo fluxo de trânsito, sendo uma avenida com pouco movimento. De características socioeconômicas de classe alta.

O imóvel é dotado de infraestrutura básica, tais como fornecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, coleta de lixo, transporte coletivo e pavimentação.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA E PESQUISA DE MERCADO

Conforme informações coletadas de imobiliárias locais, o imóvel avaliado, bem como imóveis semelhantes ao avaliado, possuem um mercado mais reservado, restrito a classe alta, sendo necessário o cliente específico para a comercialização



Laudo de Avaliação Mercadológica

de imóveis como o avaliado bem como de imóveis semelhantes, variando o espaço de tempo para a venda. Assim para a presente avaliação deve ser considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região referentes a valor do imóvel e de imóveis semelhantes ao avaliado.

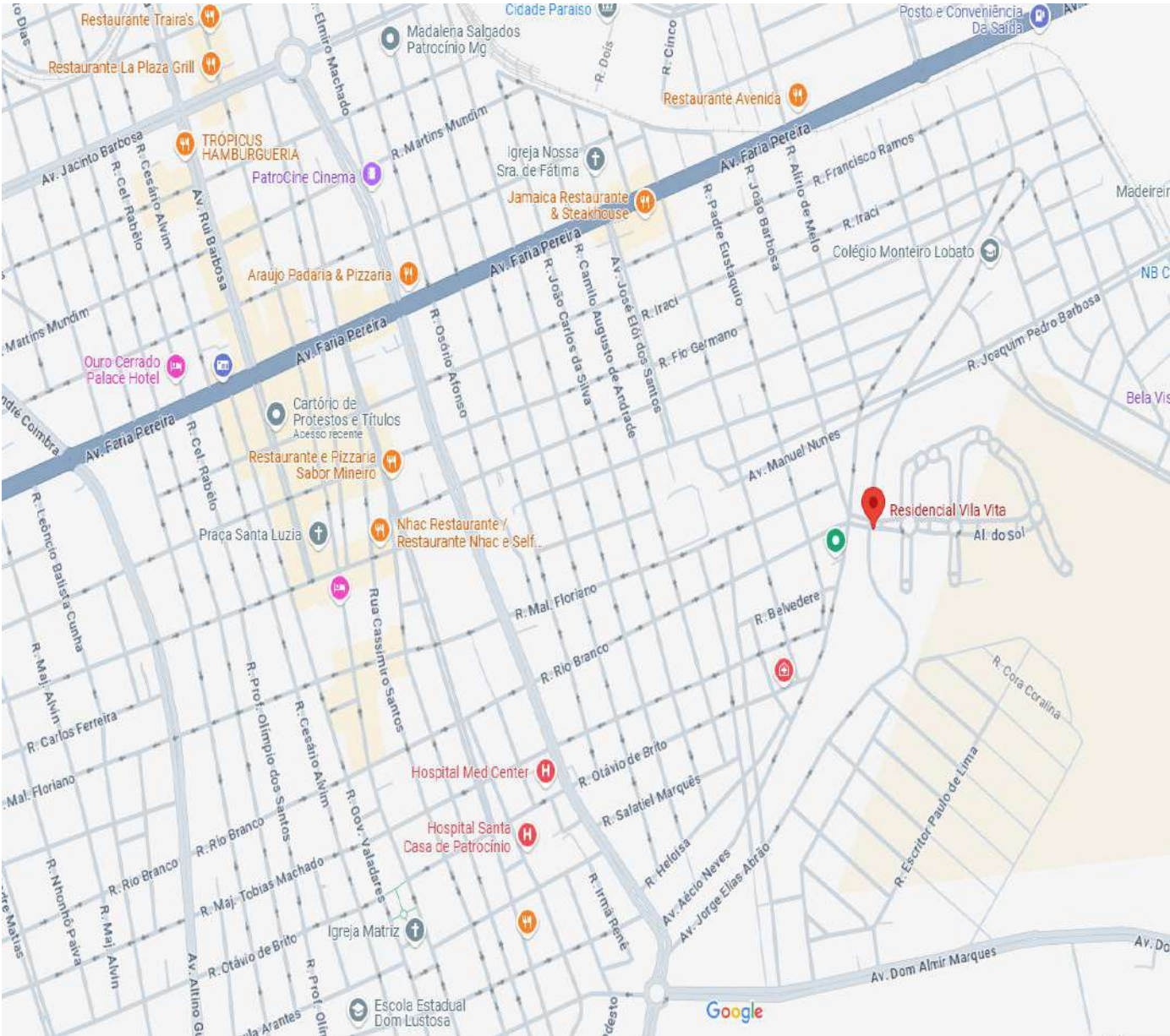
Foi possível verificar através das pesquisas locais sobre imóveis semelhantes e que se destacam por possuir alto acabamento e de valores similares, considerando o m² do imóvel, bem como localização, entre outros fatores:

- Casa que está a venda no mesmo condomínio possuindo 1.000 m² de área total de terreno e 439,00m² de área total construída, valor **R\$6.500.000.00 (seis milhões e quinhentos mil reais)**.
- Terreno que está à venda pela incorporadora, sendo vendido a **R\$1.900,00 (um mil e novecentos reais)** por metro quadrado.
- Terreno que está à venda pelo próprio proprietário no mesmo condomínio, possuindo 1.128 m² de área total, pelo valor de **R\$2.000.000.00 (dois milhões de reais)**, sendo o valor de **R\$1.773,05 (mil setecentos e setenta e três reais e cinco centavos)** por metro quadrado de área.
- Todavia ainda foi possível obter informações de que foi vendida a aproximadamente 1 (um) ano atrás, uma casa no mesmo condomínio com terreno de 1.060m² de área total e possuindo 486,00 m² de área total construída, foi vendida pelo valor de **R\$5.800.000.00 (cinco milhões e oitocentos mil reais)**.





Laudo de Avaliação Mercadológica



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Em relação ao valor de mercado do Lote do imóvel acima descrito, que perfaz **1.755,07 m² (um mil setecentos e cinquenta e cinco, vírgula sete metros quadrados)** de área total, por estar localizado próximo ao centro da cidade, em uma região valorizada, conforme já descrito no Contexto Urbano, o valor de mercado por m² (metro quadrado) é de **R\$1.970,00 (um mil novecentos e setenta reais)**, que totaliza o valor de **R\$3.457.487,90 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e noventa centavos)**.

Em relação ao valor de mercado da construção existente no imóvel acima descrito, que perfaz **1.080 m² (mil e oitenta metros quadrados)** de área total construída, tendo em vista sua estrutura, acabamento, localização, conservação e tendo em vista os itens que fazem parte do imóvel como móveis planejados, aparelhos de ar condicionado, todo o sistema de automatização, cortinas, sistema de irrigação, fogão, coifa, dentre outros itens que ficam incorporados ao imóvel, o valor de mercado por m² (metro quadrado) é de **R\$11.031,48 (onze mil, trinta e um reais e quarenta e oito centavos)**, que totaliza o valor de **R\$11.913.998,40 (onze milhões, novecentos e treze mil, novecentos e noventa e oito reais e quarenta centavos)**.

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$15.371.486,30 (quinze milhões, trezentos e setenta e um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e trinta centavos)



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, e mediante avaliação realizada pela vistoria do imóvel, ponderando as características e os atributos do imóvel, bem como a consideração das diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor Real** de Mercado do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de **R\$15.371.486,30 (quinze milhões, trezentos e setenta e um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e trinta centavos)**, podendo sofrer uma variação dependendo a necessidade da venda, tendo em vista que se trata de um imóvel exclusivo e que a sua venda é específica e destinado a um público restrito. Este Laudo de Avaliação Mercadológica contém 53 (cinquenta e três) laudas com as fotos em anexo.

Patrocínio/MG, 02 de junho de 2025.

JEAN CARLO DOS REIS
Corretor de Imóveis
CRECI/MG 25.484 – 4º Região
CNAI 34.076



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Jean Carlo dos Reis

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 25.484 – 4ª Região MG (Brasil)

CNAI: 34.076 Perito Avaliador

Formação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias.

Experiência Profissional: Corretor de imóveis desde 04 de janeiro de 2013, com larga experiência em transações imobiliárias.

Endereço: Rua Cesário Alvim, nº 1342, centro, Patrocínio/MG

Telefone: (34) 98406-2973

E-mail: jean.carlo.reis@hotmail.com.



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



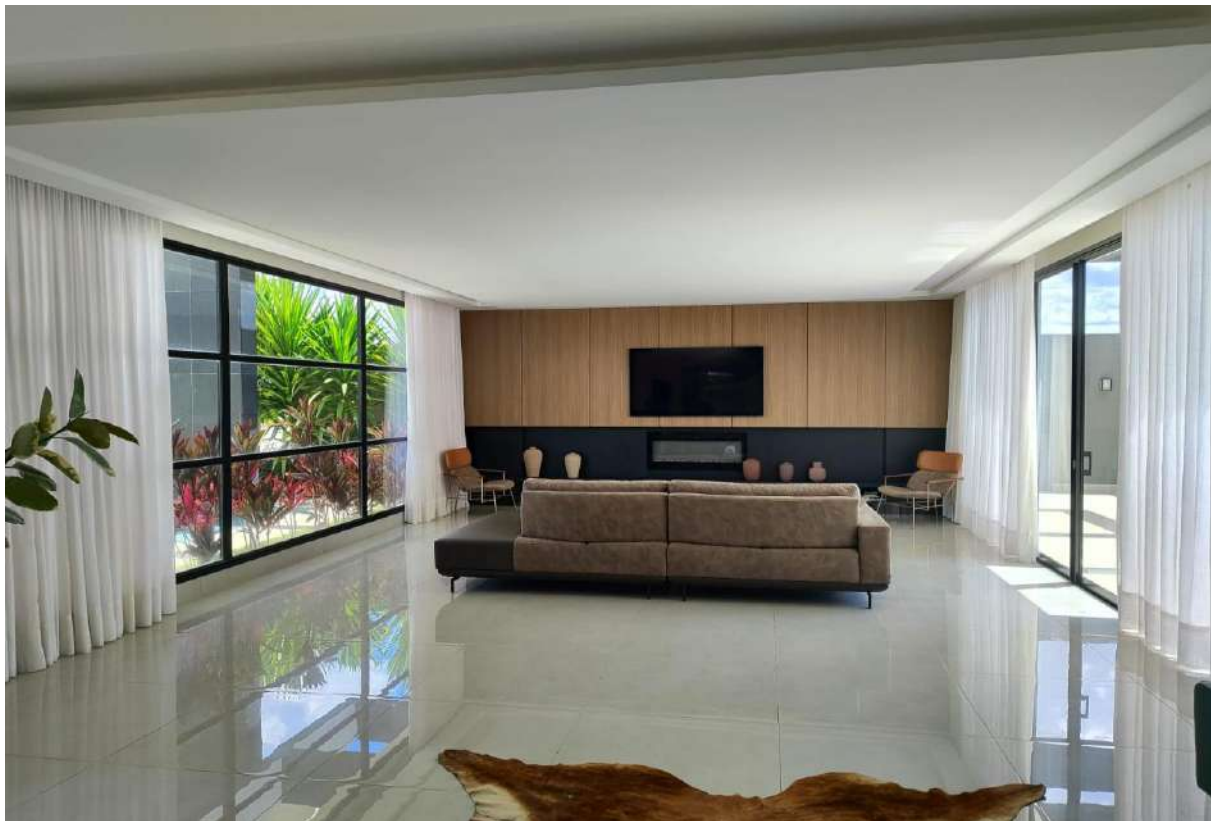
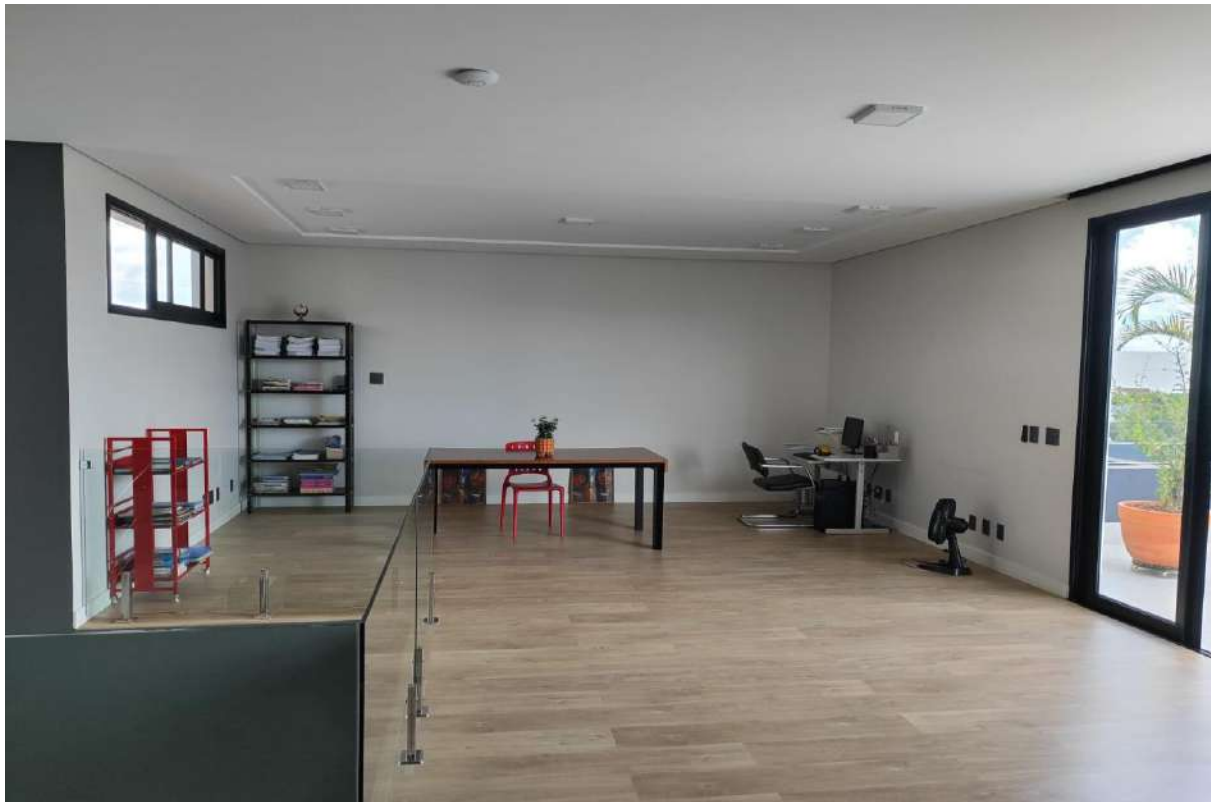
Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica





Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



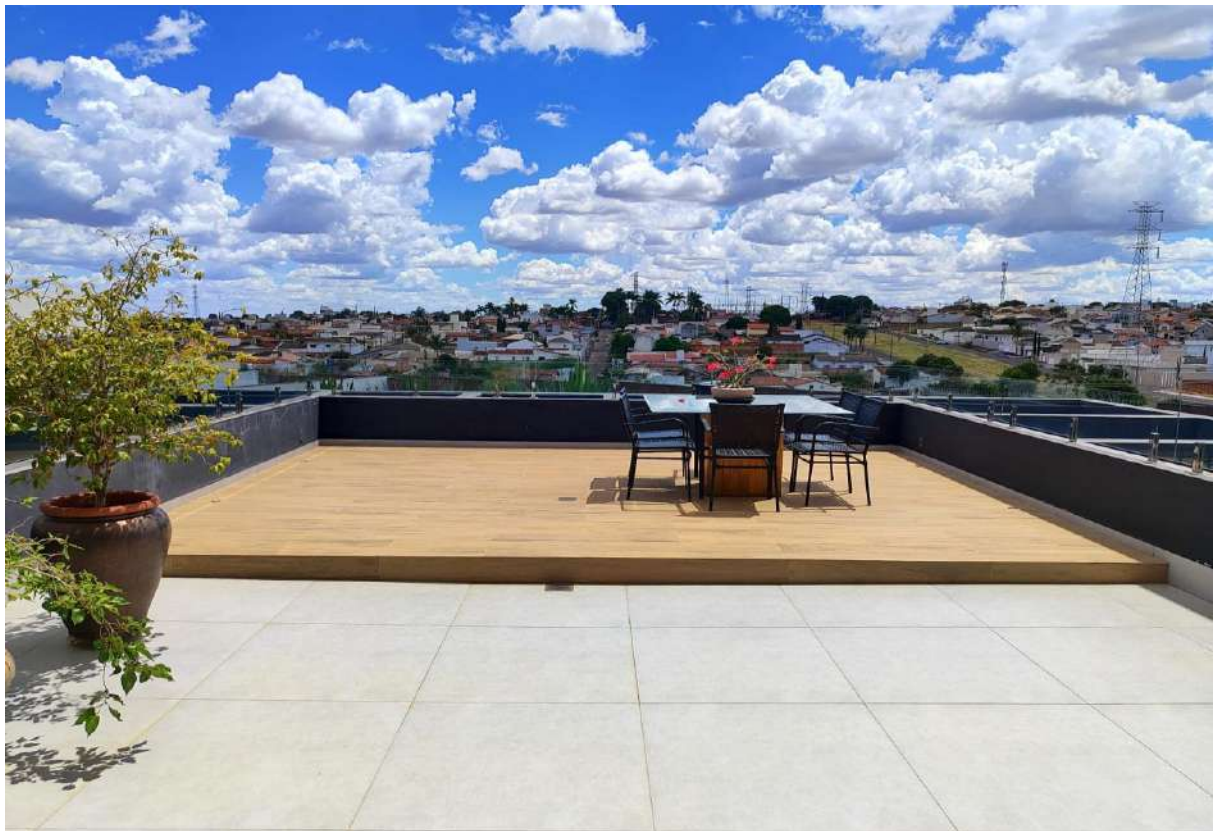
Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



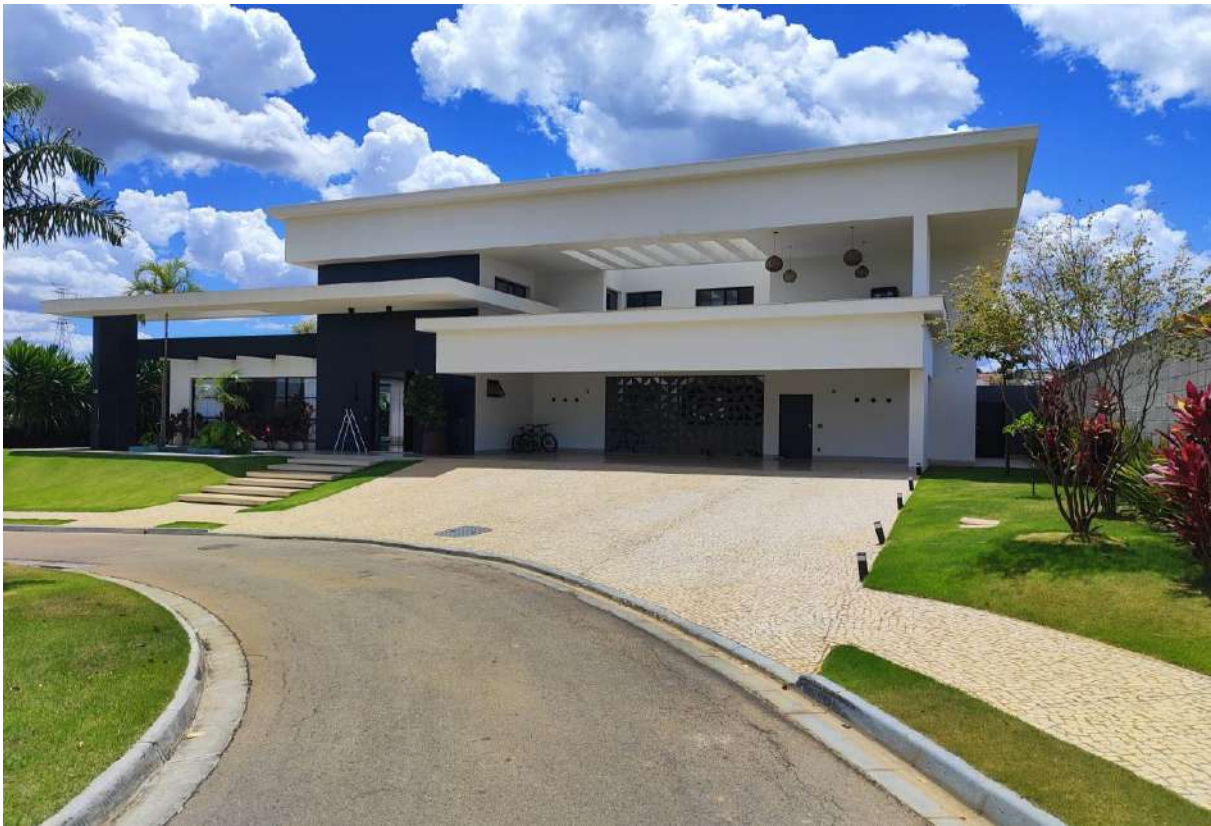
Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



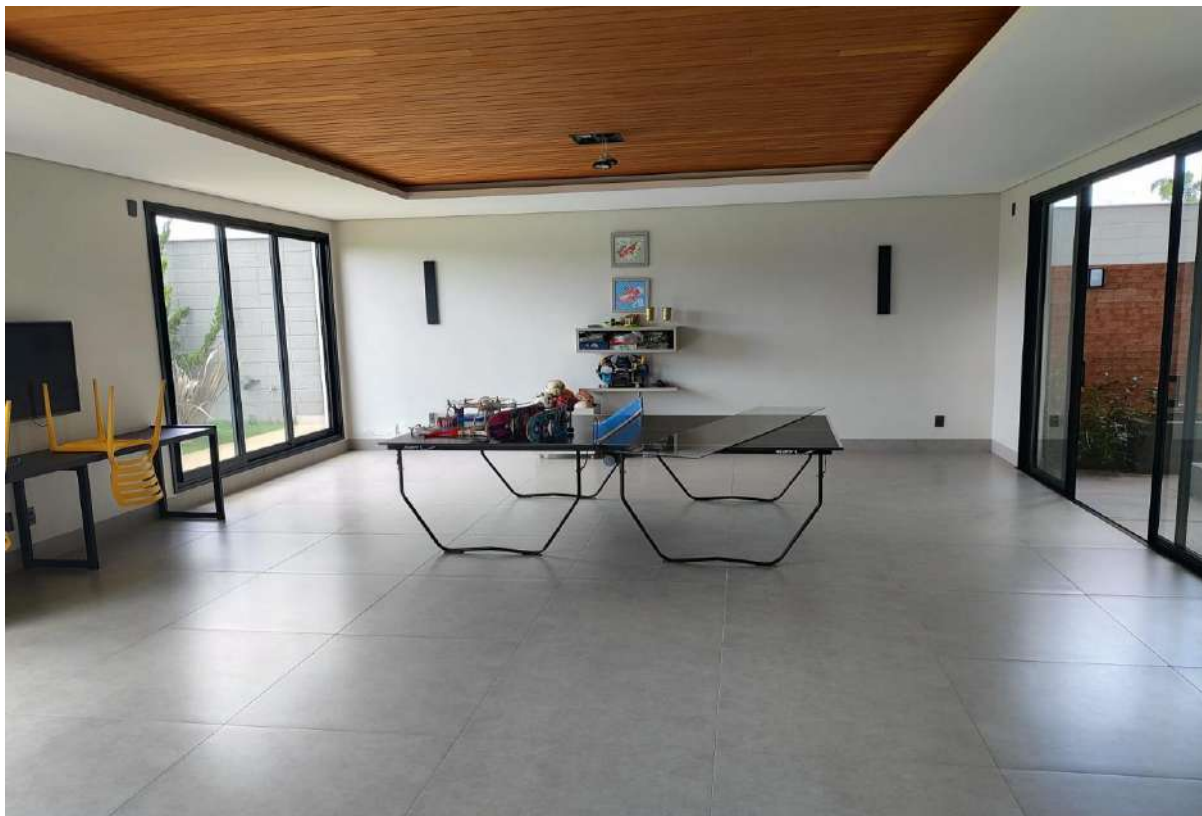
Laudo de Avaliação Mercadológica



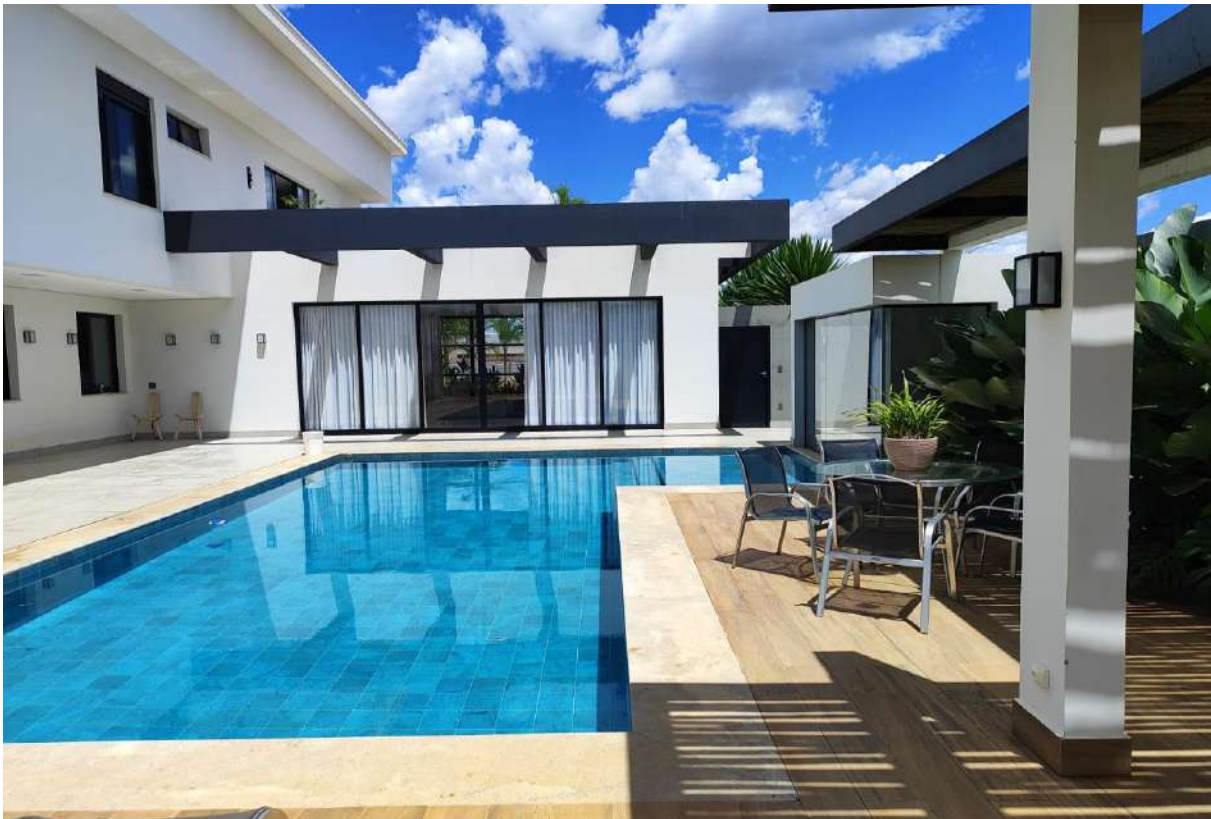
Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica



Laudo de Avaliação Mercadológica













Laudo de Avaliação Mercadológica





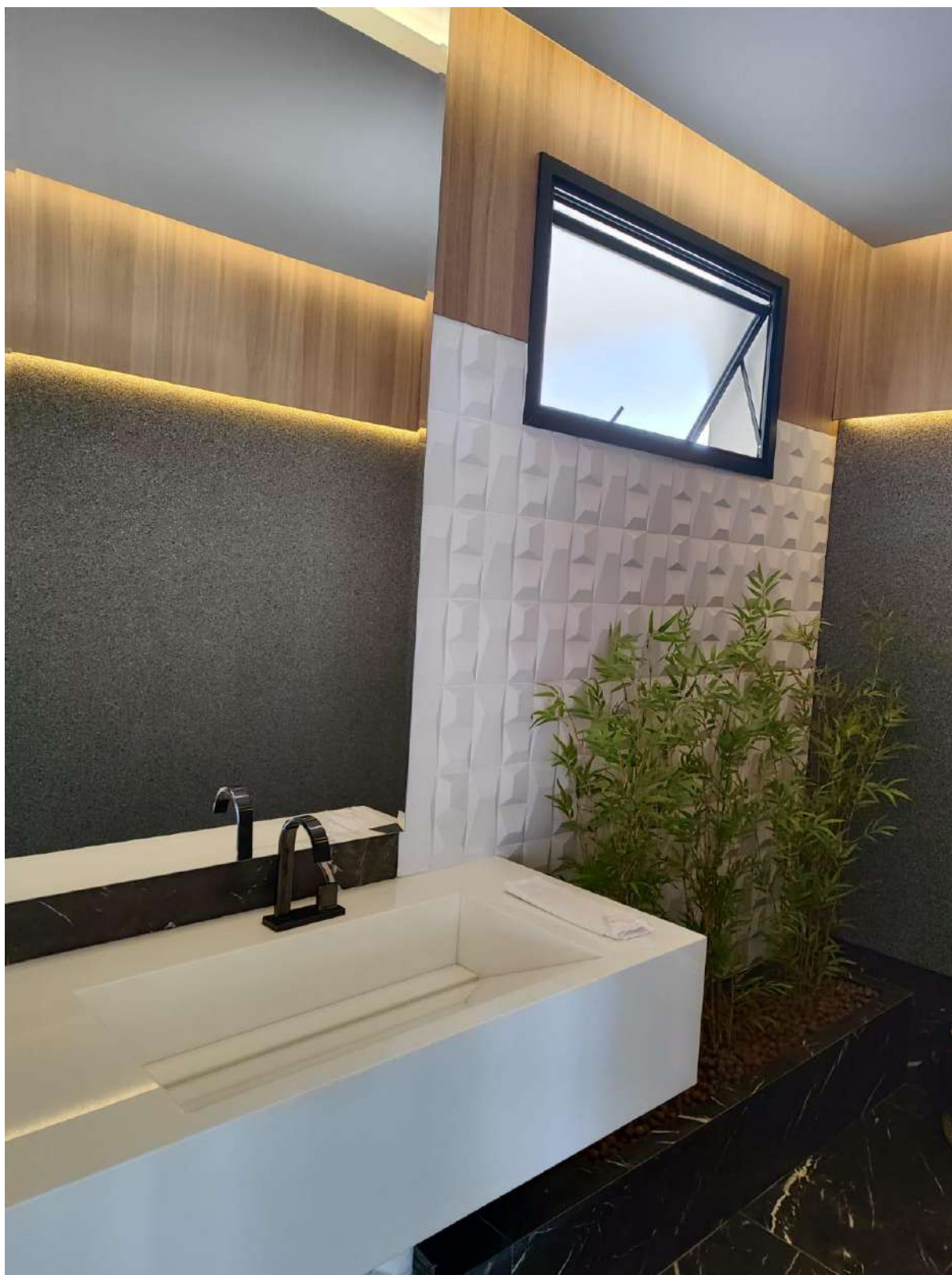


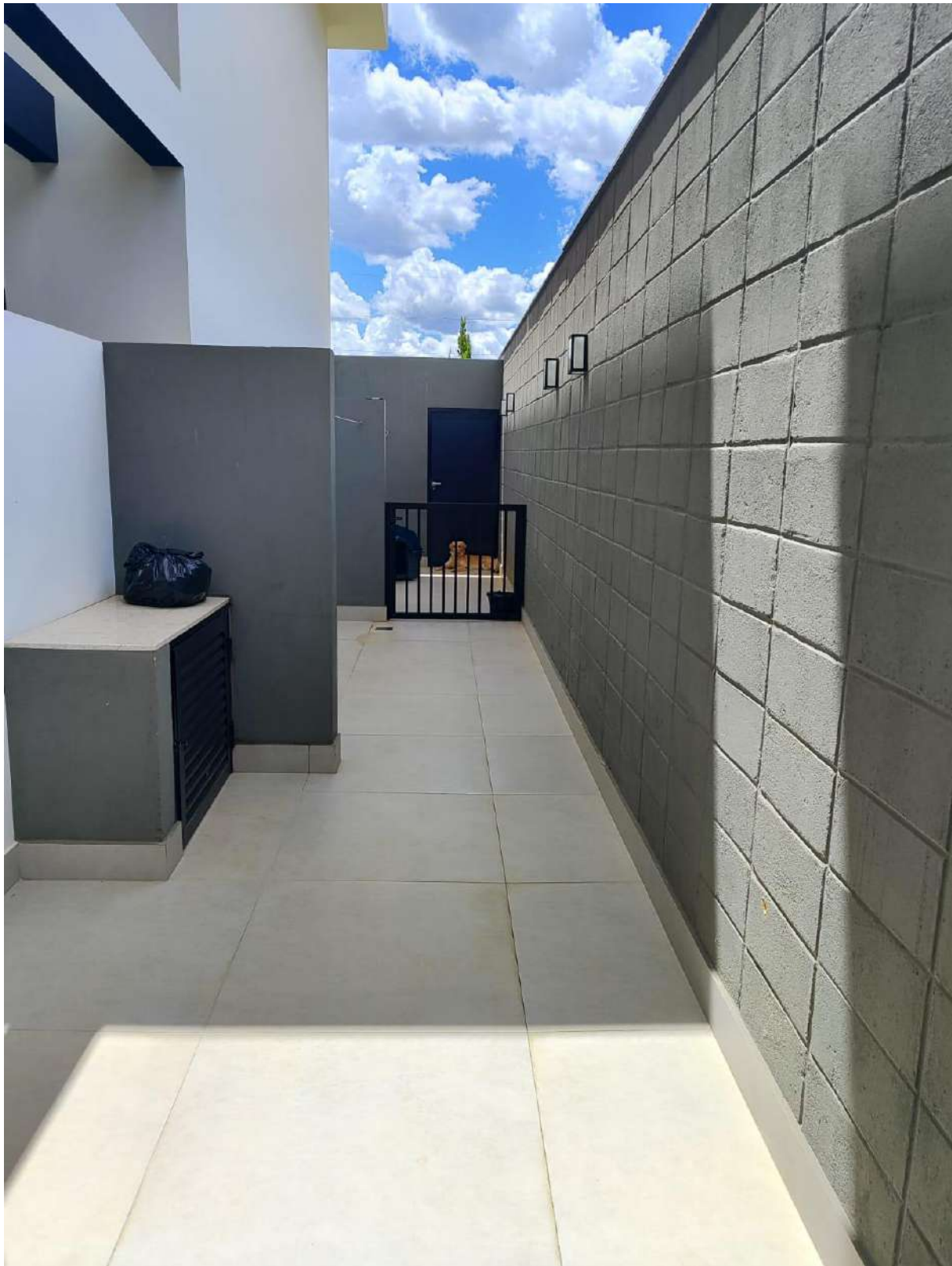












AValiação MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Contagem, 30/05/2025.

A/C: ATLANTICA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA

Avaliação de imóvel

Em resposta a sua solicitação, procedemos de maneira criteriosa avaliação do imóvel abaixo descrito. A avaliação tem por objetivo a determinação do valor de venda do imóvel descrito abaixo.

Imóvel: Lotes 06 E 07 da Quadra 01 localizado à Avenida Hugo Laborne – Bairro João Gomes – Contagem – MG.

Do Objetivo:

O objetivo desta é apurar o valor de venda dos lotes com base em informações técnicas e mercadológicas analisadas pela nossa junta de avaliação imobiliária.

Considerações

Do Imóvel:

Os dois lotes juntos possuem 10.228,06 m² localizados em uma área extremamente industrial e comercial as margens de uma rodovia que facilita a chegada e saída para vários pontos da cidade de Contagem e Belo Horizonte além de estar muito próximo ao Ceasa Minas.



**Av. João César de Oliveira, 1070 - Bairro Eldorado - Contagem/MG – CEP 32.310-000
(31) 3351-1160 - www.sancruza.com.br - Instagram: @sancruzaimoveis**



Pontos Positivos do imóvel:

Excelente localização
Local super comercial e Industrial
Proximidade do Ceasa Minas

Pontos negativos do imóvel:

Lotes estão desmembrados, caso seja realizada uma obra maior usando os dois terrenos deve ser feito o remembramento dos lotes junto aos órgãos públicos e ao cartório de Registro de Imóveis.

Do Valor:

Método utilizado: **MCDDM** (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado).

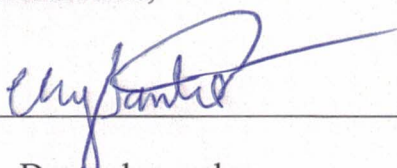
O imóvel supracitado poderá ser vendido por aproximadamente **R\$ 8.000.000,00** (oito milhões de reais).

Do Mercado

- a) liquidez: MÉDIA
- b) desempenho de mercado: MEDIO
- c) número de ofertas da região: BAIXO
- d) absorção pelo mercado: MÉDIA

Esclarecemos que o imóvel foi levado à apreciação do nosso grupo de trabalho e analisado com critérios pré-estabelecidos básicos (localização, características, mercado atual, outras ofertas) e com particularidades que só o mesmo possui conforme descrito acima.

Atenciosamente,



Depto de vendas
Sancruza Consultoria Imobiliaria LTDA
Carlos Henrique Gonçalves Santos

Av. João César de Oliveira, 1070 - Bairro Eldorado - Contagem/MG – CEP 32.310-000
(31) 3351-1160 - www.sancruza.com.br - Instagram: @sancruzaimoveis