

**THOMAZ BASTOS**  
**WAISBERG**  
**KURZWEIL**  
ADVOGADOS

**EXM. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE CASCAVEL/PR**

Proc. nº 0025258-69.2016.8.16.0021

**KAEFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. e OUTRAS**, já devidamente qualificadas nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, vêm, por seus advogados, expor e requerer o quanto segue.

A fim de quitar parte de seu passivo não sujeito aos efeitos de sua Recuperação Judicial, o Grupo Globoaves deu início a tratativas com a empresa Pluma Agroavícola Ltda., no intuito de alienar seu ativo “Fábrica de Ração Bariri”, localizado no imóvel objeto da matrícula nº 14.181 do CRI de Bariri/SP.





Com relação ao referido ativo, há de se destacar que este não foi relacionado no Plano de Recuperação Judicial em vigor, inexistindo óbice legal para sua alienação.

Contudo, considerando que a Fábrica de Ração Bariri faz parte do ativo permanente das Recuperandas e, no intuito de conferir maior transparência à presente Recuperação Judicial, requerem seja sua alienação previamente autorizada por V. Exa., conforme disposto no art. 66 da LRF<sup>1</sup>.

Ademais, cumpre às Recuperandas informar que o imóvel no qual encontra-se a referida Fábrica de Ração foi dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco BTG Pactual S.A. – **fato que é do conhecimento de ambas as partes contratantes.**

Por fim, importante destacar que a almejada alienação do ativo não prejudicará o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial, bem como não causará quaisquer impactos negativos para a coletividade de credores concursais do Grupo Globoaves. Por outro lado, do ponto de vista das Recuperandas, a concretização da venda do referido ativo trará inúmeros benefícios, como, por exemplo, a diminuição expressiva de seu passivo extraconcursal e a possibilidade de obtenção de crédito junto à referida instituição financeira detentora da garantia.

---

<sup>1</sup> Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.



**THOMAZ BASTOS**  
**WAISBERG**  
**KURZWEIL**  
ADVOGADOS

Por todo exposto, as Recuperandas requerem a juntada do “Contrato de Venda e Compra de Imóvel e Instalações” celebrado entre as partes **(doc. 1)**, bem como a autorização deste MM. Juízo para, em consonância com o disposto no art. 66 da Lei 11.101/2005, proceder à alienação da Fábrica de Ração Bariri à adquirente Pluma Agroavícola Ltda.

Termos em que, respeitosamente,  
P. deferimento.

São Paulo, 25 de julho de 2019.

p.p. **Joel Luís Thomaz Bastos**  
OAB/SP 122.443

p.p. **Ivo Waisberg**  
OAB/SP 146.176

p.p. **Lucas Rodrigues do Carmo**  
OAB/SP 299.667

p.p. **Carolina Pochetto Michalawski**  
OAB/SP 384.741



## CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E INSTALAÇÕES

Que fazem, de um lado, **KAEFER AGRO INDUSTRIAL LTDA – em recuperação judicial**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ 84.874.726/0001-43 e estabelecida na Rod. BR 467, KM 03, Edifício Kaefer, Ala 03, na cidade de Cascavel, estado do Paraná, representada na forma de seu contrato social, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**; e de outro lado, **PLUMA AGROAVÍCOLA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ 04.656.883/0001-43 e estabelecida na Rod. PR 281 KM 08, Linha Santo Izidoro, na cidade de Dois Vizinhos, Estado do Paraná, representada na forma de seu contrato social, doravante denominada simplesmente de **COMPRADORA**;

### **Premissas:**

- 1- A VENDEDORA é empresa do Grupo Globoaves e, juntamente com as demais empresas do referido grupo empresarial, encontra-se em recuperação judicial em razão do processo judicial autuado sob número 0025258-69.2016.8.16.0021, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Cascavel/PR;
- 2- A VENDEDORA é proprietária do imóvel registrado sob a matrícula 14.181 do Registro de Imóvel de Bariri/SP, onde é assim caracterizado: *'Uma Gleba de Terras, neste município e Comarca de Bariri, Estado de São Paulo, no Bairro Alves, sem benfeitorias, com a área de 2,92 hectares ou 29.200,00 ms2.'*, com sua descrição e confrontações devidamente detalhadas na referida matrícula do imóvel;
- 3- No imóvel referido no item anterior, encontra-se edificada, equipada e devidamente instalada uma Fábrica de Rações, apta a operar com capacidade de produção de 33 (trinta e três) toneladas de ração farelada/hora ou 36 (trinta e seis) toneladas de ração peletizada/hora, além de uma residência e prédio comercial, conforme Av. 02 da matrícula 14.181;
- 4- A COMPRADORA possui interesse na aquisição do imóvel descrito no item '2' acima, bem como, nas edificações, instalações e equipamentos que compõem a Fábrica de Rações mencionada no item anterior, bem como, as demais benfeitorias existentes no referido imóvel;
- 5- As partes, VENDEDORA e COMPRADORA, declaram-se cientes de que o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente ao Banco BTG Pactual S/A, conforme R. 17, Av. 18 e 19 da matrícula 14.181, bem como que, em razão da recuperação judicial da

Contrato-Compromisso-Venda-Compra-Imovel-FabricaRacao-Bariri-Kaefer-Pluma



VENDEDORA, informada no item '1' acima, haverá necessidade de prévia autorização do juízo da recuperação judicial para fins de formalização da presente contratação, nos termos do art. 66 da Lei 11.101/2005, o que será requerido pela VENDEDORA;

Têm entre si, certo e contratado, o presente '*Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Instalações*', doravante denominado simplesmente '*contrato*', que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

#### **Cláusula Primeira – Do Objeto**

O objeto do presente contrato é a venda e compra do imóvel e benfeitorias descritas nas premissas acima, pertencentes à VENDEDORA, que, excetuada a alienação fiduciária mencionada no item '5' das referidas premissas contratuais, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, penhores, restrições, dívidas, litígios ou gravames, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais.

**Parágrafo Primeiro** – as benfeitorias, edificações, instalações e equipamentos que compõem o imóvel cuja venda está sendo pactuada, foram previamente vistoriados pela COMPRADORA e são por ela adquiridos nas quantidades, condições e estado em que se encontram.

**Parágrafo Segundo** – a COMPRADORA declara-se ciente de que as benfeitorias, edificações e instalações do referido imóvel não se encontram integralmente averbadas na matrícula 14.181, cabendo-lhe a seu exclusivo critério e custos, deliberar pela posterior averbação.

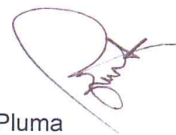
#### **Cláusula Segunda – Do Preço e Forma de Pagamento**

O preço total, certo e ajustado para a negociação de venda e compra do referido imóvel e benfeitorias, é de R\$ 14.200.000,00 (quatorze milhões e duzentos mil reais) ou o exato valor do débito que a VENDEDORA possui com o Banco BTG Pactual S/A.

**Parágrafo Primeiro** – a importância descrita no *caput* da presente cláusula, será paga em parcela única pela COMPRADORA, no dia seguinte ao da disponibilização da decisão pela qual o juízo da recuperação judicial conceda a autorização judicial para a concretização do negócio, para fins específicos de quitação da operação financeira garantida pela alienação fiduciária mencionada no item '5' das premissas contratuais, e restando eventual saldo, na hipótese do valor do débito ser inferior ao valor informado acima, este pertencerá à VENDEDORA.



Contrato-Compromisso-Venda-Compra-Imovel-FabricaRacao-Bariri-Kaefer-Pluma



**Parágrafo Segundo** – poderá a forma de pagamento da COMPRADORA ao Banco BTG Pactual S/A ser definida de forma diferente do disposto no parágrafo anterior, desde que, no dia seguinte ao da disponibilização da decisão pela qual o juízo da recuperação judicial conceda a autorização judicial para a concretização do negócio, o Banco BTG Pactual S/A conceda a quitação da dívida da VENDEDORA para com o Banco credor, fornecendo-lhe o respectivo termo de quitação.

**Parágrafo Terceiro** – as partes declaram expressamente que o pagamento do preço pactuado nesta cláusula comporta a quitação integral do débito da VENDEDORA para com o Banco BTG Pactual S/A, com a consequente liberação da cessão fiduciária constituída em garantia do referido débito, de modo que a presente contratação prescinde de notificação prévia ou anuência da referida instituição financeira.

#### **Cláusula Terceira – Da Prévia Autorização do Juízo da Recuperação Judicial**

A VENDEDORA providenciará o protocolo de petição específica ao juízo da recuperação judicial, em razão do disposto nos itens '1' e '5' das premissas contratuais, para fins de obter a autorização necessária para a formalização da venda do referido imóvel e benfeitorias, em razão e nos termos do disposto na legislação.

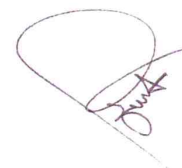
#### **Cláusula Quarta – Da Posse e Formalização da Venda e Compra**

A posse do imóvel e benfeitorias, objeto do presente contrato, será transmitida pela VENDEDORA à COMPRADORA, imediatamente após a disponibilização da decisão pela qual o juízo da recuperação judicial conceda a autorização judicial para a concretização do negócio e o pagamento do preço pactuado na cláusula segunda deste contrato, ou imediatamente após a entrega pelo Banco BTG Pactual S/A do respectivo termo de quitação, nos termos do parágrafo segundo da cláusula segunda deste contrato.

**Parágrafo Primeiro** – as partes providenciarão, na sequência, os documentos necessários para a liberação do imóvel e demais documentos exigidos para a lavratura da escritura pública de venda e compra, cabendo à VENDEDORA comprovar a quitação de todos os impostos, taxas ou contribuições incidentes sobre o imóvel até a data da disponibilização da decisão pela qual o juízo da recuperação judicial conceda a autorização judicial para a concretização do negócio e, daquela data em diante, caberão exclusivamente à COMPRADORA, ainda que forem lançados em nome da VENDEDORA.



Contrato-Compromisso-Venda-Compra-Imovel-FabricaRacao-Bariri-Kaefer-Pluma



**Parágrafo Segundo** – as despesas relativas à lavratura da escritura e o seu registro, bem como, os impostos, taxas e contribuições devidos por ocasião de tal providência legal, serão pagos exclusivamente pela COMPRADORA.

#### **Cláusula Quinta – Da Cláusula Penal**

A parte que der causa ao descumprimento de qualquer uma das cláusulas contratuais aqui estipuladas, terá que pagar à outra parte o equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da presente negociação, em favor da parte inocente, sem prejuízo das perdas e danos devidamente comprovados, além de eventuais custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados, se for necessário procedimento judicial. Excetua-se da aplicação da cláusula penal ora pactuada, a eventual negativa, por qualquer motivo, do juízo da recuperação judicial em conceder a autorização para a formalização da contratação, momento em que o presente contrato restará sem qualquer efeito entre as partes.

#### **Cláusula Sexta – Das Disposições Legais**

Este contrato é feito de comum acordo entre as partes e é formalizado em caráter irrevogável e irretroatável, prevalecendo o aqui ajustado sobre qualquer outro instrumento ou termo, declarando as partes sua legalidade, validade e eficácia, como título justo, legítimo e exequível, que fielmente comprometem-se de cumprir, nos termos da Lei, respondendo a VENDEDORA, ainda, pela evicção de direitos.

**Parágrafo Único** – responderá a VENDEDORA por qualquer prejuízo que venha a sofrer a COMPRADORA, ou obrigação que venha a recair sobre o imóvel e/ou demais bens integrantes do objeto do presente contrato, que tenha origem em fatos originados em data anterior à decisão pela qual o juízo da recuperação judicial conceda a autorização judicial para a concretização do negócio, inclusive prejuízos relativos a custas processuais e honorários advocatícios contratuais que sejam devidos em detrimento das ações judiciais e/ou extrajudiciais necessárias a defender os interesses da COMPRADORA.

#### **Cláusula Sétima – Dos Efeitos Legais**

Para todos os fins e efeitos de direito, as partes declaram aceitar o presente contrato nos exatos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores e bem fielmente cumpri-lo.

**Parágrafo Único** – as partes reconhecem o presente contrato como título executivo extrajudicial, nos termos do Art. 784, III do NCCP.

Contrato-Compromisso-Venda-Compra-Imovel-FabricaRacao-Bariri-Kaefer-Pluma

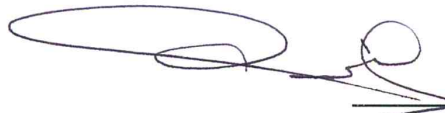


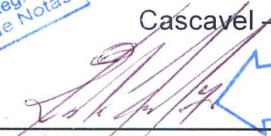
### Cláusula Oitava – Do Foro

As partes de comum acordo elegem o Foro da cidade de Cascavel, estado do Paraná, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, dispensando qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

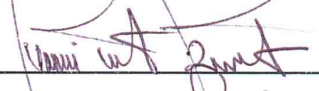
E, por assim estarem justos e contratados, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Cascavel – PR, 15 de julho de 2019.

  
2º Of. de Reg. Civil  
5º Tab. de Notas

  
2º Of. de Reg. Civil  
5º Tab. de Notas

**KAEFER AGRO INDUSTRIAL LTDA**  
VENDEDORA

  
2º Of. de Reg. Civil  
5º Tab. de Notas

**PLUMA AGROAVÍCOLA LTDA**  
COMPRADORA

### TESTEMUNHAS:

Nome: ORLANDO ARAÚZ NETO

RG: 3575470-9

Ass.: 

Nome: Marcelo Roberto Cabral

RG: 1076385

Ass.: 

