



A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SERTANÓPOLIS – ESTADO DO PARANÁ**

**SEARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS
AGROPECUÁRIOS LTDA e OUTRAS**, empresas em recuperação judicial, vêm, por intermédio de seus advogados infra-assinados à presença de Vossa Excelência, expor e ao final requerer.

**Plano Modificativo e Anexos – Versão para Votação em Assembleia Geral de
Credores**

1. As Recuperandas requerem a juntada de: (a) plano modificativo à forma de pagamento da classe de credores com garantia real, (b) projeção de fluxo de caixa, (c) autorização para realização de última tentativa de leilão da UPI Paranaguá outorgada pela VINCI, (d) avaliação da UPI Paranaguá para fins de realização de leilão e (e) minuta de edital para venda da UPI Paranaguá para fins de votação em assembleia geral de credores em que serão retomadas as discussões em 12/12/2022 às 14 hrs.
2. Requerem que os credores com garantia real sejam cientificados para que não aleguem o recebimento de documento apenas no momento da realização do ato, possibilitando a sua votação em referida data.





A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Comprovantes de Pagamento a Credores da Classe Quirografária e ME/EPP

3. As Recuperandas informam que deram início ao pagamento da parcela anual a credores quirografários, sendo que esses pagamentos se juntam aos já realizados a credores da classe ME/EPP juntados em mov. 159179.2. Considerando o número de credores, todos os documentos comprobatórios serão encaminhados ao AJ e posteriormente juntados aos autos antes da realização da Assembleia de Credores.
4. Informamos, ainda, que todas as parcelas foram atualizados em conformidade com o PRJ aprovado até a data do pagamento – e não até a data do vencimento original da parcela.
5. Saldos de credores que não haviam indicado contas bancárias ou que eventualmente retornaram foram devidamente listados e pagos mediante depósito judicial (doc. 6).
6. Verificamos assim, que a parcela do plano de pagamento original da classe de credores quirografários e ME/EPP está integralmente adimplida e que o plano ora anexado não altera a sua forma de pagamento originalmente aprovada.
7. Diante dessa situação, é necessário que este juízo se manifeste acerca da participação desses credores em AGC.

Ausência de Modificação à Forma Original Aprovada – Manutenção de Forma de Pagamento a Credores Trabalhistas, Quirografários e ME/EPP

8. O plano de pagamento ora juntado aos autos não prevê a alteração da forma de pagamento originalmente aprovada em favor dos credores trabalhistas, quirografários e ME/EPP.
9. Conforme já adiantado, o Grupo Seara alienou os bens que foram desonerados em acordo com credor extraconcursal e utilizou o valor arrecadado para pagamento da parcela do ano corrente aos credores classe IV e III. Toda a documentação será enviada, conjuntamente, ao Administrador Judicial e anexado antes da AGC aos autos.





A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

10. Os credores trabalhistas já foram adimplidos dentro do prazo de um ano da homologação do plano original ocorrida em abril de 2019, restando apenas parcelas de pagamento a eventuais credores que habilitaram seus créditos de forma posterior.

11. Tendo em vista o adimplemento da parcela anual originalmente aprovada em AGC devidamente corrigida até o seu efetivo pagamento e a documentação ora juntada para fins de votação em AGC, verificamos que ocorre a clara perda de objeto da participação e referidas classes de credores em assembleia que se avizinha por força do previsto no artigo art. 45, §3º, da Lei nº 11.101/2005:

Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

§ 3º O credor não terá direito a voto e não será considerado para fins de verificação de quorum de deliberação se o plano de recuperação judicial não alterar o valor ou as condições originais de pagamento de seu crédito.

12. Referido artigo prevê que eventual credor que não tenha a sua forma original de pagamento alterada não terá direito a voto e não será considerado para fins de verificação de quórum de deliberação. Na lição expressa na obra do Professor Manoel Justino, verificamos o mesmo entendimento sobre o tema:

“420. o § 3º estipula, ainda, que apenas tem direito a voto nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial o credor cujo crédito vier a ser alterado em seu valor ou nas condições do pagamento. Se o crédito não sofre qualquer alteração, o respectivo credor não tem direito a voto, além de não poder ser computada sua presença para fins de verificação de quórum.”

Lei de Recuperação Judicial e Falência – Lei 11.101/2005 – comentada artigo por artigo – Manoel Justino Bezerra Filho – 15ª edição revista atualizada e ampliada





A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

13. Concluimos assim, que as recuperandas deixaram de modificar a condição de pagamento dos credores da classe III e IV, sendo que leitura do plano ora anexado é possível constatar a manutenção integral de todas as condições já aprovadas.

14. Diante disso, **as recuperandas solicitam que o juízo se pronuncie sobre o direito de votos dos referidos credores, determinando-se ao II. Administrador Judicial que não contabilize o direito de voto dos credores cujo crédito não tenha sido modificado pelo PRJ.**

Pedido

15. Ante ao exposto, requerem as Recuperandas: (a) requerer a juntada de plano modificativo e anexos, (b) seja recebida a informação de pagamento a credores quirografários com referência a parcela anual de 2022, e (c) ante a confirmação de pagamento e ausência de alteração da formula original das classes de credores trabalhistas, quirografários e ME/EPP, que seja determinada a vedação de computo de tais classes em assembleia geral de credores, de acordo com o previsto em artigo 45,§ 3º da Lei 11.101/2005.

Pedem deferimento.

Curitiba, 06 de dezembro de 2022.

Assione Santos

OAB/SP nº 283.602

OAB/PR n.º 50.454

Bruno Pirog Stasiak

OAB/PR nº 75.160

Luis Miguel Roa Florentin

OAB/PR 89.433



GRUPO SEARA
MODIFICATIVO A FORMA DE PAGAMENTO DA CLASSE II DO
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE

RECUPERANDAS:

SEARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA;
PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA;
ZANIN AGROPECUÁRIA LTDA.

INTERVENIENTES ANUENTES:

TERMINAL PORTUÁRIO SEARA S/A.

Sertanópolis, dezembro de 2022



SERTANÓPOLIS
Dezembro de 2022

SEARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA – Em Recuperação Judicial, com sede na Avenida 6 de junho nº 380, em Sertanópolis/PR, inscrita no CNPJ sob o nº 75.739.086/0001-78 ("SEARA"); **PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial**, com sede na Av. Ayrton Senna da Silva nº 550, 17º andar, sala 1703, Londrina/PR, inscrita no CNPJ sob o nº 11.746.888/0001-22; ("PENHAS"); e **ZANIN AGROPECUÁRIA LTDA – Em Recuperação Judicial**, com sede na Rodovia BR 163, Km 752,5, S/nº, Fazenda Horizonte, Zona Rural, Sonora/MS, inscrita no CNPJ sob o nº 33.731.324/0001-59; ("ZANIN AGRO"); bem como, na qualidade de interveniente anuente, **TERMINAL PORTUÁRIO SEARA S/A**, sociedade anônima fechada, com sede na Av. Ayrton Sena da Silva, SN, KM 5,2, Emboguaçú, Paranaguá – PR, CEP 83.209-100, inscrita no CNPJ nº 15.135.897/0001-38 ("TERMINAL PARANAGUÁ"); em conjunto denominadas ("GRUPO SEARA" ou "RECUPERANDAS"), apresentam perante o Juízo da Vara Cível da comarca de Sertanópolis-PR, em que se processa a recuperação judicial do Grupo Seara (o "Juízo da Recuperação" e a "Recuperação Judicial", respectivamente) o presente modificativo ao plano de recuperação judicial (o "Modificativo ao Plano"), nos termos e condições dispostos a seguir.

ANEXOS:

- I – Projeção Financeira;
- II – Autorização para realização do 5º Leilão outorgada pela Vinci;
- III – Avaliação UPI Paranaguá;
- IV – Minuta de Edital para Leilão da UPI PARANAGUÁ.



CAPÍTULO I - CONSIDERAÇÕES GERAIS

- (i) Considerando que as Recuperandas vinham enfrentando dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras desde o ano de 2016;
- (ii) Considerando que em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram em 20 de abril de 2017, pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei de Recuperação Judicial; apresentaram o Plano Original (conforme definido abaixo), submetido à votação em Assembleia Geral de Credores no dia 05 de fevereiro de 2019, documento este homologado pelo Juízo da Recuperação em decisão prolatada em 22 de abril de 2019;
- (iii) Considerando que as Recuperandas adimpliram parcela significativa do Plano Original, vide a constituição e alienação de 5 Unidades Produtivas Isoladas;
- (iv) Considerando que as Recuperandas adimpliram regularmente as parcelas do Plano Original com relação às classes de credores trabalhistas e ME/EPP;
- (v) Considerando que a crise instalada a nível mundial em decorrência da pandemia do COVID-19, guerra da Ucrânia, novas oscilações do câmbio e graves danos a fábrica localizada em Ibiporã-PR por conta de eventos climáticos impactaram e impactarão diretamente o ciclo de vendas das Recuperandas, ocasionando uma drástica queda de seu faturamento, impossibilitando o cumprimento integral das obrigações previstas no Plano Original com referência a parcela de maio de 2022;



- (vi) Considerando que os temas acima descritos foram objeto de análise do Juízo onde tramita o processo de recuperação judicial, que exarou Decisão de mov. 157792.1 suspendendo os pagamentos da parcela de maio de 2022 com referência às classes de credores com garantia real, quirografários e ME/EPP;
- (vii) Considerando que as Recuperandas e Gestora Judicial nomeada, cientes de que não teriam saldo em caixa para pagamento de parcela vencida em maio de 2022, solicitaram autorização judicial para efetuar a venda de imóveis e veículos de sua titularidade para fins de composição do pagamento da parcela, sendo deferida a venda de ativos com fulcro no artigo 66 da Lei 11.1101/2005 por meio de incidente processual autuado sob nº 0000467-88.2022.8.16.0162;
- (viii) Considerando que neste período entre o vencimento, a suspensão de pagamento de parcela e a realização de assembleia geral de credores as Recuperandas realizaram o pagamento de parcela aos credores da classe quirografária e ME/EPP;
- (ix) Considerando que as Recuperandas não pretendem alterar a forma de pagamento das classes de credores trabalhistas, quirografários e ME/EPP;
- (x) Considerando que as propostas apresentadas com referência à UPI Paranaguá em leilão ocorrido em 04/10/2022 não obtiveram quórum mínimo para aceite pelos credores da classe de credores com garantia real.

As Recuperandas submetem este Plano Modificativo a forma de pagamento da classe de credores com garantia real e quirografária à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à homologação judicial, cujos termos e



condições substituem integralmente o Plano Original, sob os termos a seguir indicados.

CAPÍTULO II – INTRODUÇÃO

1. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

1.1. Regras de Interpretação. Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano Modificativo referem-se a cláusulas e anexos do Plano Original. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano Modificativo foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano Modificativo deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com os artigos 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.

Plano Modificativo. Trata-se de modificação do Plano Original, aumentando o prazo de pagamento dos credores da Classe de credores com Garantia Real e regularizando valor mínimo para a última tentativa de venda da UPI Paranaguá.

Plano Original. Trata-se de plano de pagamento aprovado em 05.02.2019 e homologado por Decisão Judicial em 22.04.2019.

Credores Com Garantia Real Remanescentes. Os Credores com Garantia Real Remanescentes são os credores com garantia real que no Plano Original eram discriminados como não-elegíveis em conjunto aos credores elegíveis que não obtiveram êxito em receber seu crédito por meio de alienação de unidade produtiva isolada em 4 leilões judiciais já realizados e o último a ser realizado a partir da homologação do presente Plano Modificativo.



CAPÍTULO III – DO OBJETIVO DO PLANO MODIFICATIVO

2. OBJETIVO DO PLANO MODIFICATIVO

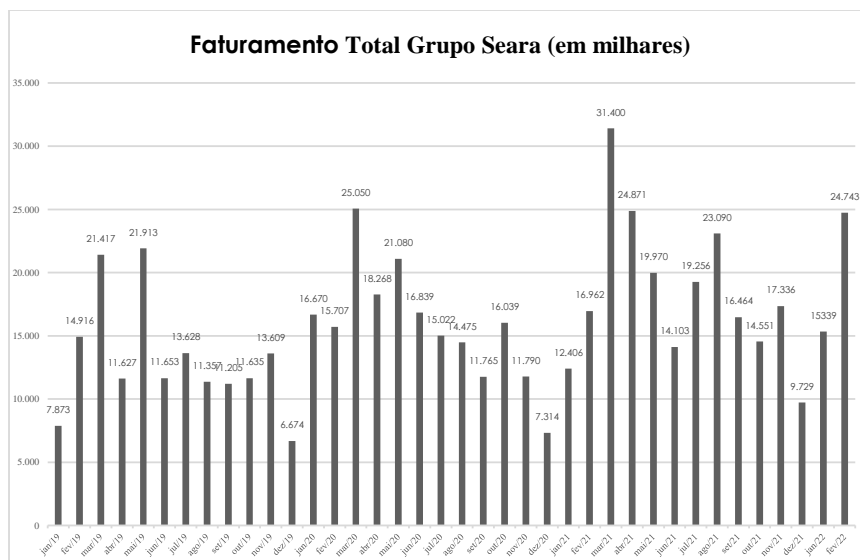
2.1. Objetivo. O presente Plano Modificativo prevê a realização de medidas que objetivam complementar medidas previstas no plano de pagamento originalmente aprovado, visando autorizar a promoção de geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das Recuperandas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do Grupo Seara após o impacto da pandemia global da COVID-19, guerra na Ucrânia, oscilação cambial e evento climático que danificou severamente a fábrica de ração PET de sua titularidade.

2.2. Razões da Crise. Como ponto de partida, é necessário demonstrar todos os esforços realizados durante esse período, tendo como marco o mês de janeiro de 2019. O objetivo é demonstrar que, apesar da pandemia, houve visível evolução na atividade econômica do GRUPO SEARA. No entanto, apesar da evolução, o principal objetivo é demonstrar que a previsão que o setor do agronegócio seria um dos menos impactados pela pandemia (e talvez, de fato, seja), conforme noticiado em dezembro de 2020 pela Forbes – muito bem citada pelo Il. Juízo – verifica-se que essa previsão foi fortemente confrontada durante esses quase 2 anos que transcorreram após a sua publicação, o que não permitiu que o setor “decolasse”.

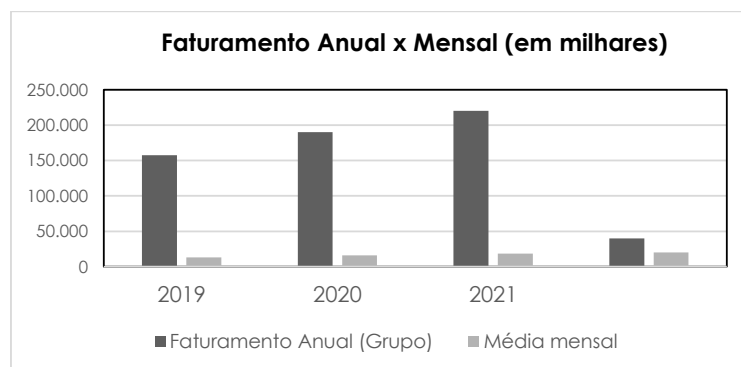
2.2.1. Faturamento: janeiro 2019 a fevereiro 2022. Nesta seção, apresentamos a evolução do FATURAMENTO do GRUPO SEARA de forma consolidada – incluindo todas as empresas de forma unificada. Para preservar o devido processo legal, contraditório e publicidade, optamos por utilizar como fonte as informações



apresentadas pelo administrador judicial em seus relatórios mensais. Veja-se o gráfico:



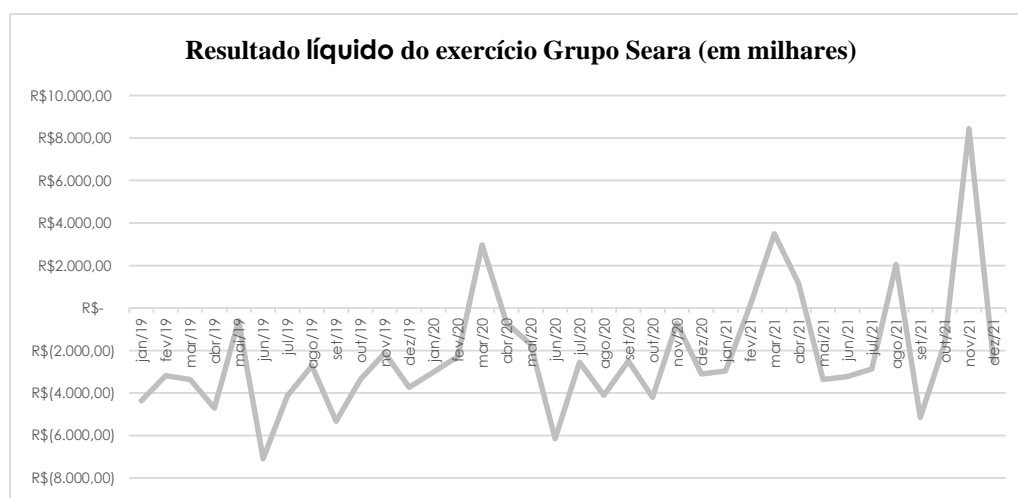
O gráfico não deixa dúvidas: o GRUPO SEARA fatura mais a cada ano, sendo visível essa evolução. Quando realizada uma média mensal de faturamento, já é possível constatar uma evolução, em relação aos anos anteriores: R\$ 13.125,58 (2019), R\$ 15.834,92 (2020), R\$ 18.344,83 (2021) e R\$ 20.041,00 (2022):



A melhora do faturamento teve como base a reestruturação operacional do Grupo, com corte de custos e redução e do quadro de funcionários (em dez. de 2019 o GRUPO contava com 450 funcionários, enquanto no mesmo período em 2021 possuía 401). No entanto, essa clara evolução não foi suficiente para reverter substancialmente o quadro do Grupo Seara.



2.2.2. Resultado líquido do exercício. Ainda tendo como base os relatórios apresentados pelo II. ADMINISTRADOR, é possível constatar que a melhora no faturamento ainda não é suficiente para reverter totalmente o prejuízo do GRUPO SEARA. Veja-se o desempenho consolidado mês a mês:

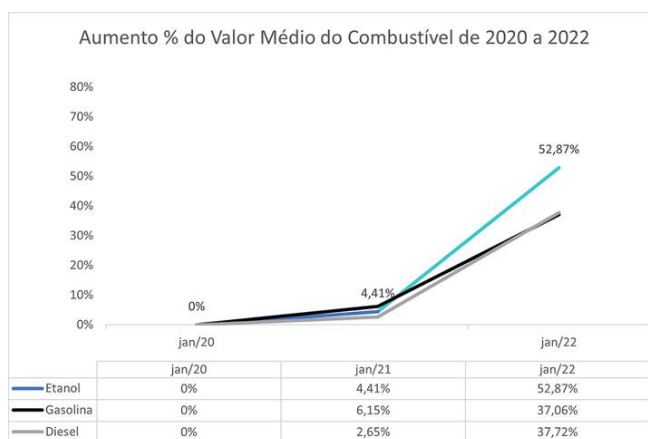


Nesses 36 meses, o lucro líquido do GRUPO logrou êxito em permanecer distante do prejuízo em 4 oportunidades. No entanto, a evolução para reverter todo o prejuízo é substancial. Em 2019, o prejuízo foi de - R\$ 44.732,00; em 2020 foi de - R\$ 28.100,00 e em 2021 foi de - R\$ 6.507,00. Em outras palavras: houve redução do prejuízo em 85% entre 2019 e 2021, porém o GRUPO ainda opera no prejuízo.

2.2.3. Se há prejuízo, o que o grupo seara faz para melhorar a sua condição e cumprir o prj? Essa é a questão que qualquer leitor mais atento certamente realizou a si mesmo. E é justo que todos os credores obtenham respostas. A resposta é a mais simples, óbvia e dolorosa: fechou uma parte de sua operação e ofertou os bens como forma de pagamento. Explicamos. O GRUPO SEARA tinha, como atividade econômica, a atividade de transportadora, realizada, obviamente, por meio de seus caminhões. Aproximadamente 40% do custo dessa atividade gira em torno do óleo diesel.

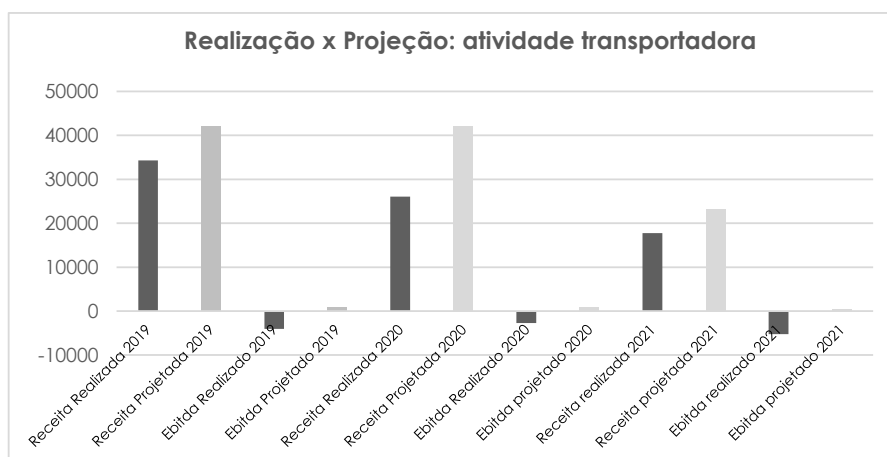
Entre janeiro de 2020 a 2022, houve um aumento de 37,72% no preço do combustível passando (em média) de R\$ 3,77 para R\$ 5,33:





Fonte: <https://www.mobiauto.com.br/revista/precos-dos-combustiveis-ja-subiram-ate-60-em-2-anos-de-pandemia/1611>

No entanto, no ano de 2022 houve forte aumento novamente, já tendo alcançado uma majoração de 22,6%. Atualmente, o preço médio do diesel é de R\$ 7,29. Esses aumentos representam uma questão notória e pública, sendo objeto central da pauta política no país. Com isso esse reajuste do óleo diesel, a margem de lucro da atividade transportadora passou a ser cada vez mais pressionada, havendo forte descompasso entre o lucro e faturamento realizado contra as projeções. Veja-se:



Não foi possível repassar o aumento do diesel ao consumidor do serviço, ante a impossibilidade de praticar um preço competitivo com o repasse. Essa atividade acumulou um prejuízo total de R\$ 12.030.000,00 (doze milhões e trinta mil reais). Ante a esse quadro, o GRUPO SEARA optou por alienar todos os caminhões que pertenciam a essa atividade, conforme se verifica nos autos de n. 0000467-88.2022.8.16.0162, sendo que o produto da alienação desses veículos será destinado ao pagamento dos credores classe III.

2.2.4. Indo além: concretamente o que a pandemia impactou a atividade econômica da seara? Na seção imediatamente anterior, o GRUPO SEARA utilizou como exemplo o impacto do óleo diesel em sua atividade econômica, sendo que a “solução” para o problema, dentro de certos limites, foi possível de ser encontrada dentro da esfera de vontade da própria Seara: atividade encerrada, ainda que o fim dessa atividade seja onerosa.

Por outro lado, há questões que impactam substancialmente a atividade econômica do GRUPO SEARA e não há nada que possa ser realizado em termos de gestão. Veja-se:

2.2.4.1. Represamento De Demandas No Carf. Como é de conhecimento de todos os participantes desta recuperação judicial, os créditos tributários representam uma parte substancial da saúde financeira do GRUPO SEARA.

Durante a pandemia, O Conselho Administrativo de Recursos Fiscais – CARF – optou por julgar somente os processos com valor inferior a um milhão de reais por meio de vídeo conferência. Essa determinação durou até junho de 2021, gerando um represamento de 1 trilhão de reais nesse período.

Além disso, houve adiamento de diversas sessões. Cite-se as portarias (todas do Ministério da Economia) que embasam as alegações do GRUPO SEARA: 10238, de 20 de abril de 2020; 7519, de 16 de março de 2020; 7485, de 13 de março de 2020 e 10199, de 20 de abril de 2020.



2.2.4.2. pressão na margem de lucro na atividade de rações pet e animal.

Dando início a parte final da manifestação, o GRUPO SEARA apresenta, de forma analítica, os dados de suas atividades, iniciando pela ração pet e de que forma as projeções não foram alcançadas. Veja-se:

PET	2019	2020	2021
REALIZADO			
Receita Realizada	35.584	43.988	45.043
Toneladas Realizadas	10.305	11.945	9.710
Capacidade de Produção	48.000	48.000	48.000
% Ociosidade	79%	75%	80%
EBITDA Realizado	3.540	1.953	873
Margem EBITDA - Realizada	10%	4%	2%
PROJEÇÃO			
Receita Projetada	41.436	53.030	71.255
Toneladas Projetada	12.000	14.400	19.200
Margem EBITDA - Projetada	10%	10%	10%
EBITDA Projetado	4.144	5.303	7.125
EBITDA Adicional	604	3.350	6.253
Geração de Caixa Adicional	1.189	4.254	8.874

O principal problema que gira em torno desse produto é a pressão sobre a margem de lucro, decorrente do aumento do custo dos insumos base da ração. Veja-se que a margem ebitda realizada em 2020 foi de 4%, enquanto 2021 foi somente 2%. A marca Serpet é nova no mercado, não sendo possível encarecê-lo sob pena de perda de espaço.

A renda média do brasileiro regrediu em razão da inflação – outro fato notório – o que se reflete também no volume da operação: apesar da capacidade da fábrica ser de 48.000 toneladas, até o momento 25% da capacidade da produção é utilizada.

Se somente o EBITDA projetado fosse alcançado, haveria uma geração de caixa adicional de R\$ 14.317.000,00, desconsiderando qualquer utilização da capacidade máxima das fábricas.

Essas projeções são conservadoras e não estão distantes de serem alcançadas, demonstrando-se o alto potencial que essa atividade possui para o soerguimento do GRUPO SEARA.



2.2.4.3. Pandemia, Guerra E Clima E O Agronegócio Brasileiro. Não sabemos, ao certo, se o agronegócio é um dos setores menos afetados pela pandemia. Talvez as projeções de 2020 fossem confiantes nesse sentido, porém transcurso do tempo demonstrou que outros obstáculos desafiaram o setor de atuação do GRUPO SEARA.

Em primeiro lugar o fator climático tem agredido fortemente as plantações no país. No Paraná, estima-se que houve uma perda média na produção de soja, havendo agricultores que relatam perda de 95% da produção. A safra de milho de 2021 também não teve melhor destino. Esse fator climático, por si, já impactou fortemente o agronegócio, sendo ainda mais sentido em sociedades que já passam por dificuldade econômica.

Por outro lado, em relação a guerra da Ucrânia, o impacto já é sentido no setor do agro como um todo, uma vez que os adubos e defensivos agrícolas tiveram um aumento médio de 53% - chegando a 133%. Apresente-se os números da operação derivada de milho:

Derivados de Milho	2019	2020	2021
Realizado			
Receita Realizada	35.775	60.542	86.271
Toneladas Realizadas	39.281	45.429	41.657
Capacidade de Produção	72.000	72.000	72.000
% Ociosidade	45%	37%	42%
EBITDA Realizado	-1.043	4.001	2.611
Margem EBITDA - Realizada	-3%	7%	3%
Projeção			
Receita Projetada	43.715	71.964	99.408
Toneladas Projetadas	48.000	54.000	60.000
Margem EBITDA - Projetada	2%	6%	5%
EBITDA Projetado	874	4.318	4.970
EBITDA Adicional	1.916,98	317,29	2.359,86

Com isso, verifica-se que também a margem das operações derivadas de milho estão pressionadas, sendo que no ano de 2019 operou negativa.



2.2.5. Danos ao Complexo Industrial localizado em Ibiporã-PR. Em setembro do corrente ano, o complexo industrial que compõe as fabricas de ração animal e industrialização de grãos localizado em Ibiporã-PR foi acometida por sérios danos decorrentes de evento climático ocorrido na região de sua instalação¹. Os danos ocorreram em grandes proporções, descontinuando integralmente a produção no local por no mínimo quatro meses. Este é o período estimado entre análise de danos a ser efetuada pela seguradora, pagamento de sinistro e reconstrução do local. Apesar de ser um fato novo, esse estrago traz novas dificuldades ao planejamento do Grupo SEARA, que já está em busca de realização de parcerias para manutenção de produção de ração animal, produto que é o carro-chefe de venda e faturamento das Recuperandas.

2.2.6. Conclusão. Todos os dados apresentados aqui foram compilados a partir de informações prestadas ao Il. auxiliar deste juízo, buscando homenagear a transparência. Com a abertura do faturamento, lucro e realizado, comparando-os com as projeções do GRUPO, espera-se que se constate o impacto da pandemia na atividade e o pressionamento do lucro das atividades, considerando a imensa reestruturação operacional já realizada, reduzindo-se substancialmente o custo e os prejuízos, conforme demonstrado nas seções inaugurais.

CAPÍTULO IV –MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

¹ <https://www.folhadelondrina.com.br/cidades/temporal-caoa-estragos-em-londrina-e-regiao-3221841e.html>

<https://www.bonde.com.br/bondenews/londrina/temporal-tambem-provoca-destruicao-em-ibipora-292727.html>



3.1. Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte restante do passivo das Recuperandas com referência à classe de credores com garantia real, o presente Plano Modificativo prevê: (a) a realização de última tentativa de venda da UPI Paranaguá contendo novo valor mínimo e (b) adequação de prazos para recebimento de parcela de crédito concursal.

CAPÍTULO V – PAGAMENTO DOS CREDORES COM GARANTIA REAL
REMANESCENTES

4. PAGAMENTOS DOS CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)

4.1. Nova Tentativa de Venda da UPI Paranaguá. Considerando que ocorreram as quatro tentativas de leilão da UPI Paranaguá conforme previsto no Plano Original não obtendo êxito em nenhuma destas, deverá ser realizada uma última tentativa de alienação judicial do ativo.

4.1.1. Valor Mínimo Alterado. Tendo em vista que as tentativas frustradas de alienação da UPI Paranaguá se deram pelo alto valor indicado em Plano Original, a partir da homologação do presente Plano Modificativo o valor mínimo para apresentação de propostas para venda do ativo deverá ser o de R\$ 46.119.092,00 (quarenta e seis milhões, cento e dezenove mil e noventa e dois reais) conforme avaliação do ativo juntado ao mov. 153322.2 dos autos de Recuperação Judicial e que fará parte do presente Plano Modificativo como anexo, ficando sem efeitos quaisquer menções ou anexos contidas no Plano Original.

4.1.2. Ratificação de Necessidade de Pagamento aos Credores Dívida AF Terminal Paranaguá. Somente serão aceitas eventuais propostas apresentadas em leilão judicial a ser agendado em prazo de 15 dias corridos da homologação do presente Plano Modificativo que contenham previsão de pagamento à vista, sem nenhum deságio, do valor integral da Dívida AF Terminal Paranaguá, cujo



montante atualizado deverá constar do Edital do Leilão, e que respeitem as condições precedentes, nos termos contidos no Plano Original.

4.1.3. Solução Definitiva. Os credores remanescentes da classe II declaram que a nova tentativa de leilão para fins de alienação da UPI Paranaguá resolverá de forma irrevogável e irretroatável a determinação expressa em Plano Original com referência ao item 10.4.1.

4.1.4. Manutenção de Forma de Pagamento ao Credor Elegível Em Caso de Leilão Positivo da UPI Paranaguá. Em caso de venda da UPI Paranaguá nos termos das Clausulas 4.1.2 e 4.1.3 do presente Plano Modificativo, o credor com garantia real elegível receberá seu crédito de acordo com as previsões constantes no Plano Original, observada a destinação de recursos prevista no item 7.8.2.1 do Plano Original. Caso não sejam apresentadas propostas nos termos aqui definidos, o credor com garantia real elegível se tornará credor com garantia real remanescente, se submetendo aos termos da clausula 4.3 do presente instrumento.

4.1.5. Desnecessidade Aceite pelos Credores. Caso haja proposta apresentada em leilão que respeite o valor mínimo, não haverá a necessidade de oitiva de credores para que seja efetivada a venda, ficando sem efeitos a Cláusula 7.15.3 do Plano Original.

4.1.6. Retomada do Ativo Pelo Credor Fiduciário em Caso de Leilão Negativo ou Ausência de aprovação em AGC. Em caso de ausência de aprovação do presente Modificativo ao Plano ou caso, por qualquer razão, não seja realizada a alienação da UPI Paranaguá no âmbito do 5º leilão judicial a ser realizado após a homologação do presente Plano Modificativo, as Ações do Terminal Paranaguá serão retomadas pelo credor da AF Terminal Paranaguá.



4.2. Alteração de deságio e prazo para início de pagamento de credores com garantia real. Conforme consta em Capítulo III do presente Plano Modificativo e projeção de fluxo de caixa das empresas componentes do Grupo Seara, verificamos a necessidade de serem alterados os termos inicialmente aprovados com referência a forma de pagamento de credores com garantia real remanescentes, para que seja possível a realização de pagamentos de acordo com a sua capacidade produtiva.

4.3. Nova fórmula de Pagamento aos credores com Garantia Real Remanescentes. A cláusula 10.4 do Plano Original passa a ter a seguinte redação:

10.4 Créditos com Garantia Real Remanescentes: Os Créditos com Garantia Real Remanescentes serão pagos da seguinte forma:

- (i) aplicação de deságio de 90% (noventa por cento) ao valor do Crédito listado na Relação de Credores;
- (ii) correção monetária pelo índice do rendimento da poupança acrescida de taxa de juros de 1% (um por cento) a.a. para créditos em moeda nacional a contar a partir da Homologação do Plano Modificativo;
- (iii) correção pela variação cambial para créditos em moeda estrangeira, a partir da Homologação do Plano Modificativo;
- (iv) carência de pagamento até junho de 2025;
- (v) pagamento em 15 (quinze) parcelas anuais e consecutivas.

O pagamento dos Créditos com Garantia Real Remanescentes será parcialmente ou integralmente antecipado com os recursos obtidos com o recebimento de créditos tributários cedidos. Serão inalteradas as datas de pagamento inicialmente acordadas em caso de recebimento de créditos tributários cedidos. Valores decorrentes de recebimento de créditos tributários cedidos serão abatidos de forma *pro rata* nas parcelas a vencer e vincendas.



5. PERDA DE OBJETO - PAGAMENTOS DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E ME/EPP

5.1. Perda de Objeto - Adimplemento de Parcela Vencida pela Classe de Credores Quirografários e ME/EPP. Conforme consta em Capítulo III do presente Plano Modificativo, corroborado por pedido de venda de ativos homologado por Decisão Judicial transitada em julgado em incidente processual de nº 0000467-88.2022.8.16.0162, restou clara a necessidade de as Recuperandas possuírem prazo para realizar a alienação de ativos e pagamento da parcela vencida de credores quirografários e ME/EPP. Assim, considerando que as Recuperandas realizaram a venda de ativos e adimpliram regularmente com a parcela do plano destinada a credores quirografários e ME/EPP de forma atualizada, se conclui que não há modificação a forma de pagamento inicialmente aprovados.

5.2. Manutenção de Prazo Para Pagamento. O presente Plano Modificativo não altera a forma e prazo de pagamento dos credores quirografários e ME/EPP originalmente aprovada, não havendo a legitimidade de participação destes em assembleia geral de credores conforme prevê o artigo 45, § 3º da Lei 11.101/2005.

CAPÍTULO VII - EFEITOS DO PLANO MODIFICATIVO

6. EFEITOS DO PLANO MODIFICATIVO

6.1. Vinculação do Plano Modificativo aos credores da Classe II. As disposições do Plano Modificativo vinculam as Recuperandas, os Credores da Classe II e os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano Modificativo.



6.2. Conflito com Disposições Contratuais. Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano Modificativo e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano Modificativo deverão prevalecer.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES COMUNS

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Independência das Disposições. Caso qualquer das disposições deste Plano Modificativo, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade será aplicável a todos os Credores e não deverá afetar qualquer outra disposição deste Plano Modificativo, que deverá permanecer em pleno vigor.

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

7.3. Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano Modificativo serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o Encerramento da Recuperação Judicial.

Sertanópolis, 5 de dezembro de 2022.

EMPRESAS RESPONSÁVEIS:



Assinado de forma digital por
SANTO ZANIN NETO:32430086972 SANTO ZANIN NETO:32430086972
Dados: 2022.12.06 19:57:33 -03'00'

SEARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

BRUNNA CAETANO Assinado de forma digital por
BARBOSA ZANIN DE BRUNNA CAETANO BARBOSA
ZANIN DE OLIVEIRA:04429723931
Dados: 2022.12.06 19:56:59
-03'00'

MARCELLA CAETANO Assinado de forma digital por
BARBOSA ZANIN DE MARCELLA CAETANO BARBOSA
ZANIN DE ALMEIDA:03858400980
Dados: 2022.12.06 20:21:16 -03'00'

1

PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

BENEDITO BIASI Assinado de forma digital por
ZANIN BENEDITO BIASI ZANIN
NETO:05916422989 NETO:05916422989
Dados: 2022.12.06 19:56:40 -03'00'

ZANIN AGROPECUÁRIA LTDA

INTERVENIENTE ANUENTE:

SANTO ZANIN Assinado de forma digital por
NETO:32430086972 SANTO ZANIN NETO:32430086972
Dados: 2022.12.06 19:56:16 -03'00'

TERMINAL PORTUÁRIO SEARA S/A p.p.

ACIONISTAS:

SANTO ZANIN Assinado de forma digital por
NETO:32430086972 SANTO ZANIN NETO:32430086972
Dados: 2022.12.06 19:55:41 -03'00'

SANTO ZANIN NETO

BENEDITO BIASI Assinado de forma digital por
ZANIN BENEDITO BIASI ZANIN
NETO:05916422989 NETO:05916422989
Dados: 2022.12.06 19:54:42 -03'00'

BENEDITO BIASI ZANIN NETO

MARCELLA CAETANO Assinado de forma digital por
BARBOSA ZANIN DE MARCELLA CAETANO BARBOSA
ZANIN DE ALMEIDA:03858400980
Dados: 2022.12.06 20:20:21 -03'00'

MARCELLA CAETANO BARBOSA ZANIN DE ALMEIDA

BRUNNA CAETANO BARBOSA Assinado de forma digital por BRUNNA
ZANIN DE CAETANO BARBOSA ZANIN DE
OLIVEIRA:04429723931 OLIVEIRA:04429723931
Dados: 2022.12.06 19:53:26 -03'00'

BRUNNA CAETANO BARBOSA ZANIN DE OLIVEIRA

SANTO ZANIN Assinado de forma digital por
III:05906151907 SANTO ZANIN III:05906151907
Dados: 2022.12.06 19:52:53 -03'00'

SANTO ZANIN III



Anexo- Fluxo de Caixa Projetado	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
(+) Entradas	283.345.753	311.086.929	320.680.150	362.305.046	385.594.492	384.146.931	421.733.806	450.735.905	481.089.454
Receitas Operacionais	283.345.753	311.086.929	320.680.150	362.305.046	385.594.492	384.146.931	421.733.806	450.735.905	481.089.454
(-) Sairdas Operacionais	-252.613.494	-277.691.382	-295.942.925	-337.967.326	-359.547.007	-349.491.083	-385.055.437	-409.944.196	-437.210.262
Deduções de Venda	-22.850.902	-30.161.459	-33.900.992	-39.606.925	-43.243.987	-46.644.588	-54.070.442	-58.414.686	-63.008.425
Custos	-190.981.318	-209.631.774	-224.739.468	-255.527.187	-271.779.663	-265.111.834	-290.441.922	-308.712.192	-328.974.202
Despesas	-38.781.274	-37.898.148	-37.302.465	-42.833.214	-44.523.356	-37.734.661	-40.543.073	-42.817.318	-45.227.635
(=) Fluxo de Caixa Operação Corrente	30.732.259	33.395.547	24.737.225	24.337.720	26.047.485	34.655.848	36.678.369	40.791.709	43.879.192
(+) Entradas Não Operacionais	1.200.000	632.500	6.422.375	5.695.000	6.495.000	-	-	-	-
Prestação serviços	1.200.000	632.500	727.375	-	-	-	-	-	-
Outras entradas	-	-	5.695.000	5.695.000	6.495.000	-	-	-	-
(-) Sairdas não Operacionais	-4.861.400	-4.514.436	-2.814.760	-2.805.063	-3.846.957	-3.189.233	-3.181.629	-3.235.659	-3.289.156
(-) Parcelamento Impostos	-3.361.400	-2.789.436	-1.964.760	-1.805.063	-2.826.957	-2.148.833	-2.120.421	-2.153.227	-2.185.076
(-) Investimentos	-1.500.000	-1.725.000	-850.000	-1.000.000	-1.020.000	-1.040.400	-1.061.208	-1.082.432	-1.104.081
(=) Fluxo de Caixa Operacional	27.070.859	29.513.611	28.344.840	27.227.658	28.695.529	31.466.616	33.496.740	37.556.050	40.590.036
(-) Credores Concursais	-14.789.827	-14.714.141	-21.514.393	-21.756.245	-21.998.097	-22.239.949	-22.481.801	-22.723.653	-22.965.504
Classe I	-210.079	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe II	0	0	-6.592.260	-6.626.121	-6.659.982	-6.693.842	-6.727.703	-6.761.564	-6.795.425
Classe III	-14.416.715	-14.548.762	-14.754.407	-14.960.052	-15.165.697	-15.371.342	-15.576.987	-15.782.632	-15.988.277
Classe IV	-163.033	-165.379	-167.726	-170.072	-172.418	-174.764	-177.110	-179.456	-181.802
(=) Fluxo de Caixa Após Credores Concursais	12.281.032	14.799.470	6.830.447	5.471.413	6.697.432	9.226.667	11.014.939	14.832.398	17.624.531
(-) Dívida Financeira - Extraconcursal	-12.259.171	-14.542.800	-5.906.758	-4.137.338	-4.912.950	-11.288.231	-10.000.000	-10.833.333	-11.666.667
(=) Fluxo de Caixa Líquido	21.861	256.670	923.689	1.334.075	1.784.482	(2.061.564)	1.014.939	3.999.064	5.957.864
Saldo Inicial de Caixa	500.000	521.861	778.531	1.702.220	3.036.295	4.820.777	2.759.212	3.774.152	7.773.216
(+) Geração de Caixa	21.861	256.670	923.689	1.334.075	1.784.482	-2.061.564	1.014.939	3.999.064	5.957.864
Saldo final de Caixa	521.861	778.531	1.702.220	3.036.295	4.820.777	2.759.212	3.774.152	7.773.216	13.731.080



Anexo- Fluxo de Caixa Projetado	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
(+) Entradas	513.486.609	501.192.170	519.622.677	543.408.620	568.816.104	595.975.598	625.029.250	656.132.021
Receitas Operacionais	513.486.609	501.192.170	519.622.677	543.408.620	568.816.104	595.975.598	625.029.250	656.132.021
(-) Saídas Operacionais	-466.245.590	-453.417.532	-474.760.631	-495.434.799	-519.218.203	-544.563.799	-571.595.252	-600.447.104
Deduções de Venda	-67.866.015	-69.269.110	-72.080.189	-75.037.405	-78.150.488	-81.429.951	-84.887.156	-88.534.398
Custos	-350.596.153	-337.336.030	-353.768.347	-369.263.365	-387.580.602	-407.152.826	-428.081.836	-450.478.479
Despesas	-47.783.423	-46.812.392	-48.912.095	-51.134.028	-53.487.112	-55.981.023	-58.626.260	-61.434.227
(=) Fluxo de Caixa Operação Corrente	47.241.019	47.774.638	44.862.046	47.973.822	49.597.902	51.411.799	53.433.998	55.684.917
(+) Entradas Não Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestação serviços	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras entradas	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Saídas não Operacionais	-1.432.297	-1.854.856	-2.596.798	-3.635.517	-5.089.724	-7.125.614	-9.263.298	-10.189.628
(-) Parcelamento Impostos	-107.400	-	-	-	-	-	-	-
(-) Investimentos	-1.324.897	-1.854.856	-2.596.798	-3.635.517	-5.089.724	-7.125.614	-9.263.298	-10.189.628
(=) Fluxo de Caixa Operacional	45.808.722	45.919.782	42.265.248	44.338.304	44.508.177	44.286.185	44.170.700	45.495.289
(-) Credores Concursais	-23.207.356	-23.449.208	-23.691.060	-23.932.912	-24.174.764	-24.416.616	-24.658.468	-24.900.320
Classe I	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe II	-6.829.286	-6.863.147	-6.897.008	-6.930.868	-6.964.729	-6.998.590	-7.032.451	-7.066.312
Classe III	-16.193.922	-16.399.567	-16.605.212	-16.810.857	-17.016.502	-17.222.147	-17.427.792	-17.633.437
Classe IV	-184.149	-186.495	-188.841	-191.187	-193.533	-195.879	-198.226	-200.572
(=) Fluxo de Caixa Após Credores Concursais	22.601.366	22.470.574	18.574.188	20.405.392	20.333.413	19.869.569	19.512.232	20.594.969
(-) Dívida Financeira - Extraconcursal	-12.500.000	-13.333.333	-14.166.667	-15.000.000	-15.833.333	-16.666.667	-17.500.000	-18.333.333
(=) Fluxo de Caixa Líquido	10.101.366	9.137.241	4.407.521	5.405.392	4.500.080	3.202.902	2.012.232	2.261.636
Saldo Inicial de Caixa	13.731.080	23.832.446	32.969.687	37.377.208	42.782.600	47.282.680	50.485.582	52.497.814
(+) Geração de Caixa	10.101.366	9.137.241	4.407.521	5.405.392	4.500.080	3.202.902	2.012.232	2.261.636
Saldo final de Caixa	23.832.446	32.969.687	37.377.208	42.782.600	47.282.680	50.485.582	52.497.814	54.759.450



As projeções acima foram elaboradas de acordo com documentos e informações fornecidas pela empresa, os números estão apoiados na estrutura e capacidade produtiva instaladas, com os dados confirmados pela companhia.

JOAO PAULO
PILOTO:00586347
976

Assinado de forma digital por
JOAO PAULO
PILOTO:00586347976
Dados: 2022.12.07 14:20:09
-03'00'

Pilotto Assessoria Contábil E Empresarial S/S Ltda
CNPJ: 05.473.721/0001-32
João Paulo Piloto
CRC: PR 065562/O



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXLW 6F3VF WKCCC PBLED

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO CONDICIONADA PARA REALIZAÇÃO DE 5º LEILÃO DAS AÇÕES DO TERMINAL
PORTUÁRIO SEARA S/A (UPI PARANAGUÁ)**

Por meio deste instrumento particular, de um lado,

- 1 **SANTO ZANIN NETO**, brasileiro, casado, empresário rural, portador da cédula de identidade RG n.º 984.623, inscrito no CPF/MF sob n.º 342.000.869-72, com escritório na Av. Ayrton Senna da Silva, n.º 550 cj. 1703, Cidade de Londrina, Estado do Paraná ("**ZANIN**");
- 2 **MARIA ESTER CAETANO ZANIN**, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG n.º 3.223.381-3, inscrita no CPF/MF sob o n.º 019.689.969-90, escritório profissional na Av. Ayrton Senna da Silva, n.º 550 cj. 1703, Cidade de Londrina, Estado do Paraná, doravante denominada ("**MARIA ESTER**"); e
- 3 **MARCELLA CAETANO BARBOSA ZANIN**, brasileira, solteira, advogada, portadora da cédula de identidade RG n.º 8.772.518-9, inscrita no CPF/MF sob o n.º 038.584.009-80, escritório profissional na Av. Ayrton Senna da Silva, n.º 550 cj. 1703, Cidade de Londrina, Estado do Paraná, doravante denominada ("**MARCELLA**" e, em conjunto com ZANIN, os "**ACIONISTAS**").

E, de outro lado,

- 4 **VINCI CRÉDITO E DESENVOLVIMENTO I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, fundo de investimento em direitos creditórios devidamente constituído e registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários nos termos da instrução CVM n.º 356, de 17 de janeiro de 2001, conforme alterada, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.579.631/0001-96, neste ato representado, nos termos de seu regulamento, por sua gestora, **VINCI CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre 336, parte, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.079.478/0001-75 (a "**CREDORA**" e, quando em conjunto com os **ACIONISTAS**, doravante referidos como "**PARTES**" e isoladamente como "**PARTE**");

E, como interveniente anuente,

- 5 **TERMINAL PORTUARIO SEARA S/A ("**TERMINAL PARANAGUÁ**")**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ 15.135.897/0001-38, com endereço Av. Ayrton Senna Da Silva, S/n, Km 5,2, Paranaguá – PR, CEP 83209-100, neste ato representado por **SANTO ZANIN NETO**;

CONSIDERANDO QUE:

- A) As Partes celebraram o *Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, em Série Única, de emissão do Terminal Portuário Seara S.A. ("**ESCRITURA PARANAGUÁ**")*, por meio da qual a **CREDORA** subscreveu 40.000 (quarenta mil) debêntures de emissão do **TERMINAL PARANAGUÁ ("**DEBÊNTURES PARANAGUÁ**");**
- B) No âmbito das **DEBÊNTURES PARANAGUÁ** foram prestadas garantias pelos **ACIONISTAS** e pela Seara Indústria e Comércio de Produtos Agropecuários Ltda. – em recuperação judicial ("**SEARA**"), em favor da



CREDORA, incluindo a alienação fiduciária das ações de emissão do Terminal Paranaguá de titularidade dos ACIONISTAS ("Ações Paranaguá");

- C) Em 25 de abril de 2017, a CREDORA declarou antecipadamente vencida as obrigações objeto da ESCRITURA PARANAGUÁ, no valor então de R\$ 20.444.729,72, em decorrência de alteração do controle acionário do Terminal Paranaguá sem a anuência da CREDORA;
- D) Os Acionistas e o Terminal Paranaguá pretendem quitar a integralidade do saldo devedor total da dívida detida pela CREDORA contra o Terminal Paranaguá, em decorrência das DEBÊNTURES PARANAGUÁ ("SALDO DEBÊNTURES"), nos termos e condições a serem pactuados entre as Partes, por recursos oriundos da venda, no âmbito da recuperação judicial da SEARA, das Ações Paranaguá detidas pelos Acionistas a terceiros, por meio de devido processo competitivo;
- E) Em 06 de agosto de 2019, foi outorgada pela VINCI autorização, nos termos estabelecidos no instrumento assinado pelas partes e sujeita à condição resolutiva, para a incorporação e venda das Ações Paranaguá, por meio da constituição de unidade produtiva isolada, a ser leiloada observando as condições estabelecidas em respectivo edital no âmbito da recuperação judicial nº 0000745-65.2017.8.16.0162, em curso na Comarca de Sertanópolis/PR ;
- F) Não houve propostas que atingissem valor mínimo de avaliação em 4 leilões que foram realizadas no âmbito do processo de recuperação judicial da SEARA;
- G) A VINCI concorda em conceder autorização para a realização de um último leilão a ser realizado no âmbito da recuperação judicial da SEARA, a partir da aprovação de Plano Modificativo em assembleia geral de credores a ser realizada em 12/12/2022.

ISTO POSTO, RESOLVEM, de comum acordo, celebrar este Termo de Autorização ("Termo"), em conformidade com os seguintes termos e condições:

I. OBJETO

- I.1. Este Termo tem como objeto estabelecer as condições para a VINCI, detentora de garantia de alienação fiduciária sobre 100% das ações de emissão do Terminal Portuário Seara S/A, autorizar os ACIONISTAS a realizar a incorporação e venda das Ações Paranaguá, por meio da constituição de unidade produtiva isolada, em 5º e último leilão, observando as condições estabelecidas em respectivo edital a ser publicado ("Leilão" e "Edital", respectivamente), na forma prevista no Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial da SEARA a ser aprovado e homologado nos autos da recuperação judicial nº 0000745-65.2017.8.16.0162, em curso na Comarca de Sertanópolis, PR ("Negócio").

II. NEGÓCIO

- II.1. Observadas as condições previstas neste instrumento, e mantida a alienação fiduciária em garantia sobre as Ações Paranaguá, bem como todas as demais disposições contratuais aplicáveis, a VINCI anui, através deste termo, à realização de um 5º e último leilão do ativo denominado UPI PARANAGUÁ, constituído no



âmbito do processo de recuperação judicial da SEARA, tendo como valor mínimo de lance o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

(a) A tentativa de leilão do ativo autorizada pelo presente termo é feita sob a seguinte condição resolutiva, instituídas na forma do Art. 127 e seguintes do Código Civil Brasileiro ("CONDIÇÃO RESOLUTIVA"): a não realização da venda, por qualquer motivo, imputável ou não às Partes e/ou à Seara ou a terceiros, da **UPI PARANAGUÁ**, no âmbito do Leilão, a preço igual ou superior ao saldo devedor total das dívidas do Terminal Paranaguá, devidamente atualizado até a data de pagamento conforme previsto no plano de recuperação judicial da Seara ("**SALDO DEVEDOR TOTAL**"), sendo certo que para que seja efetivada a venda da UPI Paranaguá ou do ativo que a compõe, qual seja, o **TERMINAL PARANAGUÁ** para o proponente vencedor do Leilão, é condição precedente e indispensável a quitação do **SALDO DEVEDOR TOTAL**..

- II.2. Na ocorrência da **CONDIÇÃO RESOLUTIVA**, o presente instrumento ficará rescindido de pleno direito, automaticamente e independentemente de notificação, retornando as Ações Paranaguá para titularidade dos **ACIONISTAS**, os quais deverão formalizar tal transferência por meio do livro de transferência de ações do **TERMINAL MARINGÁ**, devidamente assinado pelos **ACIONISTAS**, na qualidade de cessionários, e a **UPI PARANAGUÁ**, na qualidade de cedente das Ações Paranaguá.
- II.3. Na ocorrência da **CONDIÇÃO RESOLUTIVA** e após a providência prevista no item II.2 acima, os **ACIONISTAS** se comprometem a providenciar, de imediato, a transferência das Ações Paranaguá à **VINCI**, por meio do livro de transferência de ações do **TERMINAL MARINGÁ**, devidamente assinado pelos **ACIONISTAS**, bem como tomar todas as demais providências necessárias para assegurar a consolidação da titularidade das Ações Paranaguá ao patrimônio da **VINCI**, sem prejuízo das demais disposições previstas na Escritura Paranaguá e nos instrumentos de garantia a ela relacionados.
- II.4. Na forma de plano de pagamento apresentado, é obrigação do Adquirente realizar o pagamento do **SALDO DEVEDOR TOTAL** atinente ao Terminal Paranaguá junto à **CREDORA, BRDE e CAIXA GERAL** após arrematação da UPI.

III. DECLARAÇÕES DAS PARTES E PRAZO

- III.1. O Terminal Paranaguá reconhece que todos os custos relacionados à efetivação das obrigações previstas no presente instrumento, incluindo, mas não se limitando aos prestadores de serviços, tais como despachantes, advogados, dentre outros, correrão exclusivamente por conta do Terminal Paranaguá.
- III.2. Cada uma das Partes declara às demais que:
- (i) possui plena capacidade, legitimidade e poderes para celebrar este termo e cumprir as obrigações aqui assumidas.
- (ii) a celebração deste instrumento e/ou o cumprimento das obrigações nele previstas não acarreta o descumprimento de qualquer sentença, ordem, mandado, medida liminar ou despacho de qualquer autoridade governamental que relativa a tal Parte.



- III.3. As Partes não descumpriram ou descumprirão qualquer sentença, ordem, mandado, medida liminar ou despacho de qualquer autoridade governamental que afete, de qualquer forma e a qualquer título, a celebração deste Termo e dos demais Documentos Definitivos e/ou o cumprimento das obrigações ora assumidas.
- III.4. O Terminal Paranaguá e os Acionistas ratificam todas as garantias concedidas à CREDORA em relação às Debêntures Paranaguá, sendo certo que o presente instrumento não configura qualquer forma de perdão, renúncia, reestruturação e/ou novação da Escritura Paranaguá ou de qualquer obrigação prevista na Escritura Paranaguá e nos documentos relacionados às Debêntures Paranaguá.
- III.5. Este Memorando entrará em vigor e será plenamente eficaz nesta data e vigorará até a data em que for realizada a venda da UPI ou, caso ocorra qualquer CONDIÇÃO RESOLUTIVA, quando as Ações Paranaguá retornarem à titularidade dos ACIONISTAS.

E por estarem justas e contratadas, celebram as Partes este Termo de Autorização em 3 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo indicadas.

Sertanópolis, 01º de dezembro de 2022.

SANTO ZANIN NETO:32430086972 Assinado de forma digital por SANTO ZANIN
NETO:32430086972
Dados: 2022.12.06 19:59:06 -03'00'

SANTO ZANIN NETO

MARIA ESTER CAETANO Assinado de forma digital por MARIA ESTER CAETANO
ZANIN:01968996990
Dados: 2022.12.06 19:59:32 -03'00'

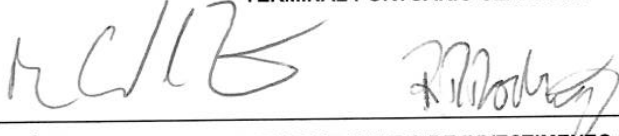
MARIA ESTER CAETANO ZANIN

MARCELLA CAETANO Assinado de forma digital por
BARBOSA ZANIN DE MARCELLA CAETANO BARBOSA
ALMEIDA:03858400980 ZANIN DE ALMEIDA:03858400980
Dados: 2022.12.06 20:26:21 -03'00'

MARCELLA CAETANO BARBOSA ZANIN

SANTO ZANIN Assinado de forma digital por SANTO ZANIN
NETO:32430086972
Dados: 2022.12.06 20:00:06 -03'00'

TERMINAL PORTUARIO SEARA S/A



VINCI CRÉDITO E DESENVOLVIMENTO I - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

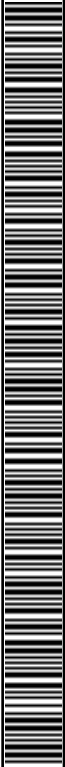
Bruno Augusto Sacchi Zaremba
Diretor

Raphael Ribeiro Rodrigues
Diretor

Testemunhas

Nome: FERNANDO Assinado de forma digital por
RG: AUGUSTO DE FERNANDO AUGUSTO DE
MORAES MONTEIRO
CPF: MORAES MONTEIRO Dados: 2022.12.07 09:55:49 -03'00'

Nome: GUSTAVO Assinado de forma
digital por GUSTAVO
RG: HENRIQUE HENRIQUE ROSETTI
ROSETTI MAINARDES
CPF: MAINARDES Dados: 2022.12.07
10:16:02 -03'00'





Avaliação Econômica

Paranaguá - PR

Operação n° 8904

**Corrum Capital Trade
Finance Fund LP.**



São Paulo, Outubro de 2021

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



Sumário

1. <i>INTRODUÇÃO</i>	3
2. <i>CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO</i>	3
3. <i>ANÁLISE DAS SÉRIES HISTÓRICAS</i>	4
4. <i>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</i>	12
5. <i>VALOR ECONÔMICO</i>	31
6. <i>CONCLUSÕES</i>	45
7. <i>CONSIDERAÇÕES FINAIS</i>	47
8. <i>ENCERRAMENTO</i>	48
9. <i>ANEXO FOTOGRÁFICO</i>	49

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU7ZK 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.



1. INTRODUÇÃO

A Control Union Warrants Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 04.237.030/0001-77, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, cj. 71, Torre Norte, São Paulo, SP ("Control Union"), procedeu à avaliação do empreendimento abaixo, com o objetivo de apontar o Valor de Mercado para fins de levantamento patrimonial, com data base de dados de setembro de 2021.

O resultado da avaliação, bem como os critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas e procedimentos para a determinação de valores estão detalhados neste Laudo de Avaliação ("laudo").

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Localização: Paranaguá, PR;

Capacidade estática: 78.540 toneladas (padrão soja), em bateria de 7 silos metálicos com capacidade unitária de 11.220 toneladas;

Capacidade de movimentação: 1.200 toneladas por hora;

Capacidade de beneficiamento: 300 toneladas por hora;

Tipo de movimentação: rodoferroviário;

Sistema de carregamento ferroviário: Comboio de 120 vagões;

Sistema de descarregamento ferroviário: Comboio de 25 vagões;

Carregamento rodoviário: bitrem até 100 toneladas, por tolha metálica com balança de fluxo (2 caminhões simultâneos);

Descarregamento rodoviário: bitrem, descarregamento manual em moega;

Produtos armazenáveis: soja em grão, farelo de soja, milho, sorgo, trigo, cevada, malte e aveia.

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QUTZK 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



3. ANÁLISE DAS SÉRIES HISTÓRICAS

A Seara apresentou os dados de receitas e despesas relativos aos anos de 2018, 2019, 2020 e até agosto de 2021, conforme pode ser visto a seguir.

Movimentação anual de graneis

	2018	2019	2020	até 08/2021
Transbordo - volume ton	83.071	144.511	44.887	100.364
Preço médio praticado p/ton	8,09	9,50	11,44	14,18
	672.044,39	1.372.854,50	513.507,28	1.423.161,52

Armazenagem - volume ton - média mensal	10.237	18.435	22.120	7.574
Preço médio praticado p/ton/mês	15,90	15,16	14,54	17,98
	1.953.219,60	3.352.589,10	3.859.497,60	1.634.166,24

Padronização - volume ton	-	22.410	27.977	16.168
Preço médio praticado p/ton	-	3,00	2,35	3,50
	0	67.230,00	65.745,95	56.588,00



TPSA - TERMINAL PORTUARIO SEARA S/A - RECEITAS E DESPESAS - 2018		
900000	RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2.625.534,50
9100101	COFINS S/FATURAMENTO	78.766,03
9100102	PIS S/FATURAMENTO	17.065,99
9100103	ISS S/FATURAMENTO	105.021,37
9230101	ORDENADOS E SALARIOS	244.810,71
9230102	FERIAS	27.778,11
9230103	13 SALARIO	20.310,23
9230104	VERBAS RESCISORIAS	2.633,56
9230105	INSS	81.957,25
9230106	FGTS	23.250,36
9230107	VALE TRANSPORTE	2.100,82
9230108	ALIMENTACAO	89.918,09
9230109	MEDICAMENTOS/ASSISTENCIA MEDICA	14.725,12
9230110	UNIFORMES	1.092,74
9230111	EQUIPAMENTO DE PROTECAO INDIVIDUAL	8.390,61
9230112	PLANO ODONTOLOGICO	1.319,84
9230201	ENERGIA ELETRICA	183.357,70
9230204	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA FISICA	200,00
9230205	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	287.449,51
9230207	EXPURGO E DESINSETIZACAO/PRAGAS	7.796,90
9230208	MANUTENCAO E CONSERVACAO DE BENS	100.709,77
9230209	COMBUSTIVEIS	47.492,63
9230210	LOCACAO	7.425,85
9240001	DEPRECIACOES DO PERIODO	2.032.766,02
9310101	ORDENADOS E SALARIOS	182.648,70
9310102	RETIRADAS PRO-LOBORE	89.448,00
9310104	FERIAS	14.964,11
9310105	13. SALARIO	14.962,11
9310107	VERBAS RESCISORIAS	12.987,71
9310109	RECLAMATORIA TRABALHISTA	880,00
9310110	VALE TRANSPORTE	235,74
9310120	INSS	80.626,29
9310121	FGTS	20.273,50
9310122	PLANO ODONTOLOGICO	443,07
9310503	CONSUMO DE AGUA	3.162,76
9310505	VIAGENS/LANCHES/REFEICOES	4.757,00
9310507	MATERIAL DE CONSUMO	7.401,72
9310508	MANUTENCAO DE COMPUTADORES	1.124,90
9310509	MANUTENCAO DE PROGRAMAS-SOFTWARE	73.783,26
9310510	CURSOS E TREIN.PESSOAL/CONFRAT./PALESTRAS	7.200,00
9310511	IMPRESSOS E MATERIAIS DE EXPEDIENTE	1.127,08
9310512	ASSESSORIA/CONSULTORIA/AUDITORIA/FISC.CONTABIL	299.770,25
9310513	HONORARIOS ADVOCATICIOS	53.158,75
9310514	CUSTAS JUDICIAIS	3.473,58
9310516	PREMIOS DE SEGUROS	83.163,44
9310517	PREMIOS DE SEGUROS FUNCIONARIOS	2.852,66
9310519	ALUGUEIS/VEICULOS	8.089,57
9310520	MULTAS	81,23
9310522	MULTAS P/INFRACOES FISCAIS	12.148,04
9310525	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	17.595,06
9310526	IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	35.181,44
9310527	IPTU/ALVARA DE LICENCA	41.713,09
9310528	FRETES E CARRETOS	364,29
9310529	BENS DE PEQUENO VALOR	2.862,00
9310531	HOSPEDAGEM	4.311,00
9310533	PUBLICACOES	3.000,00
9310534	CARTORIO	111,96
9310535	COMISSAO E CORRETAGEM	75.717,75
9350101	DEPRECIACOES DO PERIODO	21.172,20
9410001	JUROS ATIVOS	- 43.986,76
9410002	RECEITAS DE APLIC. FINANCEIRAS	- 94.837,41
9410003	DESCONTOS OBTIDOS	- 23,19
9410004	REDUCAO DE MULTA E JUROS POR PARCELAMENTO ESPECIAL	- 82.485,54
9420001	JUROS PASSIVOS	4.054.706,49
9420003	DESCONTOS CONCEDIDOS	0,12
9420004	DESPESA BANCARIA	18.811,08
9420007	I O F / I O C	94,80
9420008	MULTA	1.633,75
9430004	RECUPERACAO DE DESPESA	- 324,34
9430006	DOACAO RECEBIDA / CREDITOS FISCAIS DE CONTROLADORA	- 510.454,33
9700000	CONTRIBUICAO SOCIAL	75.806,23

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USYE K9QPX BWW9L 5E6MY



TPSA - TERMINAL PORTUARIO SEARA S/A - RECEITAS E DESPESAS - 2019		
9000000	RECEITA OPERACIONAL BRUTA	4.792.451,98
9100101	COFINS S/FATURAMENTO	143.773,54
9100102	PIS S/FATURAMENTO	31.150,94
9100103	ISS S/FATURAMENTO	191.698,04
9230101	ORDENADOS E SALARIOS	296.948,54
9230102	FERIAS	34.477,67
9230103	13 SALARIO	27.604,31
9230105	INSS	95.472,28
9230106	FGTS	27.830,60
9230107	VALE TRANSPORTE	1.663,04
9230108	ALIMENTACAO	94.902,36
9230109	MEDICAMENTOS/ASSISTENCIA MEDICA	15.953,58
9230111	EQUIPAMENTO DE PROTECAO INDIVIDUAL	4.841,28
9230112	PLANO ODONTOLOGICO	368,70
9230201	ENERGIA ELETRICA	291.814,15
9230205	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	234.039,81
9230207	EXPURGO E DESINSETIZACAO/PRAGAS	7.311,14
9230208	MANUTENCAO E CONSERVACAO DE BENS	50.869,38
9230209	COMBUSTIVEIS	25.668,29
9230210	LOCACAO	8.536,74
9240001	DEPRECIACOES DO PERIODO	2.042.964,14
9310101	ORDENADOS E SALARIOS	182.686,96
9310102	RETIRADAS PRO-LABORE	89.044,53
9310104	FERIAS	21.801,64
9310105	13. SALARIO	15.974,18
9310107	VERBAS RESCISORIAS	3.670,05
9310109	RECLAMATORIA TRABALHISTA	248.149,87
9310120	INSS	75.015,18
9310121	FGTS	17.240,81
9310122	PLANO ODONTOLOGICO	1.707,05
9310503	CONSUMO DE AGUA	4.016,00
9310505	VIAGENS/LANCHES/REFEICOES	4.752,93
9310507	MATERIAL DE CONSUMO	3.355,05
9310508	MANUTENCAO DE COMPUTADORES	3.262,00
9310509	MANUTENCAO DE PROGRAMAS-SOFTWARE	67.176,63
9310510	CURSOS E TREIN.PESSOAL/CONFRAT./PALESTRAS	9.028,30
9310511	IMPRESSOS E MATERIAIS DE EXPEDIENTE	1.944,46
9310512	ASSESSORIA/CONSULTORIA/AUDITORIA/FISC.CONTABIL	114.974,00
9310513	HONORARIOS ADVOCATICIOS	22.233,90
9310514	CUSTAS JUDICIAIS	11.624,88
9310516	PREMIOS DE SEGUROS	104.060,93
9310517	PREMIOS DE SEGUROS FUNCIONARIOS	2.461,97
9310519	ALUGUEIS/VEICULOS	9.414,43
9310520	MULTAS	18,19
9310522	MULTAS P/INFRACOES FISCAIS	7.814,88
9310525	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	56.264,30
9310526	IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	20.843,30
9310527	IPATU/ALVARA DE LICENCA	44.429,91
9310528	FRETES E CARRETOS	67,05
9310529	BENS DE PEQUENO VALOR	532,70
9310530	MANUTENCAO E CONSERVACAO DE BENS	424,35
9310531	HOSPEDAGEM	3.845,00
9310533	PUBLICACOES	3.424,00
9310535	COMISSAO E CORRETAGEM	22.127,71
9350101	DEPRECIACOES DO PERIODO	9.345,96
9410001	JUROS ATIVOS	- 112,02
9410002	RECEITAS DE APLIC. FINANCEIRAS	- 33.237,11
9410003	DESCONTOS OBTIDOS	- 303,59
9410005	VARIACOES MONETARIAS ATIVAS	- 3.645,54
9420001	JUROS PASSIVOS	3.710.093,53
9420003	DESCONTOS CONCEDIDOS	0,23
9420004	DESPESA BANCARIA	106.799,05
9420007	I O F / I O C	3,64
9420008	MULTA	15.606,00
9430004	RECUPERACAO DE DESPESA	- 341,44
9430005	RENDAS DIVERSAS	- 29.077,75
9700000	CONTRIBUICAO SOCIAL	140.707,74
9800000	IMPOSTO DE RENDA	366.854,86

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXH 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



TPSA - TERMINAL PORTUARIO SEARA S/A - RECEITAS E DESPESAS - 2020		
9000000	RECEITA OPERACIONAL BRUTA	4.437.838,86
9100101	COFINS S/FATURAMENTO	133.135,17
9100102	PIS S/FATURAMENTO	28.845,96
9100103	ISS S/FATURAMENTO	177.513,50
9230101	ORDENADOS E SALARIOS	220.899,27
9230102	FERIAS	22.582,97
9230103	13 SALARIO	19.463,03
9230104	VERBAS RESCISORIAS	13.046,55
9230105	INSS	72.232,91
9230106	FGTS	29.704,66
9230107	VALE TRANSPORTE	363,96
9230108	ALIMENTACAO	98.969,02
9230109	MEDICAMENTOS/ASSISTENCIA MEDICA	27.108,54
9230111	EQUIPAMENTO DE PROTECAO INDIVIDUAL	4.729,95
9230112	PLANO ODONTOLOGICO	2.268,71
9230201	ENERGIA ELETRICA	248.481,73
9230204	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA FISICA	20,00
9230205	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	185.589,63
9230207	EXPURGO E DESINSETIZACAO/PRAGAS	600,00
9230208	MANUTENCAO E CONSERVACAO DE BENS	11.980,50
9230209	COMBUSTIVEIS	3.729,63
9230210	LOCACAO	10.149,94
9240001	DEPRECIACOES DO PERIODO	2.055.776,95
9310101	ORDENADOS E SALARIOS	182.353,02
9310102	RETIRADAS PRO-LABORE	88.567,77
9310104	FERIAS	20.840,89
9310105	13. SALARIO	15.735,42
9310107	VERBAS RESCISORIAS	6.002,00
9310109	RECLAMATORIA TRABALHISTA	13.465,52
9310114	ALIMENTACAO	2.580,34
9310120	INSS	75.415,62
9310121	FGTS	17.196,03
9310503	CONSUMO DE AGUA	4.186,74
9310504	CONSERVACAO E LIMPEZA	1.593,00
9310505	VIAGENS/LANCHES/REFEICOES	2.051,95
9310507	MATERIAL DE CONSUMO	6.823,79
9310508	MANUTENCAO DE COMPUTADORES	510,00
9310509	MANUTENCAO DE PROGRAMAS-SOFTWARE	77.880,00
9310510	CURSOS E TREIN.PESSOAL/CONFRAT./PALESTRAS	3.159,10
9310511	IMPRESSOS E MATERIAIS DE EXPEDIENTE	698,07
9310512	ASSESSORIA/CONSULTORIA/AUDITORIA/FISC.CONTABIL	33.000,00
9310514	CUSTAS JUDICIAIS	9.005,08
9310516	PREMIOS DE SEGUROS	119.983,74
9310517	PREMIOS DE SEGUROS FUNCIONARIOS	3.057,09
9310525	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	103.956,72
9310526	IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	4.995,19
9310527	IPU/ALVARA DE LICENCA	52.158,27
9310528	FRETES E CARRETOS	252,95
9310530	MANUTENCAO E CONSERVACAO DE BENS	537,60
9310531	HOSPEDAGEM	1.543,00
9310533	PUBLICACOES	2.741,00
9350101	DEPRECIACOES DO PERIODO	8.961,02
9410001	JUROS ATIVOS	- 260,49
9410003	DESCONTOS OBTIDOS	- 500,00
9420001	JUROS PASSIVOS	4.882.147,16
9420004	DESPESA BANCARIA	7.057,72
9420007	I O F / I O C	6,07
9420008	MULTA	73.881,11
9430001	VENDA DE SUCATAS	- 1.540,00
9430004	RECUPERACAO DE DESPESA	- 55,91
9430005	RENDAS DIVERSAS	- 20.456,47
9700000	CONTRIBUICAO SOCIAL	129.862,90
9800000	IMPOSTO DE RENDA	336.730,33

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QUTZK 8JXH 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



TPSA - TERMINAL PORTUARIO SEARA S/A - RECEITAS E DESPESAS - ATÉ 08/2021		
9000000	RECEITA OPERACIONAL BRUTA	3.114.263,41
9100101	COFINS S/FATURAMENTO	93.427,91
9100102	PIS S/FATURAMENTO	20.242,70
9100103	ISS S/FATURAMENTO	124.570,52
9230101	ORDENADOS E SALARIOS	153.973,76
9230102	FERIAS	15.559,40
9230103	13 SALARIO	13.479,29
9230104	VERBAS RESCISORIAS	7.190,18
9230105	INSS	50.098,77
9230106	FGTS	27.056,60
9230108	ALIMENTACAO	74.370,24
9230109	MEDICAMENTOS/ASSISTENCIA MEDICA	17.927,08
9230111	EQUIPAMENTO DE PROTECAO INDIVIDUAL	5.455,50
9230112	PLANO ODONTOLOGICO	2.194,77
9230201	ENERGIA ELETRICA	170.464,58
9230202	SERVICOS DE CLASSIFICACAO	22.857,10
9230205	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	154.512,45
9230207	EXPURGO E DESINSETIZACAO/PRAGAS	19.400,00
9230208	MANUTENCAO E CONSERVACAO DE BENS	83.182,48
9230209	COMBUSTIVEIS	7.446,93
9230210	LOCACAO	7.726,44
9240001	DEPRECIACOES DO PERIODO	1.364.901,01
9310101	ORDENADOS E SALARIOS	109.072,94
9310102	RETIRADAS PRO-LABORE	33.800,00
9310104	FERIAS	1.800,16
9310105	13. SALARIO	8.559,84
9310107	VERBAS RESCISORIAS	15.818,66
9310120	INSS	38.976,33
9310121	FGTS	9.284,90
9310503	CONSUMO DE AGUA	2.094,85
9310505	VIAGENS/LANCHES/REFEICOES	465,77
9310507	MATERIAL DE CONSUMO	6.886,97
9310508	MANUTENCAO DE COMPUTADORES	479,90
9310509	MANUTENCAO DE PROGRAMAS-SOFTWARE	53.440,00
9310511	IMPRESSOS E MATERIAIS DE EXPEDIENTE	1.234,46
9310512	ASSESSORIA/CONSULTORIA/AUDITORIA/FISC.CONTABIL	12.000,00
9310516	PREMIOS DE SEGUROS	69.782,45
9310517	PREMIOS DE SEGUROS FUNCIONARIOS	1.728,00
9310520	MULTAS	6.762,56
9310525	SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	62.952,09
9310526	IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	25.023,39
9310527	IPTU/ALVARA DE LICENCA	7.285,44
9310528	FRETES E CARRETOS	178,06
9310529	BENS DE PEQUENO VALOR	1.971,00
9310530	MANUTENCAO E CONSERVACAO DE BENS	611,60
9310531	HOSPEDAGEM	3.402,00
9310533	PUBLICACOES	2.821,00
9310534	CARTORIO	49,32
9350101	DEPRECIACOES DO PERIODO	5.949,53
9410001	JUROS ATIVOS	- 469,72
9410003	DESCONTOS OBTIDOS	- 0,05
9420001	JUROS PASSIVOS	4.360.108,03
9420004	DESPESA BANCARIA	4.606,10
9420007	I O F / I O C	628,39
9420008	MULTA	6.125,24
9430005	RENDAS DIVERSAS	- 6.790,25
9700000	CONTRIBUICAO SOCIAL	90.308,18
9800000	IMPOSTO DE RENDA	238.417,54

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QUTZK 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



Reorganizando os dados acima e anualizando as informações de 2021, chegamos ao seguinte fluxo de caixa.

	2018	2019	2020	2021
Transbordo (ton)	83.071	144.511	44.887	150.546
Preço médio (R\$/ton)	8,09	9,5	11,44	14,18
Receita transbordo	672.044	1.372.855	513.507	2.134.742
Armazenagem (ton)	122.844	221.220	265.440	90.888
Preço médio (R\$/ton)	15,90	15,16	14,54	17,98
Receita armazenagem	1.953.220	3.352.589	3.859.498	1.634.166
Padronização (ton)	0	22.410	27.977	24.252
Preço médio (R\$/ton)	0	3,00	2,35	3,50
Receita padronização	0	67.230	65.746	84.882
Receita total	2.625.264	4.792.674	4.438.751	3.853.791
Impostos sobre receita	200.853	366.623	339.495	357.362
Receita líquida	2.424.411	4.426.051	4.099.256	3.496.429
Despesas com mão de obra	935.757	1.255.353	933.526	876.928
Despesas com utilidades	186.520	295.830	252.668	258.839
Serviços de terceiros	651.849	446.448	332.171	407.582
Manutenção e conservação	175.618	121.732	90.908	206.571
Despesas diversas	383.135	395.159	293.882	240.110
Total despesas	2.332.879	2.514.522	1.903.156	1.990.030
EBITDA	91.531	1.911.529	2.196.100	1.506.399
Margem EBITDA	3,49%	39,88%	49,48%	39,09%
Depreciação	1.988.779	2.052.310	2.064.738	2.056.276
EBIT	-1.897.248	-140.781	131.362	-549.877
Imposto de renda / CSLL	262.379	507.563	466.593	493.089
NOPAT	-2.159.627	-648.344	-335.231	-1.042.965
Margem líquida	-82,26%	-13,53%	-7,55%	-27,06%
Depreciação	1.988.779	2.052.310	2.064.738	2.056.276
Fluxo de caixa livre	-170.848	1.403.966	1.729.507	1.013.310

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

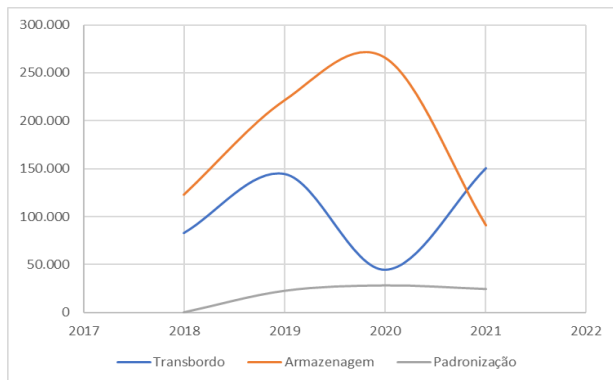
Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU7ZK 8JXHK 245FK

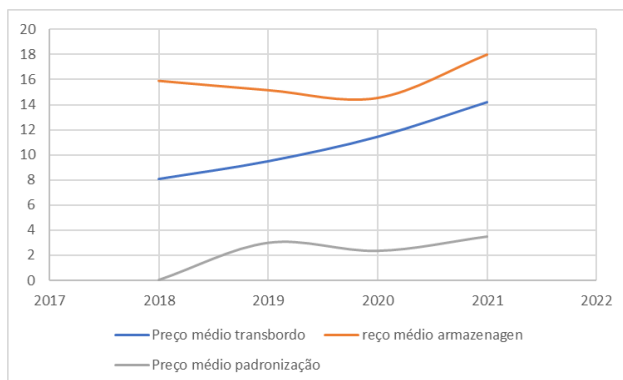
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



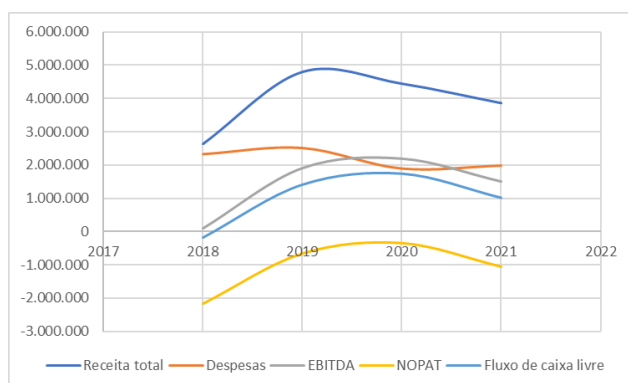
Os gráficos a seguir mostram a variação dos principais indicadores do empreendimento.



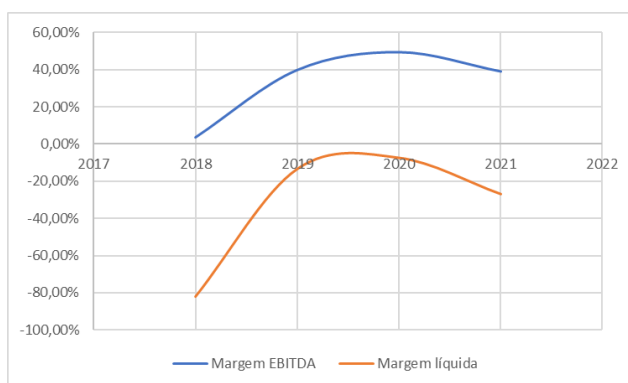
Movimentação de granéis sólidos do terminal



Preço médio por operação



Evolução anual de receitas, despesas, EBITDA, NOPAT e fluxo de caixa



Margem EBITDA e margem líquida

Os dados mostram oscilação no transbordo, com altas e quedas, uma evolução significativa da armazenagem entre 2018 e 2020, com queda projetada em 2021 e ligeira evolução da padronização.

As receitas tiveram evolução entre 2018 e 2019 e quedas entre 2019 e 2020 e 2020 e 2021. A pandemia de COVID-19 pode ser um fator nas quedas de receita, sobretudo pelas paralisações na economia oriundas das restrições de circulação e distanciamento social. Por outro lado, houve redução das despesas ao longo deste período, o que trouxe uma melhora no EBITDA, no NOPAT e nas margens.

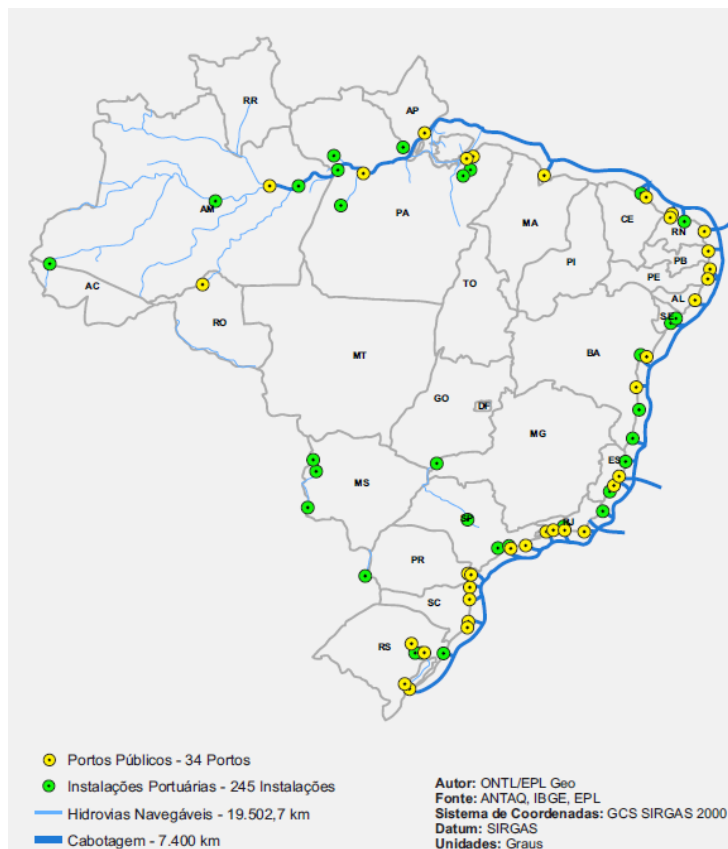


4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. Panorama do setor

O transporte de cargas aquaviário se apresenta como o de menor custo por tonelada movimentada. Além disso, o Brasil, com grande extensão fluvial e uma grande costa marítima, apresenta excelentes condições para a adoção em massa deste tipo de transporte.

A infraestrutura aquaviária no Brasil é relativamente bem desenvolvida.

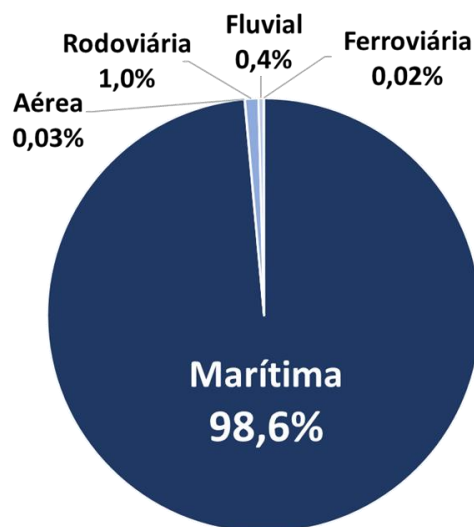


Infraestrutura aquaviária no Brasil¹

¹ Fonte: EPL



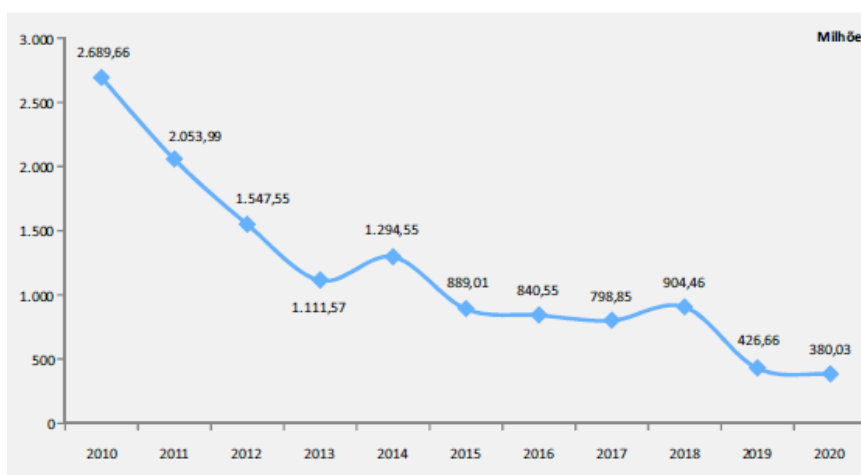
O transporte marítimo responde pela grande maioria das exportações no Brasil.



Distribuição das exportações no Brasil por tipo de transporte²

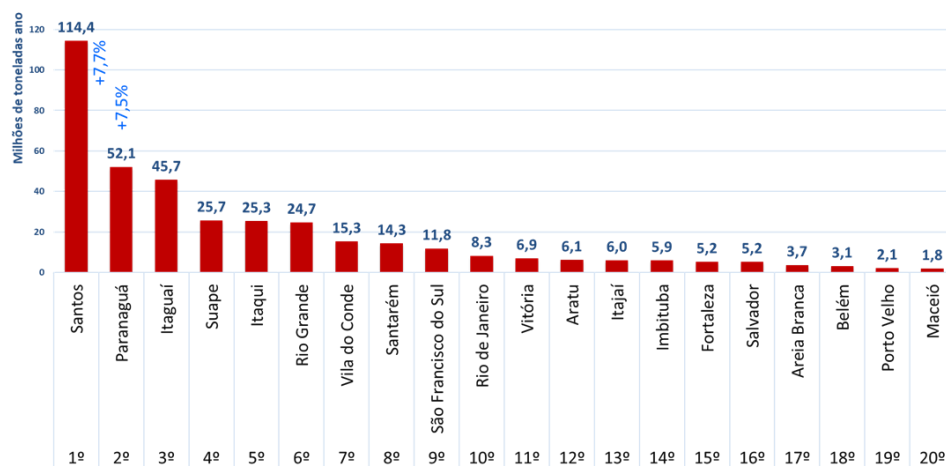
No entanto, ainda há um baixo grau de investimento no setor aquaviário por parte do poder público, o qual ainda tem sofrido quedas consistentes ao longo dos anos.

² Fonte: ANTAQ



Investimentos públicos no setor aquaviário³

Os maiores terminais portuários do Brasil, por movimentação de carga, são os seguintes.

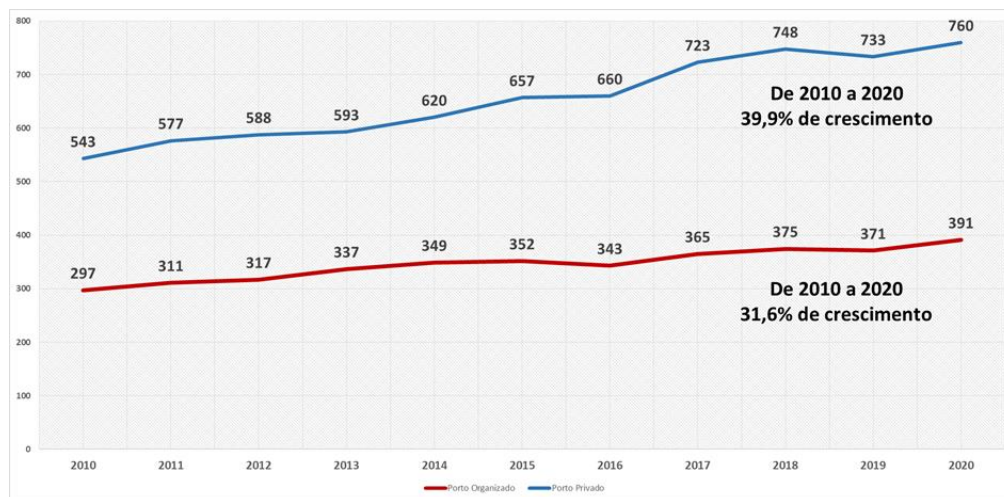


Terminais de carga por movimentação anual⁴

A despeito deste cenário, a movimentação nos portos do Brasil tem apresentado significativo crescimento nos últimos 10 anos.

³ Fonte: EPL

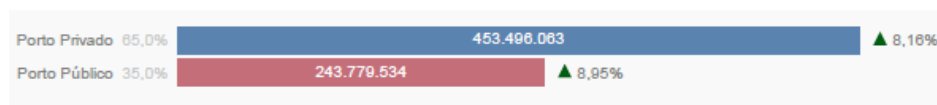
⁴ Fonte: ANTAQ



Crescimento na movimentação de carga nos portos brasileiros 2010 - 2020⁵

Como pode ser visto, os portos privados (TUP, ou Terminais de Uso Privado) apresentaram crescimento de 39,9% contra 31,6% dos portos públicos, o que nos mostra uma consequência da queda de investimentos públicos no setor.

Por conta disto, os terminais privados são responsáveis pela movimentação de 65% das cargas em 2021, contra 35% dos portos públicos.



Movimentação de cargas por tipo de terminal⁶

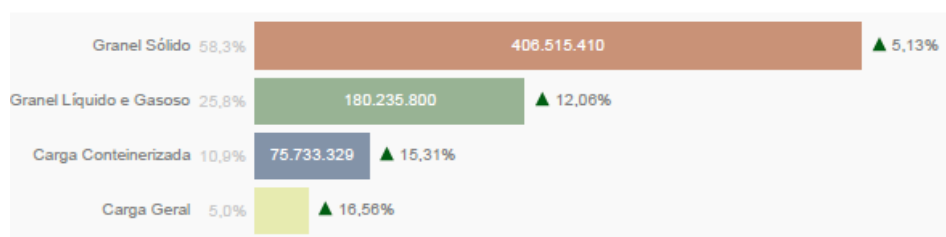
Entende-se como portos privados os portos implantados por entidades privadas como terminais operados por empresas localizadas em portos públicos.

⁵ Fonte: ANTAQ

⁶ Fonte: ANTAQ

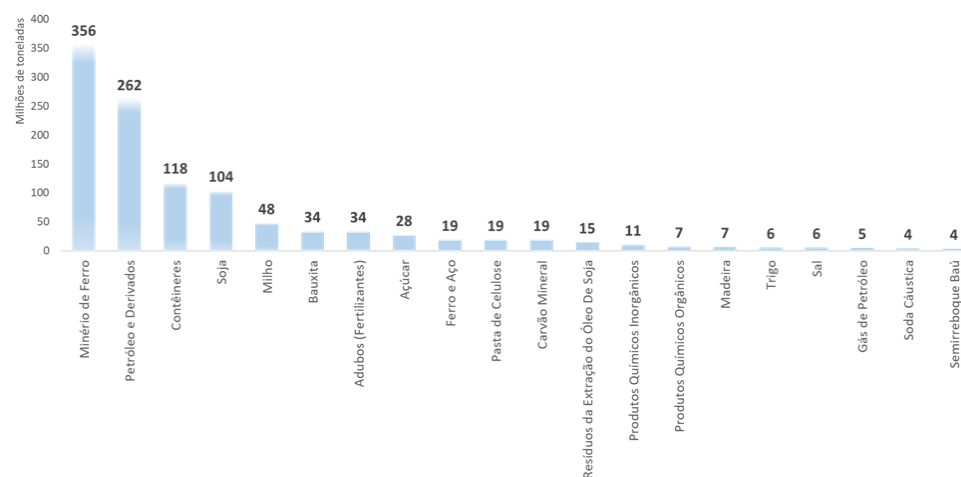


A movimentação prevaemente nos terminais portuários são as cargas de granéis sólidos, que responderam, no ano de 2021, por 58,3% da movimentação, seguidos pelos granéis líquidos e gasosos (25,8%), carga containerizada (10,9%) e carga geral (5%).



Perfis de carga por movimentação (em toneladas)⁷

As cargas mais transportadas em portos, por toneladas movimentadas, são as seguintes.



Tipos de cargas movimentadas (milhões de toneladas)⁸

Como se pode ver, o minério de ferro foi a carga mais movimentada em terminais portuários (356 milhões de toneladas), seguida por petróleo e derivados (262 milhões de toneladas), contêineres

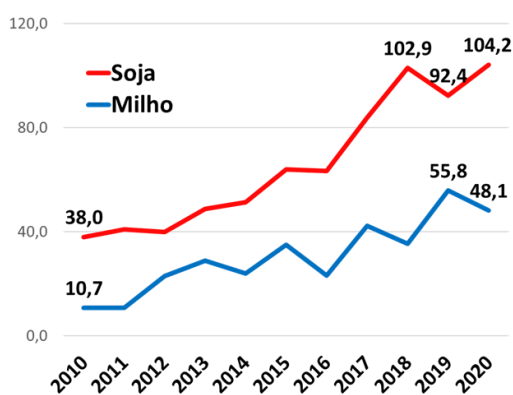
⁷ Fonte: ANTAQ

⁸ Fonte: ANTAQ



(118 milhões de toneladas), soja (104 milhões de toneladas) e milho (48 milhões de toneladas). Isto mostra a importância do setor portuário na movimentação de produtos agrícolas brasileiros.

Com efeito, a movimentação de soja e milho em terminais portuários tem tido significativa evolução em sua quantidade, como pode ser visto no gráfico a seguir.

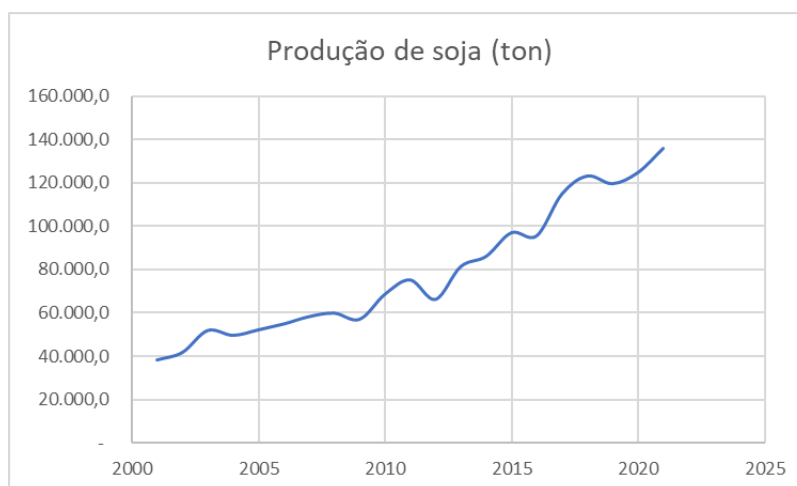


Movimentação de soja e milho em terminais portuários⁹

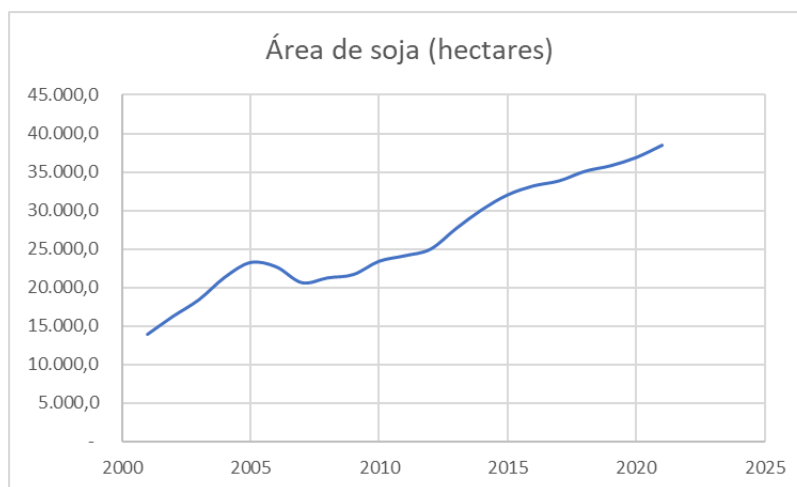
Como pode ser visto, a movimentação de soja nos terminais portuários cresceu 174% entre 2010 e 2020, ao passo que a de milho, no mesmo período cresceu 349%.

De fato, houve significativa evolução na produção de soja e milho no Brasil no período entre 2000 e 2020, como pode ser visto nos gráficos a seguir.

⁹ Fonte: ANTAQ



Evolução da produção de soja¹⁰



Evolução da área plantada com soja em hectares¹¹

¹⁰ Fonte: CONAB

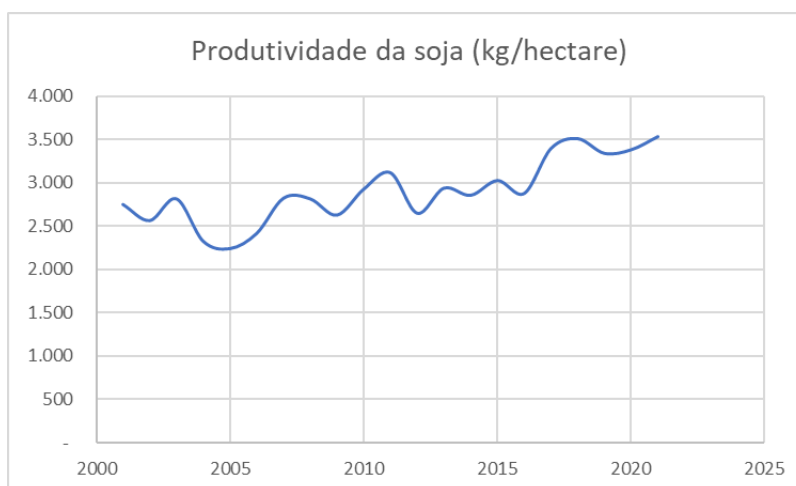
¹¹ Fonte: CONAB

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principal's explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY



Evolução da produtivida de soja em kg/hectare¹²



Evolução da produção de milho¹³

¹² Fonte: CONAB

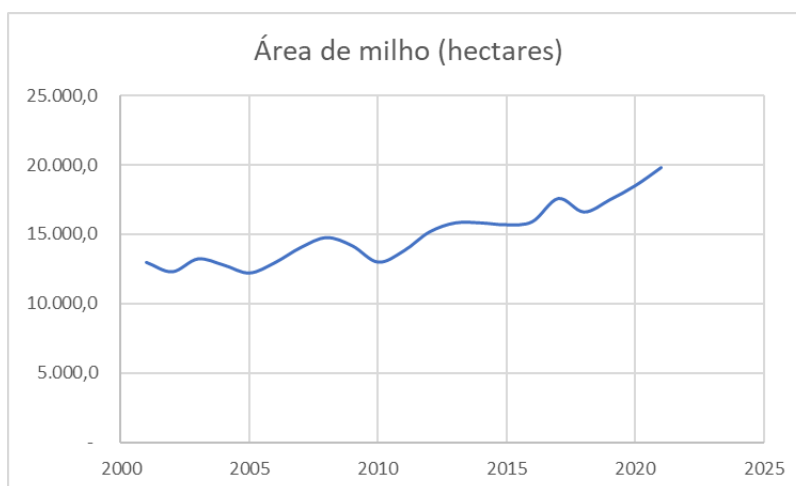
¹³ Fonte: CONAB

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY



Evolução da área plantada com milho em hectares¹⁴



Evolução da produtividade do milho em kg/hectare¹⁵

O grande aumento na produção de soja e milho no país tem como mola propulsora a elevada demanda mundial por estes produtos, sobretudo para a produção de ração para alimentação de

¹⁴ Fonte: CONAB

¹⁵ Fonte: CONAB

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY



plantéis para abate (frangos, suínos e peixes), ou seja, uma elevada conversão de proteína vegetal para proteína animal. Isto trouxe uma forte pressão nos preços destes produtos.



Evolução do preço da soja, em R\$/saca¹⁶



Evolução do preço do milho, em R\$/saca¹⁷

¹⁶ Fonte: CEPEA

¹⁷ Fonte: CEPEA

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

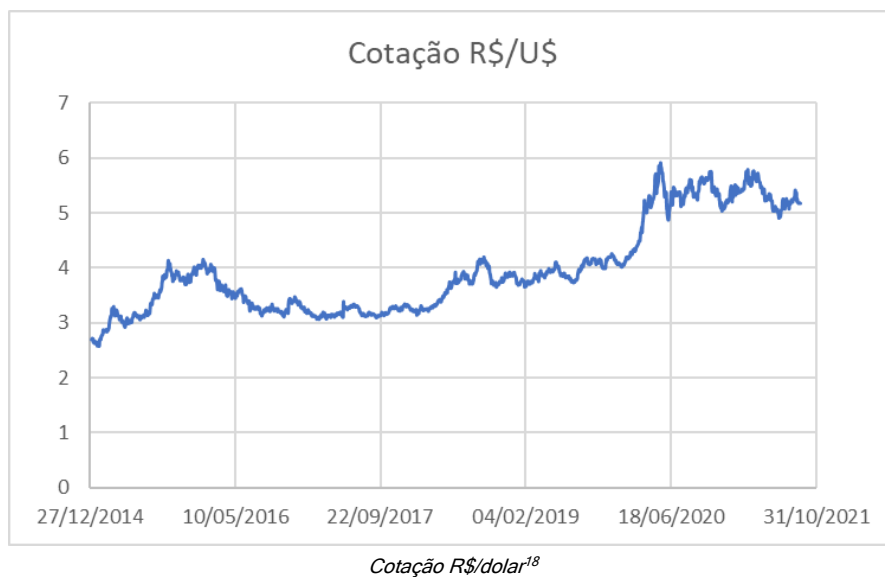
Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



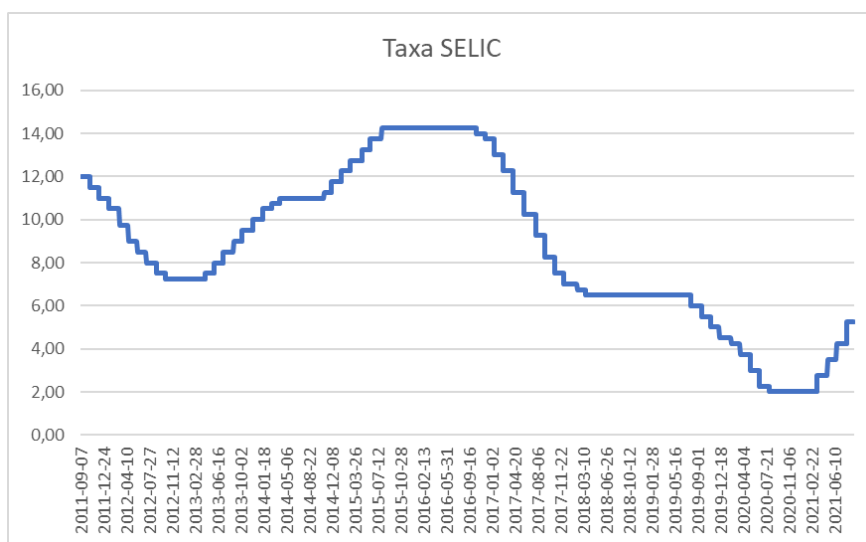
Outro ponto que trouxe uma forte valorização destes produtos no Brasil foi a forte depreciação do real frente ao dólar, a partir do início de 2020, causado pelas incertezas associadas a pandemia de COVID-19, mas sofrendo efeitos também da política de juros baixos, o que resultou em saída de investimentos no Brasil.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

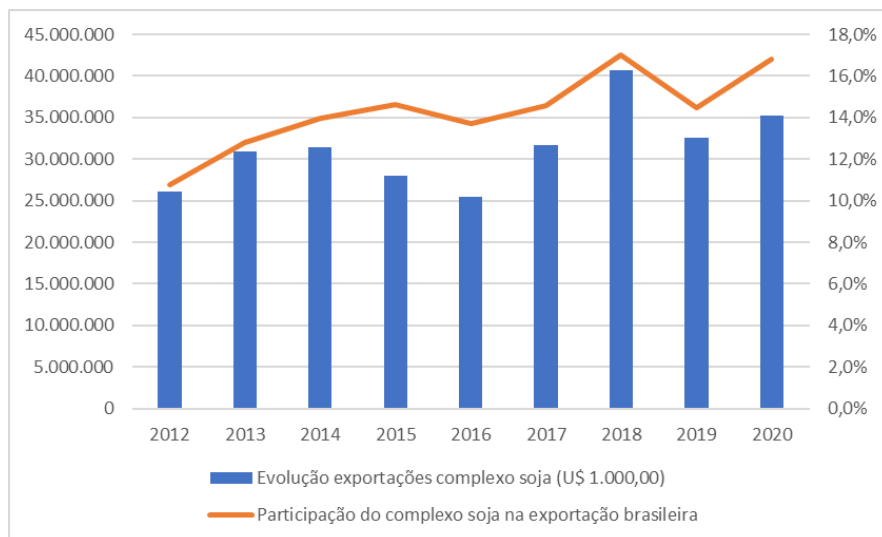
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY

¹⁸ Fonte: CEPEA



Taxa SELIC¹⁹

Com a demanda de soja e milho elevados no mundo e os preços competitivos gerados pela forte depreciação cambial, há uma grande exportação deste tipo de grãos, bem como dos demais produtos do denominado complexo soja (grão + farelo + óleo).



Evolução da exportação de produtos do complexo soja e participação na exportação brasileira²⁰

¹⁹ Fonte: BCB

²⁰ Fonte: ABOIVE

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

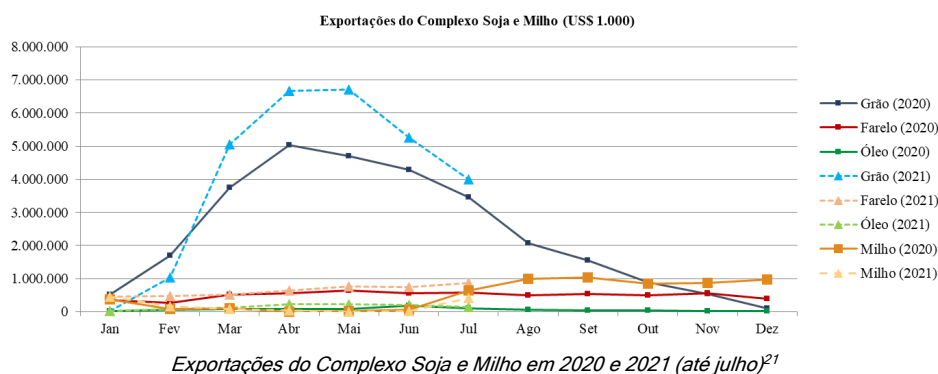
Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY



No comparativo com 2020, as exportações do complexo soja e do milho tem se mantido superiores em 2021.



Os principais destinos da soja brasileira são a China, seguida pela União Europeia, restante da Ásia e Oriente Médio. Vide a tabela a seguir, observando que os dados relativos a 2021 consideram apenas até o mês de julho.

Destino	2017	2018	2019	2020	2021
China	53.796.980	68.556.624	57.963.479	60.601.379	45.579.676
União Europeia	5.191.076	5.096.943	5.205.260	8.376.783	7.064.788
Ásia (exceto China)	5.275.129	3.666.072	4.898.102	7.308.194	6.796.332
Outros Destinos	3.891.384	5.938.139	6.006.211	6.692.596	6.760.385
Oriente Médio	1.645.740	1.745.600	2.038.350	1.233.163	1.529.848
CEI	1.029.281	1.095.241	961.426	1.081.488	560.734
Demais da Europa	557.644	1.595.823	1.690.237	2.452.905	2.184.113
Nafta	254.858	338.619	684.423	846.697	1.386.519
África	174.005	312.897	211.184	658.853	867.928
Américas	229.856	849.959	420.591	419.490	231.242
Oceania	0	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0	0
Total Geral	68.154.569	83.257.778	74.073.052	82.978.952	66.201.181

Destino das exportações de soja brasileira entre 2017 e 2021 (até julho)²²

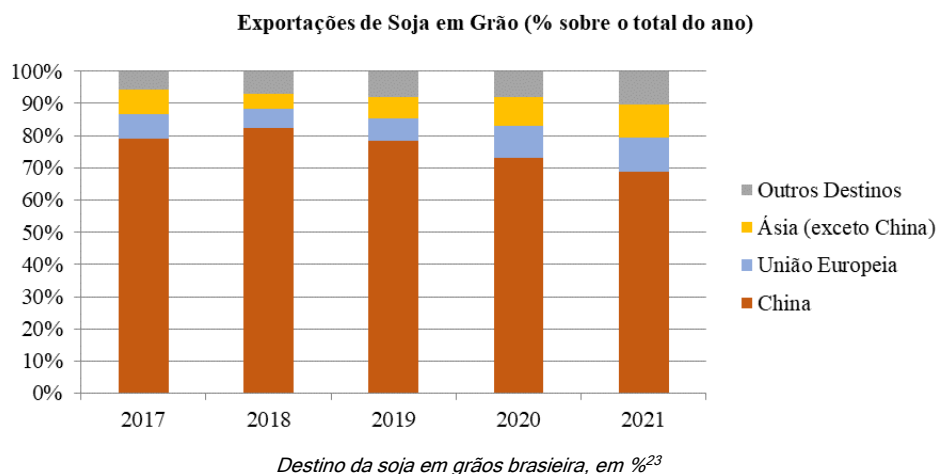
²¹ Fonte: ABOIVE

²² Fonte: ABOIVE



Como é possível observar na tabela, até julho de 2021 o Brasil já exportou cerca de 75% da soja exportada ao longo de 2020 para a China, 84% para a União Europeia e 93% para o restante da Ásia

O gráfico a seguir mostra a importância da China como consumidora da soja em grãos originária do Brasil.



Como se pode ver, a China tem variado na absorção de 70% a 80% de toda a soja produzida no Brasil, o que denota a sua importância como consumidor.

Toda a soja e milho exportados são escoados por meio aquaviário. A seguir, os principais portos exportadores de soja.

²³ Fonte: ABOIVE



Porto	UF	2017	2018	2019	2020	2021
Total Arco Norte		17.915.940	22.543.560	22.628.225	26.533.467	22.122.207
São Luís	MA	6.127.570	8.199.337	8.118.590	8.803.467	7.249.863
Barcarena	PA	4.462.686	5.495.124	5.412.988	7.337.759	7.377.233
Salvador	BA	3.168.533	3.667.256	3.174.041	3.313.617	1.734.153
Santarém	PA	1.877.759	2.486.027	2.813.376	3.708.133	3.078.577
Manaus	AM	2.137.667	2.480.060	2.993.099	3.119.804	2.409.022
Outros - Arco Norte		141.725	215.758	116.131	250.688	273.358
Total Arco Sul		50.054.832	60.714.218	51.444.827	56.445.484	44.078.974
Santos	SP	16.589.400	20.714.106	17.085.475	21.133.118	21.347.777
Paranaguá	PR	11.349.446	14.871.740	11.667.853	14.786.529	9.051.279
Rio Grande	RS	12.549.977	13.695.980	13.167.329	9.319.934	6.741.870
São Fco. do Sul	SC	4.718.238	5.598.894	4.517.962	5.642.669	3.423.772
Vitória	ES	3.850.616	4.207.541	3.965.757	4.391.516	2.965.833
Outros - Arco Sul		997.155	1.625.957	1.040.451	1.171.717	548.443
Total		67.970.772	83.257.778	74.073.052	82.978.952	66.201.181

Exportação de soja em grãos por porto, em toneladas²⁴

O principal porto escoador de soja no Brasil é o porto de Santos, em São Paulo. Observa-se que ele já exportou, entre janeiro e julho de 2021 mais do que o total escoado em 2020. Por outro lado, o segundo maior escoador de soja a partir de 2020 passou a ser o Porto de Paranaguá, no Paraná, tendo exportado entre janeiro e julho de 2021 mais de 9 milhões de toneladas, o que equivale a 61% do escoado em 2020.

Já na exportação de milho, os principais portos são Santos, em São Paulo, Barcarena, no Pará, São Luís, no Maranhão, Santarém, no Pará e Paranaguá, no Paraná. O porto paranaense é o segundo mais importante do arco sul.

²⁴ Fonte: ABOIVE



Porto	UF	2017	2018	2019	2020	2021
Total Arco Norte		8.608.952	7.032.458	14.285.377	14.220.447	2.524.370
Barcarena	PA	3.017.349	2.866.382	5.789.704	5.954.778	1.024.850
Santarém	PA	1.964.408	2.186.125	3.316.962	3.380.349	384.885
Manaus	AM	1.682.134	1.195.361	2.048.087	1.025.591	535.451
São Luís	MA	1.904.444	774.938	3.086.699	3.759.231	540.975
Porto Velho	RO	5.906	3.268	4.205	1.200	0
Outros - Arco Norte		34.711	6.384	39.720	99.299	38.209
Total Arco Sul		20.656.960	15.931.981	28.466.726	20.450.031	3.112.615
Santos	SP	13.705.510	13.245.273	18.489.107	14.709.449	1.578.174
Paranaguá	PR	3.607.150	1.090.462	5.892.881	2.574.439	736.313
Vitória	ES	1.181.070	998.604	1.420.553	1.170.652	123.414
São Fco. do Sul	SC	1.511.265	489.245	1.332.324	937.636	282.872
Rio Grande	RS	288.512	65.758	484.676	460.777	262.306
Outros - Arco Sul		363.453	42.638	847.185	597.078	129.535
Total		29.265.912	22.964.439	42.752.103	34.670.478	5.636.985

Exportação de milho por porto, em toneladas²⁵

²⁵ Fonte: ABOIVE

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USYE K9QPX BWW9L 5E6MY



4.2. Perspectivas do setor portuário

Como visto, o setor tem apresentado um bom desempenho ao longo dos anos, mesmo com o baixo investimento do setor público. O incremento das exportações do Brasil tem propulsionado o setor portuário, por se tratar do grande canal de escoamento dos produtos exportados.



Exportação brasileira (US\$ 1.000,00)²⁶

Cabe salientar que a queda do real frente ao dólar beneficiou as exportações brasileiras. Por outro lado, a pandemia de COVID-19, em 2020, trouxe uma queda nas exportações devido a restrição das atividades comerciais e industriais, e às barreiras sanitárias para entrada em diversos países.

Em 2021, com a retomada da atividade econômica, espera-se um significativo crescimento das exportações. A Associação de Comércio Exterior do Brasil (AEB) prevê um crescimento nas exportações de 13,7% em relação a 2020. O Boletim Focus, do Banco Central do Brasil (BCB), traz previsão de superavit na balança comercial em 2021 de 70,8 bilhões de dólares. A Agência Nacional de Transportes Aquáticos (ANTAQ) prevê um crescimento na movimentação de cargas portuárias em 2021 de 4% em relação a 2020.

Por outro lado, com a reversão na tendência de desvalorização do real frente ao dólar, projetada pelo mercado nos próximos anos, há a tendência de redução no crescimento das exportações.

²⁶ Fonte: Ministério da Economia



De acordo com o Boletim Focus de 03/09/2021, a projeção para o câmbio em 2021 é de R\$ 5,17 / U\$, ao passo que em 2024 será de R\$ 5,05 / U\$. Este movimento trará uma queda na vantagem competitiva dos produtos brasileiros, gerando uma diminuição das exportações.

	2021	2022	2023	2024
PIB (%)	5,15%	1,93%	2,35%	2,50%
Câmbio (R\$/U\$)	5,17	5,20	5,07	5,05
Balança comercial (U\$ bilhões)	70,80	63,00	58,10	54,60

Projeções para PIB, câmbio e balança comercial²⁷

Como pode ser visto na tabela, a projeção para a balança comercial em 2024 é de 54,6 bilhões de dólares, 23% inferior a 2021.

Em relação à produção de soja e milho no Brasil, de acordo com o boletim Projeções do Agronegócio - Brasil 2020-2021 a 2030-2031, do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, há a tendência de crescimento na área plantada com soja, entre 2020 e 2030, de 10.349 hectares, o que significa um crescimento em termos percentuais de 27%. Com relação ao milho, este crescimento em área plantada será de 7.354 hectares, cerca de 21%. Com o aumento de produtividade já visto, haverá significativo aumento na produção total de soja e milho, sendo grande parte da mesma exportada.

Por outro lado, segundo o artigo Log-Term Soybean Demand, da US Soy (disponível em <https://ussoy.org/long-term-world-soybean-outlook-2/>), a demanda mundial continuará crescendo, sobretudo pelo aumento de consumo da China, gerada pelo crescimento econômico, elevando o consumo per capita de soja para 1.180 kg em 2029. Outro ponto importante trazido pelo artigo é a agressiva transformação da indústria de carne chinesa, de operações “de quintal” a grandes complexos integrados de criação e abate de animais, gerando uma demanda maior por grãos - são necessários 750 gramas de ração para engordar um frango em 450 gramas. Portanto, o aumento do consumo de carne implica, necessariamente, o aumento do consumo de grãos, especialmente soja e milho.

Diante disso, no que diz respeito a movimentação de granéis sólidos, especialmente soja e milho, há boas perspectivas nos próximos anos para o setor portuário brasileiro.

²⁷ Fonte: BCB



4.3. O avaliando no mercado

O terminal avaliando trata-se de um terminal retro portuário, com capacidade de armazenagem estática de 78.540 toneladas (base soja), com capacidade de expedição de 1.200 t/h.

O terminal está localizado próximo ao Porto de Paranaguá e tem acesso via rodoviária e ferroviária, contando inclusive com desvio ferroviário apto a atender bitolas métricas (1,0 metro) e bitola de 1,6 metros. Também pode operar simultaneamente com carga e descarga por contar com duas linhas de correias transportadoras reversíveis.

Outro importante ponto é de que o terminal em questão tem capacidade de operar com diversos produtos, dentre eles soja em grão, farelo de soja, milho, trigo, cevada e malte, podendo operar com exportação e importação.

O porto de Paranaguá é o segundo maior em exportação de soja e o quinto maior em exportação de milho, o que o tornou importante ponto para a saída destes produtos. Considerando as capacidades do terminal e o acesso logístico, bem como as perspectivas futuras para o mercado de grãos, trata-se de um empreendimento com bom grau de interesse comercial. Ainda que se espere uma queda nos preços da soja, devido a diminuição do valor do dólar frente ao real, a elevada demanda tende a manter as tarifas de movimentação e armazenagem elevadas.



5. VALOR ECONÔMICO

5.1. Metodologia

A determinação do Valor Econômico será feita através do Método da Capitalização da Renda, assim definido pela NBR 14.653-1:

***Método da capitalização da renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

O emprego do método da capitalização da renda segue os ditames apresentados na NBR 14.653-4/2006 - Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.

5.2. Modelagem

Foi adotado o seguinte modelo de fluxo de caixa, cujas variáveis adotadas serão explicadas em sequência:

Receita total

Impostos sobre receita

Receita líquida

Despesas com mão de obra

Despesas com utilidades

Serviços de terceiros

Manutenção e conservação

Despesas diversas

Total despesas

EBITDA

Margem EBITDA

Depreciação

EBIT

Imposto de renda / CSLL

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



NOPAT

Margem líquida

Depreciação

Fluxo de caixa livre

A definição das variáveis no fluxo é a seguinte:

- **Receita total:** receitas auferidas pelos serviços prestados pelo terminal, incluindo transbordo, armazenagem e padronização;
- **Impostos sobre receita:** impostos incidentes sobre receita (PIS< COFINS e ISS);
- **Receita líquida:** receita bruta descontada dos impostos sobre receita;
- **Despesas com mão de obra:** despesas com mão de obra da unidade;
- **Despesas com utilidades:** despesas com utilidades (energia elétrica, água, telefone, etc.) para operação da unidade;
- **Serviços de terceiros:** despesas com serviços de terceiros;
- **Manutenção e conservação:** despesas com manutenção predial e industrial da unidade;
- **Despesas diversas:** outras despesas da unidade;
- **EBITDA (*Earnings before interests, tax, depreciation and amortization* ou **Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização**):** receita líquida descontada das despesas;
- **Depreciação:** despesa de depreciação do ativo imobilizado;
- **EBIT (*Earnings before interests and taxes* ou **Lucro antes de juros e impostos**):** Lucro antes de juros e impostos;
- **Imposto de renda e CSLL:** imposto sobre o lucro tributável, incidente na alíquota de 15% até o valor de R\$ 240.000,00 e de 25% sobre o que exceder este valor e contribuição incidente na alíquota de 9%;
- **NOPAT (*Net operating profit after taxes* ou **Lucro líquido**):** Lucro tributável descontado dos impostos sobre lucro;

- **Depreciação:** valor da depreciação retorna pois não há desembolso;
- **Fluxo de caixa livre:** Resultado financeiro após variações de caixa.

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



5.3. Determinação das variáveis do fluxo de caixa

Neste item serão apresentados os cálculos e explicações das variáveis a serem empregadas nas projeções do fluxo de caixa, bem como suas evoluções ao longo do período projetivo. Ressalte-se que as projeções serão realizadas sempre em moeda constante, ou seja, sem considerar a incidência de inflação.

5.3.1. Receita com movimentação, armazenagem e outros

Trata-se das receitas pelos serviços prestados pelo terminal, considerando transbordo, armazenagem e padronização. Os volumes totais e os preços por serviço para os anos de 2018, 2019, 2020 e 2021 (até agosto) estão apresentados no item 2. Séries históricas do empreendimento.

Considerando o potencial do Porto de Paranaguá e as características do empreendimento, a movimentação dos últimos anos tem sido baixa, com giros de estoque entre 1,6 e 3,4 vezes. Os preços analisados, sobretudo para armazenagem e movimentação, também têm sido relativamente baixos. Isto pode ter ocorrido devido aos problemas financeiros da operadora Seara. Por exemplo, o estudo **Proposição de Valores Referenciais Remuneratórios para Áreas Arrendáveis por meio de Estudos Simplificados**, da ANTAQ - Agência Nacional de Transportes Aquaviários, mostra giros de estoque e preços significativamente mais altos, conforme a seguir.



TERMINAL	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM	GIRO	ÁREA M ²
STS20	180.000	20,00	29.278,04
ATU12*	190.000	15,00	124.774,00
MCP02	21.600	12,00	3.186,74
ATU18	90.000	24,00	51.561,61
STS11 E STS18	140.000	24,00	43.600,00
RDJ05	35.000	41,35	13.453,00

Giro de estoque em terminais portuários²⁸

Terminal	Mercadoria	Movimentação	Armazenagem	Movimentação + Armazenagem
Fertisanta, Imituba	Fertilizante	30,84	25,37	56,21
Serramorena, Imituba	Fertilizante	30,14	23,46	53,60
Termag, Santos	NPK	32,56	58,88	91,44
Terminal Marítimo Inácio Barbosa, TMIB	Fertilizante	71,09		71,09
Terminal Marítimo Inácio Barbosa, TMIB	Soja e milho	46,95		46,95
T-Grãos, Santos	Soja e milho	45,00		45,00
Tegram - Itaqui	Soja e milho	79,10	16,95	96,05
Cargill - Paranaguá	Soja e milho	45,00		45,00
Mediana			23,46	54,91

Obs: Não foi considerado o valor do Termag, por estar muito dispar dos outros valores

Preços de armazenagem e movimentação em terminais portuários e retro portuários²⁹

²⁸ Fonte: ANTAQ

²⁹ Fonte: ANTAQ



Para análise das receitas do empreendimento, estabeleceu-se 3 cenários distintos: BASE, OTIMISTA e PESSIMISTA.

Nos três cenários, considerou-se uma movimentação conjugada de transbordo e armazenagem para o ano base 2022 de 150.546 toneladas, que é o movimento esperado para 2021. Quanto ao movimento de padronização, considerou-se um total de 24.252 toneladas, que é o esperado para 2021.

As evoluções de movimentação mudam em relação aos cenários, conforme a seguir:

BASE: Evolução no transbordo e armazenagem para 600.000 toneladas em 2026 e 940.000 toneladas em 2031, equivalentes a 12 giros. Os preços serão reajustados pela projeção do IPCA de longo prazo (inflação).

OTIMISTA: Evolução no transbordo e armazenagem para 600.000 toneladas em 2024 e 940.000 toneladas em 2026, equivalentes a 12 giros. Os preços serão reajustados pela projeção do IPCA de longo prazo (inflação).

PESSIMISTA: Evolução no transbordo e armazenagem para 600.000 toneladas em 2031 e 940.000 toneladas em 2041, equivalentes a 12 giros. Os preços serão reajustados pela projeção do IPCA de longo prazo (inflação).

As tabelas a seguir mostram as evoluções para cada cenário:

CENÁRIO BASE		
Item	Valor	Justificativa
Transbordo 1º ano	150.546	Projeção para 2021
Crescimento até 5º ano	41,45%	Atingir 600.000 toneladas em 2026
Crescimento até 10º ano	9,39%	Atingir 12 giros em 2031
Preço transbordo	2,50%	Inflação de longo prazo
Armazenagem	Acompanha as projeções para transbordo	
Preço armazenagem	2,50%	Inflação de longo prazo
Padronização 1º ano	24.252	Projeção para 2021
Padronização demais anos	Acompanha projeções de crescimento de transbordo e armazenagem	
Preço padronização	2,50%	Inflação de longo prazo
Margem EBITDA	42,82%	Média dos últimos 3 anos
Depreciação	2.056.276	Depreciação estimada em 2021

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



CENÁRIO OTIMISTA		
Item	Valor	Justificativa
Transbordo 1º ano	150.546	Projeção para 2021
Crescimento até 5º ano	99,63%	Atingir 600.000 toneladas em 2024
Crescimento até 10º ano	25,22%	Atingir 12 giros em 2026
Preço transbordo	2,50%	Inflação de longo prazo
Armazenagem	Acompanha as projeções para transbordo	
Preço armazenagem	2,50%	Inflação de longo prazo
Padronização 1º ano	24.252	Projeção para 2021
Padronização demais anos	Acompanha projeções de crescimento de transbordo e armazenagem	
Preço padronização	2,50%	Inflação de longo prazo
Margem EBITDA	42,82%	Média dos últimos 3 anos
Depreciação	2.056.276	Depreciação estimada em 2021

CENÁRIO PESSIMISTA		
Item	Valor	Justificativa
Transbordo 1º ano	150.546	Projeção para 2021
Crescimento até 5º ano	16,60%	Atingir 600.000 toneladas em 2031
Crescimento até 10º ano	5,12%	Atingir 12 giros em 2041
Preço transbordo	2,50%	Inflação de longo prazo
Armazenagem	Acompanha as projeções para transbordo	
Preço armazenagem	2,50%	Inflação de longo prazo
Padronização 1º ano	24.252	Projeção para 2021
Padronização demais anos	Acompanha projeções de crescimento de transbordo e armazenagem	
Preço padronização	2,50%	Inflação de longo prazo
Margem EBITDA	42,82%	Média dos últimos 3 anos
Depreciação	2.056.276	Depreciação estimada em 2021

5.3.2. EBITDA

Será adotada uma margem EBITDA de **42,82%**, equivalente à margem média dos últimos três anos.

5.3.3. Depreciação

Será adotada a depreciação do ano de 2021 (anualizada), de **R\$ 2.056.276,00**.

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of international Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY



5.3.4. Horizonte projetivo

Considerou-se um horizonte projetivo de 20 anos, equivalente a uma concessão de 10 anos, com posterior renovação por mais 10 anos.

5.3.5. Valor terminal

Segundo o contrato de arrendamento entre Seara e Rumo, as benfeitorias do terminal se incorporam ao mesmo. Os equipamentos, por outro lado, podem ser retirados. Executamos uma projeção do valor dos equipamentos ao final dos 20 anos de concessão. Também estimamos um custo de remoção de 30%, pois a retirada dos equipamentos corre por conta da operadora.

5.3.6. Taxa de desconto

Para determinar a taxa de desconto a ser utilizada no fluxo de caixa, empregou-se a Nota Técnica 182/2018/GPO/SOG - Modelagem para a definição do Custo Médio Ponderado de Capital - WACC aplicado ao setor portuário, diferenciado por natureza de carga. A nota técnica em questão apresenta os seguintes WACCs por natureza de carga.

Perfil de carga	Resultado do WACC
Granel sólido mineral	9,74%
Granel sólido agrícola	10,93%
Granel líquido combustível	10,23%
Granel líquido agrícola	8,53%
Carga geral	10,90%
Cargas conteneurizadas	8,98%
Transporte marítimo de passageiros	8,75%

WACC por tipo de carga operado³⁰

5.3.7. Fluxo de caixa

A seguir, apresentamos o fluxo de caixa para terminal, para cada um dos cenários;

³⁰ Fonte: ANTAQ



CENÁRIO BASE

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Transbordo (ton)	150.546	212.947	301.214	426.067	602.672	659.263	721.168	788.885	862.962	943.994
Preço médio (R\$/ton)	14,53	14,90	15,27	15,65	16,04	16,44	16,86	17,28	17,71	18,15
Receita transbordo	2.188.111	3.172.460	4.599.631	6.668.832	9.668.889	10.841.218	12.155.688	13.629.535	15.282.082	17.134.997
Armazenagem (ton)	150.546	212.947	301.214	426.067	602.672	659.263	721.168	788.885	862.962	943.994
Preço médio (R\$/ton)	18,43	18,89	19,36	19,85	20,34	20,85	21,37	21,91	22,45	23,02
Receita armazenagem	2.774.488	4.022.625	5.832.254	8.455.966	12.259.988	13.746.481	15.413.207	17.282.020	19.377.422	21.726.886
Padronização (ton)	24.252	34.304	48.524	68.637	97.087	106.203	116.176	127.084	139.018	152.071
Preço médio (R\$/ton)	3,59	3,68	3,77	3,86	3,96	4,06	4,16	4,26	4,37	4,48
Receita padronização	87.004	126.144	182.891	265.167	384.456	431.070	483.337	541.940	607.649	681.325
Receita total	5.049.602	7.321.229	10.614.776	15.389.965	22.313.333	25.018.769	28.052.232	31.453.495	35.267.153	39.543.207
EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and amortization)	2.162.240	3.134.950	4.545.247	6.589.983	9.554.569	10.713.037	12.011.966	13.468.387	15.101.395	16.932.401
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)	105.964	1.078.675	2.488.971	4.533.707	7.498.293	8.656.761	9.955.690	11.412.111	13.045.119	14.876.126
Imposto de renda / CSLL	25.431	342.749	822.250	1.517.460	2.525.420	2.919.299	3.360.935	3.856.118	4.411.341	5.033.883
NOPAT (Net Operating Profit After Taxes)	80.533	735.925	1.666.721	3.016.247	4.972.874	5.737.462	6.594.755	7.555.993	8.633.779	9.842.243
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
Necessidade de capital de giro	135.181	195.993	284.164	411.998	160.996	180.516	202.403	226.944	254.461	58.829
Fluxo de caixa livre	2.001.628	2.596.208	3.438.833	4.660.524	6.868.154	7.613.222	8.448.628	9.385.325	10.435.594	11.839.690

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Cj. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHk 245FK



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



CENÁRIO BASE

	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Transbordo (ton)	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994
Preço médio (R\$/ton)	18,61	19,07	19,55	20,04	20,54	21,05	21,58	22,12	22,67	23,24
Receita transbordo	17.563.372	18.002.456	18.452.517	18.913.830	19.386.676	19.871.343	20.368.126	20.877.330	21.399.263	21.934.244
Armazenagem (ton)	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994	943.994
Preço médio (R\$/ton)	23,59	24,18	24,79	25,41	26,04	26,69	27,36	28,04	28,74	29,46
Receita armazenagem	22.270.058	22.826.809	23.397.480	23.982.417	24.581.977	25.196.526	25.826.440	26.472.101	27.133.903	27.812.251
Padronização (ton)	152.071	152.071	152.071	152.071	152.071	152.071	152.071	152.071	152.071	152.071
Preço médio (R\$/ton)	4,59	4,71	4,82	4,95	5,07	5,20	5,33	5,46	5,60	5,74
Receita padronização	698.358	715.817	733.712	752.055	770.856	790.128	809.881	830.128	850.881	872.153
Receita total	40.531.787	41.545.082	42.583.709	43.648.302	44.739.509	45.857.997	47.004.447	48.179.558	49.384.047	50.618.648
EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and amortization)	17.355.711	17.789.604	18.234.344	18.690.203	19.157.458	19.636.394	20.127.304	20.630.487	21.146.249	21.674.905
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)	15.299.436	15.733.328	16.178.068	16.633.927	17.101.182	17.580.119	18.071.028	18.574.211	19.089.973	19.618.629
Imposto de renda / CSLL	5.177.808	5.325.332	5.476.543	5.631.535	5.790.402	5.953.240	6.120.150	6.291.232	6.466.591	6.646.334
NOPAT (Net Operating Profit After Taxes)	10.121.627	10.407.997	10.701.525	11.002.392	11.310.780	11.626.878	11.950.879	12.282.979	12.623.382	12.972.295
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
Necessidade de capital de giro	60.299	61.807	63.352	64.936	66.559	68.223	69.929	71.677	73.469	0
Fluxo de caixa livre	12.117.604	12.402.466	12.694.449	12.993.732	13.300.497	13.614.931	13.937.226	14.267.578	14.606.189	15.028.571

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Cj. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHk 245FK



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY

CENÁRIO OTIMISTA

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Transbordo (ton)	150.546	300.535	599.958	751.267	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737
Preço médio (R\$/ton)	14,53	14,90	15,27	15,65	16,04	16,44	16,86	17,28	17,71	18,15
Receita transbordo	2.188.111	4.477.329	9.161.544	11.758.887	15.092.591	15.469.905	15.856.653	16.253.069	16.659.396	17.075.881
Armazenagem (ton)	150.546	300.535	599.958	751.267	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737
Preço médio (R\$/ton)	18,43	18,89	19,36	19,85	20,34	20,85	21,37	21,91	22,45	23,02
Receita armazenagem	2.774.488	5.677.177	11.616.682	14.910.070	19.137.149	19.615.578	20.105.968	20.608.617	21.123.832	21.651.928
Padronização (ton)	24.252	48.414	96.649	121.024	151.547	151.547	151.547	151.547	151.547	151.547
Preço médio (R\$/ton)	3,59	3,68	3,77	3,86	3,96	4,06	4,16	4,26	4,37	4,48
Receita padronização	87.004	178.028	364.283	467.559	600.114	615.117	630.495	646.257	662.414	678.974
Receita total	5.049.602	10.332.534	21.142.509	27.136.516	34.829.854	35.700.601	36.593.116	37.507.944	38.445.642	39.406.783
EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and amortization)	2.162.240	4.424.391	9.053.222	11.619.856	14.914.144	15.286.997	15.669.172	16.060.901	16.462.424	16.873.985
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)	105.964	2.368.115	6.996.947	9.563.580	12.857.868	13.230.721	13.612.896	14.004.626	14.406.148	14.817.709
Imposto de renda / CSLL	25.431	781.159	2.354.962	3.227.617	4.347.675	4.474.445	4.604.385	4.737.573	4.874.090	5.014.021
NOPAT (Net Operating Profit After Taxes)	80.533	1.586.956	4.641.985	6.335.963	8.510.193	8.756.276	9.008.512	9.267.053	9.532.058	9.803.688
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
Necessidade de capital de giro	300.493	314.378	643.284	356.693	457.818	51.817	53.112	54.440	55.801	57.196
Fluxo de caixa livre	1.836.315	3.328.853	6.054.977	8.035.546	10.108.651	10.760.735	11.011.675	11.268.889	11.532.533	11.802.768

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Cj. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

PROJUDI - Processo: 0000745-65.2017.8.16.0162 - Ref. mov. 161547.5 - Assinado digitalmente por Lucio Feijo de Araujo Lopes:77159306015
23/06/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de avaliação atualizado

PROJUDI - Processo: 0000745-65.2017.8.16.0162 - Ref. mov. 161547.5 - Assinado digitalmente por Assione Santos
07/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Avaliação UPI Paranaquá



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHk 245FK



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY

CENÁRIO OTIMISTA

	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Transbordo (ton)	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737
Preço médio (R\$/ton)	18,61	19,07	19,55	20,04	20,54	21,05	21,58	22,12	22,67	23,24
Receita transbordo	17.502.778	17.940.347	18.388.856	18.848.577	19.319.792	19.802.787	20.297.856	20.805.303	21.325.435	21.858.571
Armazenagem (ton)	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737	940.737
Preço médio (R\$/ton)	23,59	24,18	24,79	25,41	26,04	26,69	27,36	28,04	28,74	29,46
Receita armazenagem	22.193.226	22.748.057	23.316.758	23.899.677	24.497.169	25.109.598	25.737.338	26.380.772	27.040.291	27.716.298
Padronização (ton)	151.547	151.547	151.547	151.547	151.547	151.547	151.547	151.547	151.547	151.547
Preço médio (R\$/ton)	4,59	4,71	4,82	4,95	5,07	5,20	5,33	5,46	5,60	5,74
Receita padronização	695.949	713.347	731.181	749.460	768.197	787.402	807.087	827.264	847.946	869.144
Receita total	40.391.953	41.401.752	42.436.795	43.497.715	44.585.158	45.699.787	46.842.282	48.013.339	49.213.672	50.444.014
EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and amortization)	17.295.834	17.728.230	18.171.436	18.625.722	19.091.365	19.568.649	20.057.865	20.559.312	21.073.294	21.600.127
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)	15.239.558	15.671.954	16.115.160	16.569.446	17.035.089	17.512.373	18.001.589	18.503.036	19.017.019	19.543.851
Imposto de renda / CSLL	5.157.450	5.304.464	5.455.154	5.609.612	5.767.930	5.930.207	6.096.540	6.267.032	6.441.786	6.620.909
NOPAT (Net Operating Profit After Taxes)	10.082.109	10.367.490	10.660.006	10.959.834	11.267.159	11.582.166	11.905.049	12.236.004	12.575.232	12.922.942
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
Necessidade de capital de giro	58.626	60.091	61.594	63.134	64.712	66.330	67.988	69.688	71.430	73.216
Fluxo de caixa livre	12.079.759	12.363.674	12.654.688	12.952.976	13.258.723	13.572.112	13.893.337	14.222.592	14.560.078	14.906.002

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Cj. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
 T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

PROJUDI - Processo: 0000745-65.2017.8.16.0162 - Ref. mov. 161547.5 - Assinado digitalmente por Lucio Feijo de Araujo Lopes:77159306015
 23/06/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE: Arq: Laudo de avaliação atualizado

PROJUDI - Processo: 0000745-65.2017.8.16.0162 - Ref. mov. 161547.5 - Assinado digitalmente por Assione Santos
 07/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE: Arq: Avaliação UPI Paranaquá



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHk 245FK



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY

CENÁRIO PESSIMISTA

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Transbordo (ton)	150.546	175.537	204.676	238.652	278.268	324.461	378.321	441.122	514.349	599.731
Preço médio (R\$/ton)	14,53	14,90	15,27	15,65	16,04	16,44	16,86	17,28	17,71	18,15
Receita transbordo	2.188.111	2.615.121	3.125.461	3.735.395	4.464.358	5.335.577	6.376.815	7.621.250	9.108.537	10.886.068
Armazenagem (ton)	150.546	175.537	204.676	238.652	278.268	324.461	378.321	441.122	514.349	599.731
Preço médio (R\$/ton)	18,43	18,89	19,36	19,85	20,34	20,85	21,37	21,91	22,45	23,02
Receita armazenagem	2.774.488	3.315.929	3.963.032	4.736.418	5.660.730	6.765.421	8.085.693	9.663.616	11.549.471	13.803.351
Padronização (ton)	24.252	28.278	32.972	38.445	44.827	52.269	60.945	71.062	82.858	96.613
Preço médio (R\$/ton)	3,59	3,68	3,77	3,86	3,96	4,06	4,16	4,26	4,37	4,48
Receita padronização	87.004	103.983	124.275	148.527	177.513	212.154	253.556	303.038	362.175	432.854
Receita total	5.049.602	6.035.032	7.212.769	8.620.341	10.302.600	12.313.153	14.716.064	17.587.904	21.020.184	25.122.273
EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and amortization)	2.162.240	2.584.201	3.088.508	3.691.230	4.411.573	5.272.492	6.301.419	7.531.141	9.000.843	10.757.357
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)	105.964	527.925	1.032.232	1.634.954	2.355.298	3.216.216	4.245.143	5.474.865	6.944.567	8.701.081
Imposto de renda / CSLL	25.431	155.495	326.959	531.884	776.801	1.069.513	1.419.349	1.837.454	2.337.153	2.934.368
NOPAT (Net Operating Profit After Taxes)	80.533	372.431	705.273	1.103.070	1.578.496	2.146.703	2.825.794	3.637.411	4.607.414	5.766.714
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
Necessidade de capital de giro	300.493	58.641	70.085	83.762	100.108	119.645	142.993	170.898	204.249	244.108
Fluxo de caixa livre	1.836.315	2.370.065	2.691.464	3.075.583	3.534.664	4.083.334	4.739.077	5.522.788	6.459.441	7.578.881

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Cj. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

PROJUDI - Processo: 0000745-65.2017.8.16.0162 - Ref. mov. 153322.2 - Assinado digitalmente por Lucio Feijo de Araujo Lopes:77159306015
23/06/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE: Arq: Laudo de avaliação atualizado

PROJUDI - Processo: 0000745-65.2017.8.16.0162 - Ref. mov. 161547.5 - Assinado digitalmente por Assione Santos
07/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE: Arq: Avaliação UPI Paranaquá



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHk 245FK



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY

CENÁRIO PESSIMISTA

	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Transbordo (ton)	630.437	662.715	696.646	732.314	769.809	809.223	850.655	894.209	939.992	988.120
Preço médio (R\$/ton)	18,61	19,07	19,55	20,04	20,54	21,05	21,58	22,12	22,67	23,24
Receita transbordo	11.729.521	12.638.324	13.617.542	14.672.629	15.809.464	17.034.381	18.354.205	19.776.289	21.308.556	22.959.543
Armazenagem (ton)	630.437	662.715	696.646	732.314	769.809	809.223	850.655	894.209	939.992	988.120
Preço médio (R\$/ton)	23,59	24,18	24,79	25,41	26,04	26,69	27,36	28,04	28,74	29,46
Receita armazenagem	14.872.834	16.025.181	17.266.812	18.604.645	20.046.133	21.599.307	23.272.822	25.076.000	27.018.888	29.112.312
Padronização (ton)	101.559	106.759	112.225	117.971	124.011	130.361	137.035	144.051	151.427	159.180
Preço médio (R\$/ton)	4,59	4,71	4,82	4,95	5,07	5,20	5,33	5,46	5,60	5,74
Receita padronização	466.391	502.527	541.463	583.416	628.619	677.324	729.803	786.348	847.275	912.921
Receita total	27.068.746	29.166.033	31.425.817	33.860.689	36.484.216	39.311.013	42.356.830	45.638.637	49.174.719	52.984.776
EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and amortization)	11.590.837	12.488.895	13.456.535	14.499.147	15.622.541	16.832.976	18.137.195	19.542.464	21.056.615	22.688.081
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)	9.534.561	10.432.619	11.400.259	12.442.871	13.566.265	14.776.700	16.080.919	17.486.189	19.000.339	20.631.805
Imposto de renda / CSLL	3.217.751	3.523.091	3.852.088	4.206.576	4.588.530	5.000.078	5.443.512	5.921.304	6.436.115	6.990.814
NOPAT (Net Operating Profit After Taxes)	6.316.811	6.909.529	7.548.171	8.236.295	8.977.735	9.776.622	10.637.406	11.564.884	12.564.224	13.640.991
Depreciação	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276	2.056.276
Necessidade de capital de giro	115.831	124.806	134.476	144.895	156.122	168.218	181.252	195.295	210.426	226.730
Fluxo de caixa livre	8.257.255	8.840.999	9.469.971	10.147.676	10.877.889	11.664.680	12.512.431	13.425.865	14.410.073	15.470.537

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - Cj. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

PROJUDI - Processo: 0000745-65.2017.8.16.0162 - Ref. mov. 153322.2 - Assinado digitalmente por Lucio Feijo de Araujo Lopes:77159306015
23/06/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE: Arq: Laudo de avaliação atualizado

PROJUDI - Processo: 0000745-65.2017.8.16.0162 - Ref. mov. 161547.5 - Assinado digitalmente por Assione Santos
07/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE: Arq: Avaliação UPI Paranaquá



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHk 245FK



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



O valor terminal é dado descontando os fluxos de caixa e o valor terminal do empreendimento para cada um dos cenários construídos:

CENÁRIO BASE	63.468.187
CENÁRIO OTIMISTA	74.061.475
CENÁRIO PESSIMISTA	46.119.092

5.3.8. Valor do terminal

O valor do terminal, de acordo com a análise dos cenários, varia entre **R\$ 46.119.092,00** (cenário pessimista) e **R\$ 74.061.475,00** (cenário otimista), sendo o valor mais provável de **R\$ 63.468.187,00** (cenário base). Considerando a análise, estimamos como valor de mercado do terminal aquele oriundo do cenário base, por ser o de maior probabilidade de ocorrência de acordo com as análises realizadas por este laudo, o qual, em números redondos tem o seguinte valor:

R\$ 63.470.000,00

(Sessenta e três milhões, quatrocentos e setenta mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



6. CONCLUSÕES

6.1. Valor do terminal

O valor do terminal, de acordo com os fluxos de caixa calculados, é de

R\$ 63.470.000,00

(Sessenta e três milhões, quatrocentos e setenta mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



6.2. Especificação da avaliação

Atividade	Para identificação de valor		
	Grau III	Grau II	Grau I
Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
Análise das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

Pode-se enquadrar a presente avaliação no Grau II de fundamentação.



7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se ainda que o mesmo se encontre livre de quaisquer ônus. A Control Union não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem como aquelas contidas na documentação, estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.
4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local e coerente com o apresentado por bancos de dados públicos consultados.
5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando à averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A Control Union não possui "know-how" sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda do imóvel.
6. É vedada a publicação, ainda que parcial, deste trabalho, que é dirigido ao cliente discriminado na capa, e a Control Union não tem qualquer responsabilidade perante terceiros que venham a assumir posições e ou tomar decisões com base em seu conteúdo.
7. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel objeto deste trabalho.
8. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma "fotografia" momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/en/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU7ZK 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a Control Union não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

9. Ressalta-se o fato da confidencialidade das informações contidas no presente documento, principalmente no que diz respeito a transações efetuadas.
10. O laudo é considerado pela Control Union, como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

8. ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

Agnaldo Calvi Benvenho
Engenheiro Mecânico
CREA: 5061106600

Daniel Prochnow
Engenheiro Agrônomo
CREA: 5061682702

São Paulo, 21 de Outubro de 2021 .



9. ANEXO FOTOGRÁFICO

 <p>18/08/2021 10:00 -25°32'32,742"S -48°32'34,692"W Paranaguá</p>	 <p>18/08/2021 10:01 -25°32'32,988"S -48°32'35,694"W Paranaguá</p>
<p>Guarita</p>	<p>Portaria/WC</p>
 <p>18/08/2021 10:01 -25°32'33,048"S -48°32'35,676"W Paranaguá</p>	 <p>18/08/2021 10:02 -25°32'33,18"S -48°32'35,874"W Paranaguá</p>
<p>Subestação</p>	<p>Reservatório de óleo</p>
 <p>18/08/2021 10:07 -25°32'33,312"S -48°32'36,228"W Paranaguá</p>	 <p>18/08/2021 09:50 -25°32'35,706"S -48°32'39,696"W Paranaguá</p>
<p>Casa de maquinas</p>	<p>Cobertura dos vagões</p>

OFFICE - Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 7º Andar - CJ. 71 - Torre Norte - CEP - 01452-002 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
T +55 11 3035-1600 - F +55 11 3032-7345 - comercialcg@controlunion.com.br - www.controlunion.com.br

Inspections are carried out within the scope of the Principals explicit, detailed instructions and with due care and skill. All our services are subject to the General Conditions of business of International Federation of Inspection Agencies, a copy of which can be downloaded from this site: www.controlunion.com/br/termsandconditions. Claims in respect of any inspections performed by Control Union will be considered only if based upon failure to take due care proven by the Principal. Liability shall under no circumstances whatsoever exceed a total aggregate sum equal to ten (10) times the amount of the fee or commission due for the respective service to which the liability relates or from which it has arisen.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXH 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



18/08/2021 09:53
-25°32'34,83"S -48°32'37,476"W
Paranaguá

Cobertura dos vagões



18/08/2021 10:09
-25°32'33,876"S -48°32'36,252"W
Paranaguá

Sala de classificação



18/08/2021 10:10
-25°32'32,694"S -48°32'37,104"W
Paranaguá

Silos expedição



18/08/2021 09:46
-25°32'37,884"S -48°32'42,504"W
Paranaguá

Base dos silos de armazenagem



18/08/2021 09:43
-25°32'39,474"S -48°32'45,84"W
Paranaguá

Administração e refeitório



18/08/2021 10:36
-25°32'35,82"S -48°32'41,082"W
Paranaguá

Sala de classificação (balança)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXH 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXH 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BMW9L 5E6MY



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY



Silos de armazenagem



Silos de armazenagem



Silos de expedição e filtro de mangas



Painel elétrico



Gerador



Transformador

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJZ55 QU72K 8JXHK 245FK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSYE K9QPX BWW9L 5E6MY

EDITAL VENDA DA UPI PARANAGUÁ

VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERTANÓPOLIS – ESTADO DO PARANÁ

EDITAL DE OFERTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA

Edital de alienação judicial (“Edital”), expedido nos autos nº 000745-65.2017.8.16.0162, correspondente ao Processo de Recuperação Judicial de SEARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, com sede na Avenida 6 de junho nº 380, em Sertanópolis/PR, inscrita no CNPJ sob o nº 75.739.086/0001-78 (“SEARA”); PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Av. Ayrton Senna da Silva nº 550, 17º andar, sala 1703, Londrina/PR, inscrita no CNPJ sob o nº 11.746.888/0001-22; (“PENHAS”); e ZANIN AGROPECUÁRIA LTDA, com sede na Rodovia BR 163, Km 752,5, S/nº, Fazenda Horizonte, Zona Rural, Sonora/MS, inscrita no CNPJ sob o nº 33.731.324/0001-59; (“ZANIN AGRO” denominadas em conjunto “Recuperandas” ou “Grupo Seara”).

Nos referidos autos, a Dra. Karina Malaguido, Juíza de Direito da Vara Cível da referida Comarca (“Juízo da Recuperação”), na forma da Lei, FAZ SABER pelo presente Edital que o Grupo Seara, em cumprimento ao disposto no Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial, aprovado na Assembleia Geral de Credores realizada em xx de xx de xx, e homologado por decisão judicial proferida em xx de xx de xxx (“Plano”), requereu fosse dado início ao procedimento de alienação judicial das unidades produtivas isoladas abaixo descritas (“UPIs”), com amparo nos Artigos 60 e 142 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (“Lei de Falências”). Desta forma, serve o presente Edital para promover a **OFERTA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO JUDICIAL**, a qual obedecerá às condições estabelecidas neste Edital, ficando todos os interessados cientificados de que poderão apresentar proposta fechada para aquisição da UPI PARANAGUÁ em quinta tentativa em xx de xx de xxx , com início às 14h.

1. **Objeto – Alienação das UPIs**: O objeto da alienação é a UPI Paranaguá, conforme descrita na Cláusula 7.1.4 do Plano Original (“UPI Paranaguá”).
2. **Condição Precedente**: A realização dos processos competitivos para alienação das UPIs na forma deste Edital e a efetiva alienação das UPIs é condicionada à eficácia do Plano e à não



resolução dos seus termos na forma da Cláusula 11.2 do Plano Original, bem como à liberação das onerações detidas pelos Credores com Garantia Real Elegível sobre cada uma das UPIs nos termos do Plano.

3. **Preço Mínimo:** Nesta 5ª tentativa de venda, o preço a ser pago por eventual interessado deverá respeitar o preço mínimo indicado para a UPI PARANAGUÁ, no valor de R\$ 46.119.092,00 (quarenta e seis milhões, cento e dezenove mil e noventa e dois reais) conforme Clausula xx do Plano Modificativo. Serão somente aceitos lances em dinheiro, não sendo permitida a utilização de nenhum Crédito com Garantia Real Elegível, ou qualquer outro crédito, como moeda de pagamento.

3.1 Forma de Pagamento e Informações do Plano Modificativo: Somente serão aceitos lances em dinheiro e propostas de pagamento à vista. Nos termos do item 7.8.2.1 do Plano Original e do item 4.1.2 do Plano Modificativo, as propostas devem contemplar o pagamento à vista, sem nenhum deságio, sendo que os recursos do lance vencedor serão destinados, prioritariamente, para o pagamento integral da Dívida AF Paranaguá, cujo valor atualizado é de R\$ xxxx.

4. **Disponibilização de Informações:** O Grupo Seara e/ou o Administrador Profissional disponibilizarão a todos os interessados no processo competitivo acesso a todos os documentos e informações relativos a cada UPI, de modo a viabilizar a análise de dados financeiros, econômicos e operacionais que sejam necessários à avaliação dos ativos.

5. **Regras do processo competitivo:** As Alienações Judiciais das UPIs serão realizadas na forma do art. 142, inc. I e IV da Lei de Falências, observadas as regras previstas neste Edital.

5.1.1. Caso tenham sido apresentadas uma ou mais propostas cujos valores oferecidos para pagamento sejam equivalentes a pelo menos 90% (noventa por cento) do valor oferecido para pagamento na Maior Proposta Ofertada, será realizado leilão por lances orais na forma do item 6.1.2 abaixo.

5.1.2. Caso não se verifique a hipótese descrita no item 5.1.1 acima, a Maior Proposta Ofertada será declarada vencedora do certame pelo juiz, e dispensados quaisquer pagamentos de comissões ou honorários ao leiloeiro que venha a ser eventualmente designado pelo Juízo da Recuperação para o leilão.



5.1.3. Após a abertura das propostas pelo Juízo da Recuperação e desde que atinjam o valor mínimo constante em item 3 do presente edital, será declarada vencedora a proposta apresentada.

5.2. **Leilão por Lances Oraís:** Na hipótese do item 5.1.1, o Juiz deverá designar leilão por lances orais em que participarão apenas os ofertantes que tenham apresentado propostas não inferiores a 90% (noventa por cento) da Maior Proposta Ofertada.

5.2.1. **Lance Vencedor:** Será considerada vencedora, e assim será declarada pelo Juiz, a proposta que corresponda ao maior valor ofertado no leilão por lances orais, desde que atenda a todos os demais requisitos previstos neste Edital.

6. **Rescisão dos Contratos de Trabalho.** O Grupo Seara rescindir, anteriormente à transferência de domínio todos os contratos de trabalho da UPI PARANAGUÁ, cabendo ao respectivo adquirente, a seu exclusivo critério, optar pela recontração dos respectivos funcionários, mediante novos contratos de trabalho.

7. **Transferência de Domínio.** A transferência da posse e propriedade sobre a UPI PARANAGUÁ ocorrerá em favor do vencedor do processo competitivo de acordo com os termos da proposta vencedora, mediante a expedição do auto de arrematação, da ordem de entrega dos bens móveis e/ou da carta de arrematação para transferência dos bens imóveis e/ou da carta de arrematação e transferência das ações de emissão da respectiva UPI. Os custos relativos ao registro da transferência das propriedades correrão por conta do Grupo Seara, bem como os custos relativos a eventuais atos que necessitem de registro previamente ao registro da transferência das propriedades.

8. **Ausência de Sucessão:** As UPIs serão alienadas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, com exceção unicamente daqueles gravames cuja liberação é objeto dos incidentes processuais de número 0000156-68.2020.8.16.0162, 0001705-16.2020.8.16.0162, 0000157-53.2020.8.16.0162 e 0000158-38.2020.8.16.0162, em trâmite perante o Juízo da Recuperação, não havendo sucessão dos adquirentes das UPIs por quaisquer dívidas e obrigações relacionadas aos bens que compõem as UPIs ou às demais sociedades do Grupo Seara em processo de recuperação judicial ou não, incluindo e não se limitando àquelas de natureza ambiental, regulatória,



administrativa, penal, anticorrupção, trabalhista e tributária, na forma dos arts. 60, 60-A e 142 da Lei de Falências.

9. **Disposições Gerais:**

- 9.1. Os termos aqui empregados e que não sejam definidos neste Edital deverão ter o significado que lhes são atribuídos no Plano Original e Modificativo no que lhe couber.
- 9.2. Este Edital deverá ser interpretado em conjunto com os termos e condições do Plano Original e Modificativo no que lhe couber. Havendo qualquer divergência entre o disposto neste Edital e o previsto no Plano Original e Modificativo no que lhe couber, o Plano prevalecerá.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados e produza os efeitos pretendidos, é expedido o presente edital, o qual será afixado no lugar de costume e publicado na forma da Lei.

