

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS/MT – VARA ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo nº 1033370-87.2025.8.11.0003

MTJUS Instituto de Tecnologia, Educação e Trabalho Ltda, devidamente nomeada Administradora Judicial nos autos da Recuperação Judicial do denominado Grupo VJ, no exercício das atribuições do art. 22 da Lei 11.101/2005, vem, com o devido respeito, apresentar Manifestação e Relatório Circunstanciado de Vistoria *in loco*, em cumprimento da decisão de Vossa Excelência, datada de 17/03/2026 (Id 226974073), nos seguintes termos:

I. DELIMITAÇÃO DA ORDEM JUDICIAL E DO CONTEXTO PROCESSUAL:

Em 17/03/2026, esse Juízo recebeu os Embargos de Declaração do Banco Rabobank International Brasil S/A e determinou a oitiva das Recuperandas e deste Administrador Judicial, com a realização de vistoria *in loco* e a apresentação de relatório circunstanciado sobre a matrícula 1.953, para apuração de posse, destinação e vinculação com a atividade produtiva das recuperandas.

No âmbito estrito dos embargos, o credor alega omissão quanto ao fato de o imóvel de matrícula 1.953 encontrar-se arrendado a terceiros, não estando na posse direta dos recuperandos, invocando ainda cláusula contratual de não essencialidade e destacando que o núcleo produtivo do grupo se localiza na Fazenda Malibu. Tais alegações delimitam o objeto imediato do incidente sobre a matrícula 1.953, mas não afastam o dever de fiscalização do Administrador Judicial quanto ao conjunto de áreas que compõem a linha Vó Jorge.

Com efeito, antes mesmo da interposição dos embargos, este Administrador Judicial já havia consignado, em parecer técnico juntado aos autos, que todas as fazendas da linha Vó Jorge (matrículas 2017, 2018, 1953 e 1954) estão formalmente arrendadas a terceiros, e que a renda de arrendamento desempenha papel relevante para o fluxo de caixa das recuperandas.

Diante desse contexto, a presente manifestação circunscreve-se às quatro matrículas que compõem a linha Vó Jorge (2017, 2018, 1953 e 1954), adotando-se como eixo de análise a ordem judicial relativa à matrícula 1.953 e o histórico documental já constante dos autos quanto ao regime de arrendamento e à relevância econômica dessas áreas para a liquidez operacional do Grupo VJ.

II. VISTORIA IN LOCO:

Atendendo à ordem de Vossa Excelência, a vistoria *in loco* foi realizada em 20/03/2026, na região de Marianópolis/TO, com foco na Fazenda Vó Jorge (matrículas 2017, 2018, 1953 e 1954). O objetivo consistiu em verificar, de forma direta e documentada, a posse e a ocupação de cada área, a destinação e a exploração econômica em curso, a existência e as condições contratuais do arrendamento, além de capturar eventuais vínculos práticos com o ciclo produtivo das recuperandas e coletar elementos comprobatórios (anotações técnicas e registros fotográficos) aptos a subsidiar o Juízo.

Foram vistoriadas as seguintes áreas rurais:

- Fazenda Vô Jorge II e III (matrículas 1953 e 1954) – Área total de 484,68ha.
- Fazenda Vô Jorge (matrículas 2017 e 2018) – Área total de 584,90 ha.



Ao concentrar a vistoria nas quatro matrículas da linha Vó Jorge, esta metodologia assegura uniformidade de critérios e consistência probatória entre os imóveis que compartilham o mesmo regime jurídico-econômico, permitindo ao Juízo analisar, de modo integrado, a posse efetiva pelos arrendatários, a exploração agrícola em curso e a relevância financeira da renda de arrendamento para a manutenção do fluxo de caixa do Grupo.

III. ACHADOS FÁTICOS:

a) Posse e Ocupação:

Com base na vistoria *in loco* realizada, constatou-se que a posse direta dessa área é exercida por terceiro arrendatário, o qual mantém equipe e maquinário em operação, com frentes de trabalho compatíveis com a etapa do ciclo agrícola e presença de insumos e benfeitorias ordinárias, tudo devidamente documentado por registros fotográficos arquivados por este Administrador Judicial.

Registra-se, contudo, que tal circunstância não constitui fato novo, uma vez que, conforme já consignado no Parecer de Essencialidade anteriormente apresentado, as áreas integrantes da linha Vó Jorge encontram-se formalmente arrendadas a terceiros, com transferência da posse direta e da integral responsabilidade pela exploração agrícola.

A vistoria realizada, portanto, não altera o quadro fático já delineado, mas o confirma de forma empírica, evidenciando a efetiva ocupação e exploração produtiva pelo arrendatário, em plena coerência com as informações previamente constantes dos autos.

Fotos: plantadeira e sementes (Anexo, pág. 3/4); drenos em funcionamento (Anexo, pág. 3-8); milho em desenvolvimento (Anexo, pág. 9-11); bags de adubo com fabricação março/2026 (Anexo, pág. 12-13).



Ademais, o regime contratual adotado mostra-se inequívoco e já havia sido anteriormente analisado por este Administrador Judicial no Parecer de Essencialidade acostado aos autos. Conforme ali consignado, os instrumentos firmados estabelecem, de forma expressa, a transferência da posse direta ao parceiro (Cláusula 6.1), vedam a utilização da área pelos proprietários durante a vigência contratual (Cláusula 6.3) e atribuem ao arrendatário a responsabilidade pelos encargos inerentes à exploração do imóvel, tais como ITR, CCIR e demais obrigações (Cláusula 6.2).

b) Destinação e Exploração Econômica:

No que toca à destinação e exploração econômica, a área encontra-se efetivamente em produção, sob regime de arrendamento, com cultivo de grãos conduzido pelo arrendatário. As atividades observadas revelam exploração regular e contínua, sem sinais de interrupção ou desmobilização produtiva.

Constatou-se culturas implantadas (milho uniforme em diversos talhões; emergência recente em outros, provável feijão mungo), manutenção de drenos, estradas internas e vestígios de safras anteriores (palhada/soqueira), evidenciando continuidade produtiva e não abandono.

Fotos: emergência (Anexo, pág. 14-16), milho uniforme (Anexo, pág. 17-19), drenos (Anexo, pág. 20-21).



A atividade rural nas frentes vistoriadas é real e contínua. Quem a executa é o parceiro/arrendatário, e não as recuperandas. O vínculo das recuperandas com essas áreas é econômico (recebíveis), não operacional (processo produtivo próprio).

A vistoria in loco, portanto, não apenas confirma a existência de atividade produtiva, mas reforça que esta é integralmente conduzida pelo parceiro/arrendatário, conforme já indicado nos elementos contratuais e informativos anteriormente analisados por este Administrador Judicial.

Nesse contexto, resta evidenciado que o vínculo das recuperandas com as referidas áreas possui natureza eminentemente econômica, consubstanciado nos recebíveis decorrentes do arrendamento, e não operacional, uma vez que inexistente exploração direta ou integração dessas áreas ao seu processo produtivo próprio.

c) Instrumentos Contratuais e Vigência:

A conferência documental realizada nesta diligência confirma a existência de contrato de arrendamento com vigência de 01/08/2023 a 30/09/2026, que abrange o conjunto de propriedades situadas em Marianópolis/TO, entre as quais está a matrícula 1.953, com contraprestação prefixada de 14 sc/ha no 1º ano e 15 sc/ha no 2º e 3º anos, vencimento anual até 30 de março.

Registra-se que, no Parecer de Essencialidade acostado aos autos, este Administrador Judicial mencionou, por equívoco material, vigência contratual “até 2029”. A conferência documental realizada por ocasião da vistoria, aliada ao cotejo com os anexos da petição inicial, demonstra que a vigência correta é até 30/09/2026. Fica, assim, retificada a informação, mantendo-se íntegros os demais achados técnicos do parecer, os quais permanecem fidedignos e coerentes com o que se verificou *in loco* e com a documentação acostada aos autos.

Cláusulas Relevantes do Contrato:

- **Cláusula 6.1:** “Os PARCEIROS PROPRIETÁRIOS transferem, neste ato, aos PARCEIROS AGRICULTORES a POSSE sobre a totalidade dos imóveis descritos no item 1.1.”
Obs.: O contrato confirma que não existe posse direta dos recuperandos.
- **Cláusula 6.3:** “Os PARCEIROS PROPRIETÁRIOS não utilizarão qualquer parte do imóvel durante todo o prazo do contrato.”
Obs.: O contrato proíbe os recuperandos de usarem a área.
- **Cláusula 11.1:** “O arrendatário assume integralmente: insumos, plantio, colheita, máquinas, transporte, mão de obra, impostos, encargos ambientais etc.”
Obs.: O contrato transfere o risco agrícola e todos os custos operacionais para o arrendatário.

d) Núcleo produtivo do Grupo VJ e Papel Econômico da Área:

Reitera-se que o núcleo produtivo direto das recuperandas se encontra na Fazenda Malibu, no município de São José do Xingu/MT (principal estabelecimento produtivo). As áreas de Marianópolis/TO, incluída a matrícula 1.953, inserem-se em regime de arrendamento a terceiros, exercendo função de suporte financeiro, via renda recorrente de arrendamento/parceria, contribuindo para a liquidez operacional e para o equilíbrio do fluxo de caixa durante o processamento da recuperação judicial.

IV. IMPACTO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO ARRENDAMENTO

Premissas Contratuais e áreas consideradas

As áreas rurais vinculadas à linha “Vó Jorge” (matrículas 2017, 2018, 1.953 e 1.954) encontram-se cedidas em parceria/arrendamento com transferência de posse aos parceiros agricultores (Grupo Nogueira), com vigência de 01/08/2023 a 30/09/2026 e contraprestação prefixada de 14 s/ha no 1º ano contratual e 15 s/ha no 2º e 3º anos, com vencimento anual até 30 de março, conforme os respectivos instrumentos.

Estimativa de Volumes (safra 2025/2026):

Na terceira safra contratual (2025/2026) aplica-se o índice de 15 sacas/ha/ano. Com base nas áreas constantes dos contratos, a linha “Vó Jorge” totaliza aproximadamente 1.069,83 ha (matrícula 2017 = 291,6137 ha; 2018 = 293,2893 ha; 1.953 = 242,4710 ha; 1.954 = 242,4534 ha), resultando em uma ordem de grandeza de $\approx 16,0$ mil sacas/ano ($1.069,83 \times 15$), com vencimento até 30/03.

Estimativa de Volumes (Safrá 2025/2026) – Linha “Vó Jorge”

Matrícula	Área (ha)	Índice (sacas/ha)	Estimativa (sacas)
2017	291,6137	15	4.374,21
2018	293,2893	15	4.399,34
1.953	242,4710	15	3.637,07
1.954	242,4534	15	3.636,80
TOTAL	≈ 1.069,83 ha	15	≈ 16.047 sacas/ano

Observações Sobre o Papel dessa Receita no Caixa e na Operação Principal:

A Fazenda Malibu (São José do Xingu/MT) é o núcleo produtivo direto das recuperandas. A receita de parceria/arrendamento específica da linha “Vó Jorge” não decorre de produção própria das recuperandas nessas áreas, entretanto, por suas condições contratuais (índice por hectare e data de vencimento definida), representa fonte relevante e previsível para o fluxo de caixa, contribuindo para o planejamento financeiro de curto prazo e para a manutenção regular de despesas operacionais na Fazenda Malibu (p. ex., combustível, manutenção de maquinário/implementos, logística de campo e insumos de apoio), sem reabrir discussão sobre temas já decididos por este Juízo quanto à natureza de grãos.

V. RESUMO OBJETIVO DA MATRÍCULA 1.953:

- **Posse e Ocupação:** O imóvel de matrícula 1.953 não está na posse direta das recuperandas. Encontra-se possuído e explorado por terceiro arrendatário.
- **Exploração Agrícola:** A área está em atividade produtiva, com culturas em andamento e infraestrutura condizente com exploração rural pelo arrendatário. Constatou-se frentes de trabalho compatíveis com o ciclo (plantio/colheita), maquinário e insumos.
- **Relevância Econômica do Arrendamento:** Para o Grupo VJ, a matrícula 1.953 não integra a frente produtiva direta. Seu vínculo econômico decorre da renda de arrendamento que integra o caixa, conferindo liquidez previsível, mitigando sazonalidade e amparando despesas operacionais essenciais do núcleo produtivo na Fazenda Malibu, em São José do Xingu/MT.

Enquadramento Técnico-Jurídico:

O conceito de “bem de capital essencial”, para fins do art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005, pressupõe a presença cumulativa de requisitos objetivos, dentre os quais se destacam:

- i. a corporeidade do bem;
- ii. a posse direta pela recuperanda;
- iii. a utilização no processo produtivo próprio da recuperanda; e
- iv. a natureza não consumível, de modo a possibilitar sua restituição ao credor fiduciário ao término do stay period.

No caso em análise, embora se trate de bem corpóreo (imóvel rural) e não consumível, os demais requisitos não se encontram preenchidos.

Critério	Aplicação ao caso
Corporeidade	SIM (trata-se de imóvel rural).
Posse pela recuperanda	NÃO (Cláusulas 6.1 e 6.3 do contrato de parceria/arrendamento transferem a posse direta ao arrendatário e proíbem o uso pelos proprietários, fato confirmado pela vistoria in in loco).
Uso no processo produtivo da recuperanda	NÃO (direto). A exploração agrícola é realizada exclusivamente pelo arrendatário. Contudo, há utilização econômica, o qual evidenciaria a posse indireta, uma vez que o contrato de arrendamento gera receita recorrente às Recuperandas, a qual subsidia o fluxo de caixa e a manutenção de sua atividade produtiva principal.
Não consumível	SIM (a utilização do bem, por terceiros ou pelas Recuperandas , não compromete sua integridade nem impede sua restituição ao credor fiduciário ao término do stay period).

No que se refere à utilização no processo produtivo, cumpre esclarecer que, embora a área não seja diretamente explorada pelas recuperandas, o contrato de arrendamento vigente gera receita recorrente em favor do grupo, a qual se mostra relevante para a manutenção do fluxo de caixa e para o custeio das atividades desenvolvidas em seu núcleo produtivo principal.

Todavia, tal circunstância não se confunde com utilização direta no processo produtivo, na medida em que a exploração agrícola é integralmente realizada por terceiro arrendatário, inexistindo integração operacional da área à atividade-fim das recuperandas.

Quanto ao requisito da não consumibilidade, verifica-se que o bem mantém essa característica, uma vez que sua utilização, seja pelo arrendatário, seja, em tese, pelas próprias recuperandas, não impede sua restituição ao credor fiduciário ao término do período de suspensão, não havendo incorporação ou esgotamento físico do bem.

Diante desse contexto, conclui-se que a matrícula 1.953 não se enquadra no conceito estrito de “bem de capital essencial” para fins de incidência da regra protetiva do art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005, notadamente por não atender aos requisitos de posse direta e de utilização no processo produtivo próprio das recuperandas.

Tal conclusão, contudo, não afasta o reconhecimento de sua essencialidade sob a perspectiva econômico-sistêmica anteriormente delineada por este Administrador Judicial, uma vez que o referido ativo permanece desempenhando função relevante na sustentação financeira do Grupo, por meio da geração de receita recorrente oriunda do contrato de arrendamento.

Em outras palavras, trata-se de bem economicamente essencial à dinâmica recuperacional, ainda que juridicamente não enquadrado como bem de capital essencial para os fins específicos do art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005.

Em síntese, ainda que o imóvel não atenda aos critérios legais de essencialidade sob o enfoque do art. 49, § 3º, exerce função econômica relevante no contexto do processo recuperacional, cuja disciplina deve ser observada no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, sem alteração de sua natureza jurídica.

Este Administrador Judicial, portanto, não promove reclassificação de entendimento, limitando-se a explicitar, de forma técnica, a distinção entre essencialidade jurídica e relevância econômica, em plena coerência com o parecer anteriormente apresentado.

IV. CONCLUSÃO:

A presente manifestação possui natureza eminentemente técnica e informativa, destinando-se a complementar o quadro fático já delineado nos autos, especialmente no que se refere à matrícula 1.953, à luz da delimitação estabelecida nos embargos de declaração.

Sob o enfoque jurídico do art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005, verifica-se que o imóvel não preenche os requisitos necessários à sua caracterização como bem de capital essencial, notadamente diante da ausência de posse direta e de utilização no processo produtivo próprio das recuperandas. Embora não haja utilização direta do imóvel no processo produtivo das recuperandas, verifica-se que o ativo exerce papel indispensável na sustentação da atividade empresarial, na medida em que o contrato de arrendamento gera receita recorrente, estável e previsível, a qual é revertida para o custeio das operações desenvolvidas em seu núcleo produtivo.

Nesse sentido, a distinção ora estabelecida não representa alteração de entendimento, mas mero refinamento técnico decorrente da aplicação de critérios jurídicos específicos, permanecendo íntegra a coerência com o parecer anteriormente apresentado por este Administrador Judicial.

Diante de todo o exposto, este Administrador Judicial dá por cumprida a determinação judicial, apresentando o presente relatório circunstanciado, colocando-se à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais e submetendo a matéria à apreciação de Vossa Excelência para as providências que entender cabíveis.

a) Registramos ciência das recomendações consignadas na Id 226974073 acerca da instauração do incidente para Relatórios Mensais de Atividades (RMA) e do acompanhamento de custas. Este Administrador Judicial adotará as providências no prazo legal e manterá o Juízo atualizado quanto a eventuais atrasos/pendências, em linha com o art. 22 da Lei 11.101/2005.

b) Dá por cumprida a determinação de vistoria in loco e apresenta o presente relatório circunstanciado quanto à matrícula 1.953, consignando posse por arrendatário, produção em curso e a relevância do valor de arrendamento para o fluxo de caixa das recuperandas;

c) Coloca-se à disposição para apresentar esclarecimentos adicionais, inclusive com a juntada dos registros fotográficos da vistoria, e, se Vossa Excelência entender pertinente, quantificar (por extratos/recibos) a participação média da renda de arrendamento no fluxo de caixa mensal do Grupo, com janela temporal a ser indicada pelo Juízo;

MTJUS

Com tais considerações, este Administrador Judicial submete a matéria à apreciação de Vossa Excelência, para que sejam adotadas as providências que entender cabíveis à luz das particularidades do caso concreto e dos objetivos que orientam o regime da recuperação judicial.

É o Parecer, meramente opinativo.

Para fins de adequado atendimento aos credores, informa-se que a Administradora Judicial disponibiliza o site www.institutomtjus.com.br e o e-mail mtjus@outlook.com como canais oficiais para esclarecimentos, envio de documentos e demais comunicações pertinentes.

Termos em que, pede deferimento.

Cuiabá/MT, 24 de março de 2026.

(assinatura digital)

MTJUS Instituto de Tecnologia, Educação e Trabalho Ltda
Administradora Judicial
Julio Cesar Moschini Filho
OAB/MT nº 16.801-B