

COPOBRÁS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS

Matrículas nº 21.273, nº 21.296 e nº 23.488

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL INDUSTRIAL

LOCAL: Rodovia BR 376, km 196 + 800 m, Contorno Sul nº 50
Gleba do Patrimônio Marialva
Marialva, PR

31 DE JULHO DE 2.018



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230181008632

1. Responsável Técnico

DECIO GERMANO PEREIRA JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil

Criar: 2604031027

Registro: 0603281046-SP

Registro: 0212334-SP

Empresa Contratada: GERMANO & PEREIRA ENGENHARIA E SERVIÇOS S/C LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS

CNPJ: 06.445.822/0001-00

Endereço: Rua PADRE AULINO

Nº: 595

Complemento:

Bairro: INDUSTRIAL

Cidade: São Lourenço

UF: SC

CEP: 88730-000

Cadastro:

Data de emissão: 10/09/2018

Modalidade: A ART nº

Valor: R\$ 34.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Atividade Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida BR 278, Condomínio Sol

Nº: 50

Complemento: altura de los 135 x 545 m

Bairro: Patrimônio Marinho

Cidade: Marilva

UF: PR

CEP: 80960-000

Data de início: 10/09/2018

Previsão de Término: 25/09/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

Proprietário: COPOBRAS S/A

CNPJ: 06.445.822/0001-00

Endereço: Rua MARCONI DO AR ANTONIO APPEL NETO

Nº: 76

Complemento:

Bairro: JARDIM LEONOR

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 05652-000

Data de início: 10/09/2018

Previsão de Término: 25/09/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

CNPJ: 06.445.822/0001-00

Endereço: Avenida PROFESSOR PAULO GRACA

Nº: 333

Complemento:

Bairro: LAGO AZUL

Cidade: Manaus

UF: AM

CEP: 68015-410

Data de início: 10/09/2018

Previsão de Término: 25/09/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

Proprietário: COPOBRAS DA AMAZONIA

CNPJ: 06.529.876/0001-26

Endereço: Rua Carlos Viana Leme

Nº: 146

Complemento:

Bairro: Parque Industrial Jordana Rebelo

Cidade: Camilândia de Minas

UF: MG

CEP: 35054-000

Data de início: 10/09/2018

Previsão de Término: 25/09/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

ÍNDICE

- 0. RESUMO
- 1. INTRODUÇÃO
- 2. CRITÉRIOS E MÉTODOS DE AVALIAÇÃO
- 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- 4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
- 5. CONCLUSÃO
- ANEXOS



0. RESUMO

IMÓVEL: Imóvel Industrial

LOCAL: Rodovia BR 376, km 196,8, Contorno Sul nº 50, Marialva, PR

ÁREA DO IMÓVEL: 48.440,82 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 17.000,00 m² (aprox.)

PROPRIETÁRIO: COPOBRÁS S/A IND. E COM. DE EMBALAGENS

VALOR DE MERCADO: R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais)

VENDA FORÇADA: R\$ 27.200.000,00 (vinte e sete milhões e duzentos mil reais)



0. RESUMO (cont.)

0.1. MATRÍCULA nº 21.273 (área = 12.671,67 m²)

VALOR DE MERCADO: R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais)

VENDA FORÇADA: R\$ 7.225.000,00 (sete milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais)

0.2. MATRÍCULA nº 21.296 (área = 25.984,00 m²)

VALOR DE MERCADO: R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais)

VENDA FORÇADA: R\$ 14.450.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)

0.3. MATRÍCULA nº 23.488 (área = 9.785,15 m²)

VALOR DE MERCADO: R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais)

VENDA FORÇADA: R\$ 5.525.000,00 (cinco milhões, quinhentos e vinte e cinco mil reais)



1. INTRODUÇÃO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo fornecer à diretoria da COPOBRÁS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS o justo valor de mercado e o valor de venda forçada, referidos à data base de 31 de julho de 2.018, do imóvel industrial situado no Contorno Sul de Marialva (BR 376) nº 50, altura do km 196 + 800 metros, na Gleba do Patrimônio Marialva, em Marialva, PR, pertencentes à empresa, para a prestação de garantia hipotecária em operação financeira.

O justo valor de mercado considerado neste laudo é definido nas normas para avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, como sendo:

" O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre as partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do negócio e do mercado, admitindo - se um prazo razoável para se encontrarem."

Na presente avaliação foi adotado o nível rigoroso de precisão, especificado pela NBR - 5676: Avaliação de Imóveis Urbanos.



2. CRITÉRIOS E MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De acordo com a Norma Brasileira NBR - 5676 - Avaliação de Imóveis Industriais, são utilizados métodos diretos e/ou indiretos para a determinação do seu valor de mercado.

No caso de imóveis industriais são aplicáveis o método comparativo de mercado (direto) e o método de capitalização de renda (indireto), para a determinação do valor do terreno, enquanto que na determinação do valor das edificações, além dos métodos mencionados acima, é utilizado também o método de custo de reprodução (direto).

A seguir é apresentada uma descrição sucinta de cada método:

a. Método Comparativo de Mercado

Consiste na determinação do valor do imóvel a partir da análise de cotações de imóveis similares, levando-se em conta características intrínsecas do imóvel em avaliação, bem como dos demais imóveis similares. Esses dados são coletados em pesquisa de campo, através de negócios em oferta ou efetivamente realizados.

b. Método de Capitalização de Renda

Consiste na determinação do valor do imóvel a partir da sua capacidade de produzir rendas, levando-se em conta as taxas de remuneração existentes no mercado financeiro.

c. Método de Custo de Reprodução

Consiste na determinação do valor do imóvel através da determinação do custo da construção, como se fosse novo, do qual são feitas deduções devidas à depreciação pelo uso e/ou pelo estado de conservação em que o imóvel se encontra.

No presente caso foram utilizados o método comparativo de mercado, para a determinação do valor do terreno, e o método do custo de reprodução, para a determinação do valor das edificações, não sendo incluídos quaisquer máquinas, instalações ou equipamentos que pudessem ser encontrados na propriedade por ocasião da vistoria.



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Marialva, Lei Municipal nº 97/2009, de 22 de dezembro de 2.009 e legislação complementar mais recente, a propriedade em avaliação se encontra situada em ZI2 - Zona Industrial 2, no Parque Industrial, na altura do km 196,8 do Contorno Sul, próximo ao trêvo com a Avenida Colombo, junto ao Centro Municipal de Eventos do "Parque da Uva", à curta distância do centro da cidade.

Dotada de alguns melhoramentos urbanos e cortada por ferrovia, a região se caracteriza pela presença de instalações industriais de pequeno e médio portes, em meio a grande número de moradias de padrão simples, terrenos vagos, sítios voltados à produção de uvas de mesa e chácaras de recreio, além de fazendas voltadas à agricultura, com extensas áreas de plantio.

A propriedade avaliada se compõe de terreno de formato irregular, alto, terraplenado e seco, resultante da união de três lotes menores, que apresenta cerca de 199,00 de metros frente para a o Contorno Sul (BR 376) e cerca de 230,00 metros de frente para a Estrada Caraná, perfazendo área total de 48.440,82 m², sobre o qual foram erguidas as seguintes edificações, que totalizam cerca de 16.800,00 m² de área construída:

3.1. Prédio da Portaria

Com 22,50 m² de área construída, erguida em estrutura de concreto armado, alvenaria de blocos e cobertura laje impermeabilizada, a edificação se compõe de sala de atendimento e sanitário.

As paredes são revestidas por massa corrida com pintura em tinta impermeável, por lajotas cerâmicas vitrificadas ou por azulejos e os pisos são revestidos por lajotas cerâmicas, enquanto as portas e as janelas são guarnecidas por esquadrias de alumínio dotadas de vidros lisos, panorâmicos

Para efeito de depreciação física, a edificação se encontra em estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.

3.2. Prédio da Administração

Com dois pavimentos e 1.038,24 m² de área construída total, erguido em estrutura de concreto, alvenaria de blocos e cobertura em telhas de



alumínio sobre estrutura metálica, o prédio da administração, abriga recepção, auditório, diversos ambientes de trabalho, tais como clichéria, “design”, segurança, vendas e contabilidade, além de CPD, consultório médico, salas de reunião, copas e sanitários.

As paredes são revestidas por massa corrida com pintura em tinta látex ou tinta impermeável, por lajotas cerâmicas vitrificadas ou por azulejos, os pisos são revestidos placas de granito polido ou por lajotas cerâmicas vitrificadas, os tetos apresentam forro em lâminas de PVC.

As janelas são guarnecidas por esquadrias de alumínio, basculantes do tipo Maxim-Ar, dotadas de vidros lisos, panorâmicos, e as portas de entrada são construídas em vidro temperado.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.

3.3. Prédio Industrial

Com 9.078,16 m² de área construída total, erguido em duas etapas em estrutura de concreto armado premoldado, com fechamentos laterais em placas de concreto premoldado, pisos construídos em concreto armado de alta resistência e cobertura, na primeira etapa, em vigas “W” premoldadas, intercaladas por telhas translúcidas, ou telhas de alumínio sobre estrutura metálica, intercaladas por telhas translúcidas, na segunda etapa, prédio industrial abriga as linhas de produção, depósito de produtos acabados, expedição e duas cabines transformadoras de energia elétrica.

Para efeito de depreciação física, a edificação se encontra em estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.

3.4. Prédio dos Escritórios da Produção e do Preparo de Tintas

Com três pavimentos e 1.229,02 m² de área construída total, erguido três etapas em estrutura de concreto, alvenaria de blocos e cobertura em telhas de alumínio sobre estrutura metálica, o prédio, interligado por escadaria em concreto, entre o térreo e o pavimento superior e por monta-cargas entre o subsolo e o térreo, abriga amplo salão com divisórias removíveis formando laboratório e diversos ambientes de trabalho dos escritórios da produção, no pavimento superior, setor de preparo e de montagem de cilindros, depósitos e arquivos, no pavimento térreo, além de sala de preparo de tintas, no subsolo.



As paredes erguidas em blocos se apresentam sem revestimento, aparentes, com pintura em tinta látex, ou são revestidas por lajotas cerâmicas vitrificadas, nos sanitários, os pisos são construídos em concreto de alta resistência, nas áreas industriais, ou são revestidos por lajotas cerâmicas vitrificadas, nos escritórios e sanitários, cujos tetos apresentam forro em lâminas de PVC.

As janelas são guarnecidas por esquadrias de ferro, basculantes ou deslizantes, dotadas de vidros lisos, ou por esquadrias de alumínio, basculantes do tipo Maxim-Ar, dotadas de vidros lisos, panorâmicos.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação entre regular e reparos simples e aparenta ter vida útil remanescente de 70 %.

3.5. Prédio da Garagem e das Oficinas

Com 1.547,47 m² de área construída, parte com dois pavimentos, erguido em estrutura de concreto premoldado, fechamentos laterais em placas de concreto premoldado, e cobertura, em vigas “W” de concreto premoldado, intercaladas por telhas translúcidas, com divisões internas em alvenaria de tijolos, o prédio abriga as oficinas para pequenos reparos, o lavador para caminhões, os escritórios das oficinas, almoxarifados, sala de descanso de motoristas e oficinas mecânicas, no pavimento inferior, além de cozinha com despensa e refeitório, na parte superior do trecho com dois pavimentos.

As paredes são revestidas por massa fina com pintura em tinta látex ou por lajotas cerâmicas vitrificadas, os pisos são construídos em concreto armado de alta resistência ou são revestidos por lajotas cerâmicas vitrificadas, e os tetos da cozinha e do refeitório apresentam forro em lâminas de PVC.

As janelas são guarnecidas por esquadrias de ferro, basculantes ou deslizantes, dotadas de vidros lisos e telas de proteção contra insetos, no refeitório e na cozinha, ou por esquadrias de alumínio, basculantes do tipo Maxim-Ar, dotadas de vidros lisos, panorâmicos.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.



3.6. Almoxarifado e Reciclagem de Resíduos do Processo

Com 3.089,28 m² de área construída, erguido em estrutura de concreto armado, alvenaria de blocos e cobertura em telhas de alumínio sobre estrutura metálica, o galpão abriga almoxarifado, escritório, reciclagem de resíduos do processo, arquivo morto, subestação transformadora e sanitários.

As paredes, de blocos aparentes, não apresentam revestimento e os pisos são construídos em concreto armado de alta resistência ou são revestidos, nos sanitários, por lajotas cerâmicas vitrificadas.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.

3.7. Prédio da Associação Esportiva

Com 312,03 m² de área construída, erguido em alvenaria de tijolos e cobertura em telhas de chapa galvanizada sobre estrutura metálica, a edificação, se compõe de amplo salão de atendimento, lanchonete com cozinha e churrasqueira, dois vestiários com sanitários e depósito.

As paredes são revestidas por massa corrida com pintura em tinta látex ou por lajotas cerâmicas vitrificadas e os pisos são revestidos por lajotas cerâmicas vitrificadas.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação entre novo e regular e aparenta ter vida útil remanescente de 90 %.

3.8. Barracão de Resíduos

Com 162,10 m² de área construída, erguido em estrutura de concreto premoldado, com cobertura em vigas "W" de concreto intercaladas por telhas translúcidas, fechamentos laterais em placas de concreto premoldado e pisos construídos em concreto de alta resistência, o prédio abriga estoques de solventes e produtos químicos.

Para efeito de depreciação física, a edificação se encontra em estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.



3.9. Prédios das Torres de Resfriamento

Com cerca de 100,00 m² de área construída total, erguidas em estrutura de concreto armado, alvenaria de blocos ou de elementos vazados e cobertura em laje de concreto, as duas edificações, abrigam os equipamentos das torres de refrigeração.

As paredes são revestidas por massa fina com pintura em tinta látex e os pisos são cimentados.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.

3.10. Prédio do Gerador

Com cerca de 70,00 m² de área construída, erguido em estrutura de concreto armado, alvenaria de blocos e cobertura em laje de concreto impermeabilizada, o prédio do gerador abriga o gerador de emergência e o tanque de óleo diesel.

As paredes são revestidas por massa fina com pintura em tinta impermeável e os pisos são cimentados.

As portas são construídas em chapa de ferro e as janelas guarnecidas por esquadrias de ferro, dotadas de vidros lisos e telas metálicas.

Para efeito de depreciação física, a edificação se encontra em estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.

3.11. Prédio dos Sanitários da Fábrica

Com 57,46 m² de área construída, erguida em estrutura de concreto armado, alvenaria de blocos e cobertura em vigas “W” de concreto premoldado, ou em telhas de fibrocimento do tipo “Kalhetão”, a edificação abriga dois sanitários e depósito da manutenção.

As paredes são revestidas por lajotas cerâmicas vitrificadas ou são chapiscadas, os pisos são revestidos por lajotas cerâmicas vitrificadas ou são cimentados, e as janelas são guarnecidas por esquadrias de alumínio, basculantes do tipo “Maxim-Ar”, dotadas de vidros lisos.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 70 %.



3.12. Abrigo de Bicicletas

Com 43,00 m² de área construída, erguida em estrutura de concreto armado, alvenaria de blocos e cobertura em telhas de fibrocimento do tipo “Kalhetão”, a edificação se compõe amplo espaço para a guarda de bicicletas.

As paredes são revestidas por massa fina com pintura em tinta látex e os pisos são cimentados.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação entre regular e reparos simples e aparenta ter vida útil remanescente de 70 %.

3.13. Cobertura Junto ao Barracão de Resíduos

Com cerca de 270,00 m² de área construída, erguido em estrutura metálica, com cobertura em telhas de chapa galvanizada, a edificação, construída junto ao barracão de resíduos, abriga o depósito e a seleção de sucatas diversas.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %.

3.14. Poço Artesiano

A propriedade conta com um poço artesiano para o abastecimento de água potável, com profundidade de 108,00 metros e vazão aproximada de 10 m³ por hora.

Para efeito de depreciação física, os poços se encontram em estado de conservação regular e aparentam ter vida útil remanescente de 80 %.

A unidade industrial, delimitada por alambrado em tela metálica, apresenta ainda caixa d'água elevada, erguida em anéis de concreto, com capacidade para 30.000 litros, tanques de armazenamento de solventes, depósitos para gás liquefeito, pátios de manobras e arruamento interno com pavimentação em asfalto, associação atlética, com campo de futebol, “playground”, quadra poliesportiva, além de canteiros com tratamento paisagístico, ajardinados ou gramados.



4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

No presente caso a avaliação do imóvel foi realizada através da aplicação do método comparativo de mercado, para o terreno, e do método de custo de reprodução, para as construções, conforme exposto no item 2.

4.1. Valor do Terreno

4.1.1. Terra Nua

Para a determinação do valor da terra nua foi realizada pesquisa na região, havendo sido selecionados 08 (oito) elementos, relacionados no Anexo I, cujas localizações podem ser apreciadas no Anexo III.

No Anexo II procedeu-se à homogeneização dos elementos pesquisados, resultando o preço médio de R\$ 211,85/ m².

Para o imóvel avaliado, com 48.440,82 m² de área total, resulta:

$$V_t = 48.440,82 \times 211,85$$

$$V_t = \text{R\$ } 10.262.187,72$$

4.1.2. Benfeitorias

Para o cálculo do valor das benfeitorias existentes no terreno foram adotados os Custos Pini de Urbanização-Avaliação de Glebas, referidos a junho de 2.018.

Item	Custo R\$/1.000 m ² de área útil (junho/ 18)
Serviços de Topografia	1.762,27
Terraplenagem Médio	3.370,22
Rede de Água Potável	7.468,59
Rede de Esgoto	16.897,80
Drenagem: Guias e Sarjetas	5.339,21
Pavimentação	<u>15.035,69</u>
Total	49.873,78

O valor final das benfeitorias para a área total do terreno foi de R\$ 49,87/ m², o que resulta em:

$$V_b = 48.440,82 \times 49,87$$

$$V_b = \text{R\$ } 2.415.743,69$$

4.2. Valor das Edificações

4.2.1. Prédio da Portaria

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para prédio comercial sem elevador de padrão médio, correspondente, em Curitiba, a R\$ 1.674,31 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.

O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 1.436,56/ m², o que resulta em:

$$V_{c1} = 22,50 \times 1.436,56$$

$$V_{c1} = \text{R\$ } 32.322,60$$

4.2.2. Prédio da Administração

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para prédio comercial sem elevador de padrão médio, correspondente, em Curitiba, a R\$ 1.674,31 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.



O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 1.436,56/ m², o que resulta em:

$$V_{c2} = 1.038,24 \times 1.436,56$$

$$V_{c2} = \text{R\$ } 1.491.494,05$$

4.2.3. Prédio Industrial

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente, em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.

O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 1.160,91/ m², o que resulta em:

$$V_{c3} = 9.078,16 \times 1.160,91$$

$$V_{c3} = \text{R\$ } 10.538.926,73$$

4.2.4. Prédio dos Escritórios da Produção e do Preparo de Tintas

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente, em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 70 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 21,5 %.

O valor unitário final para a área de construção foi R\$ 1.062,14/ m², o que resulta em:

$$V_{c4} = 1.229,02 \times 1.062,14$$

$$V_{c4} = \text{R\$ } 1.305.391,30$$



4.2.5. Prédio da Garagem e das Oficinas

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente, em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.

O valor unitário final para a área de construção foi R\$ 1.160,91/ m², o que resulta em:

$$V_{c5} = 1.547,47 \times 1.160,91$$

$$V_{c5} = \text{R\$ } 1.796.473,40$$

4.2.6. Almoxarifado e Reciclagem de Resíduos do Processo

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente, em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.

O valor unitário final para a área de construção foi R\$ 1.160,91/ m², o que resulta em:

$$V_{c6} = 3.089,28 \times 1.160,91$$

$$V_{c6} = \text{R\$ } 3.586.376,05$$

4.2.7. Prédio da Associação Esportiva

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para residência padrão popular, correspondente, em Curitiba, a R\$ 1.202,72 em junho de 2.018.



Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação entre novo e regular e aparenta vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.

O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 1.031,93/ m², o que resulta em:

$$V_{c7} = 312,03 \times 1.031,93$$

$$V_{c7} = \text{R\$ } 321.993,12$$

4.2.8. Barracão de Resíduos

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.

O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 1.160,91/ m², o que resulta em:

$$V_{c8} = 162,10 \times 1.160,91$$

$$V_{c8} = \text{R\$ } 188.183,51$$

4.2.9. Prédios das Torres de Resfriamento

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado a metade do Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, relativo a Curitiba, correspondente a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.



O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 580,46/ m², o que resulta em:

$$V_{c9} = 100,00 \times 580,46$$

$$V_{c9} = \text{R\$ } 58.046,00$$

4.2.10. Prédio do Gerador

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.

O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 1.160,91/ m², o que resulta em:

$$V_{c10} = 70,00 \times 1.160,91$$

$$V_{c10} = \text{R\$ } 81.263,70$$

4.2.11. Prédio dos Sanitários da Fábrica

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 70 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 21,5 %.

O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 1.160,91/ m², o que resulta em:

$$V_{c11} = 57,46 \times 1.062,14$$

$$V_{c11} = \text{R\$ } 61.030,56$$



4.2.12. Abrigo de Bicicletas

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado um quinto do Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação entre regular e reparos simples, aparentando ter vida útil remanescente de 70 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 26,0 %.

O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 200,25/ m², o que resulta em:

$$V_{c12} = 43,00 \times 200,25$$

$$V_{c12} = \text{R\$ } 8.610,75$$

4.2.13. Cobertura Junto ao Barracão de Resíduos

Para o cálculo do valor da edificação foi adotado um sexto do Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral médio, correspondente em Curitiba, a R\$ 1.353,04 em junho de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 14,2 %.

O valor final para a área construída da edificação foi R\$ 193,48/ m², o que resulta em:

$$V_{c13} = 270,00 \times 193,48$$

$$V_{c13} = \text{R\$ } 52.239,60$$

4.2.14. Poço Artesiano

Para o cálculo do custo de reprodução do poço artesiano, foi adotado o valor unitário de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).



Para efeito de depreciação física o poço apresenta estado de conservação regular e aparenta ter vida útil remanescente de 80 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação de 14,2 %, o que resulta em:

$$V_{c14} = R\$ 34.320,00$$

4.3. Valor do Imóvel

O valor do imóvel em avaliação corresponde à soma dos valores do terreno com o valor das benfeitorias e das construções, ou seja:

$$V = V_t + V_b + \Sigma V_{ci}$$

$$V = R\$ 32.234.602,78$$

Foi adotado o valor de R\$ 32.000.000,00



5. CONCLUSÃO

Em função das pesquisas efetuadas e da metodologia empregada, se conclui que o valor total de mercado do imóvel em avaliação é R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), que correspondem, nesta data, a cerca de US\$ 8,160,000.00 (oito milhões, cento e sessenta mil dólares norte-americanos), quando convertidos à taxa de venda no câmbio paralelo, correspondente a 1 US\$ = R\$ 3,92.

Para efeito de venda forçada do imóvel é sugerida a redução de 15 % (quinze por cento) no valor, o que resulta em R\$ 27.200.000,00 (vinte e sete milhões e duzentos mil reais), ou seja, em aproximadamente US\$ 6,940,000.00 (seis milhões, novecentos e quarenta mil dólares norte americanos), nesta data.

O presente laudo de avaliação se compõe de 21 (vinte e uma) folhas digitadas em uma face, numeradas e rubricadas individualmente, além de 07 (sete) anexos.

Nada mais havendo a acrescentar, o mesmo é encerrado.

São Paulo, 31 de julho de 2.018.

Germano & Pereira Engenharia e Serviços S/C Ltda.
Sócio Coletivo do IBAPE



Engº Décio Germano Pereira Júnior - Diretor
CREA 28.104/D-SP

ANEXOS

- I - PESQUISA IMOBILIÁRIA
- II - HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS
- III - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DOS ELEMENTOS
- IV - TABELA DE ROSS-HEIDECKE: DEPRECIAÇÃO FÍSICA
- V - FOTOGRAFIA POR SATÉLITE: POSIÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL
- VI - DOCUMENTAÇÃO
- VII - FOTOGRAFIAS

ANEXO I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ANEXO I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

Elemento nº 1

Localização : Rodovia BR-376, altura do km 188 + 600m.
Área do Terreno : 30.000,00 m²
Características : Terreno de formato retangular, alto, plano e seco.
Preço : R\$ 250,00/ m²
Fonte : Sr. Daiton – corretor autônomo
Fone: (44) 99711 – 5000

Elemento nº 2

Localização : Rodovia BR-376, altura do km 188, Marialva, “Chácara Agostinho”.
Dimensões do Terreno : 100,00 m (frente) x 400,00 m (profundidade)
Área do Terreno : 40.000,00 m²
Características : Terreno de formato irregular, alto, plano e seco, com edificações sem valor comercial.
Preço : R\$ 200,00/ m²
Fonte : Sr. Nelito - proprietário
Fone: (44) 99128 - 4405

Elemento nº 3

Localização : Avenida Cristóvão Colombo, próximo ao Centro de Eventos “Parque da Uva”.
Área do Terreno : 6.765,00 m²
Características : Terreno de formato irregular, cercado, alto, em aclive suave e seco.
Preço : R\$ 1.350.000,00
Fonte : Pedro Granado Imóveis
Avenida Paraná, 470 - Maringá
Fone: (44) 3222 – 8866 – Sr. Mário Ito

Elemento nº 4

Localização : Rodovia BR 376, altura do km 187,5
Área do Terreno : 29.700,00 m²
Características : Terreno de formato retangular, alto, plano e seco.
Preço : R\$ 6.900.000,00/
Fonte : Pedro Granado Imóveis
Avenida Paraná, 470 - Maringá
Fone: (44) 3222 – 8866 – Sr. Mário Ito

Elemento nº 5

Localização	: Rodovia BR 376, altura do km 189
Área do Terreno	: 70.000,00 m ²
Características	: Terreno de formato retangular, alto, plano e seco.
Preço	: R\$ 200,00/ m ²
Fonte	: Columbari Empreendimentos Av. Com. Amorim Pedrosa Moleirinho, 225 - Maringá Fone: (44) 3024 - 5100 – Sr. Costa

Elemento nº 6

Localização	: Rodovia BR 376, altura do km 187,35
Área do Terreno	: 12.800,00 m ²
Características	: Terreno de formato irregular, alto, plano e seco.
Preço	: R\$ 3.500.000,00
Fonte	: Sr. Cláudio – corretor autônomo Fone: (44) 99961 - 4646

Elemento nº 7

Opinião do Sr. Gilmar, corretor da Imobiliária Notre Dame, localizada à Rua Presidente Nereu Ramos, 1.161, em Marialva, Fone: (44) 3232 – 2520:

“Terrenos com frente para a Rodovia BR 376, nas imediações do trevo com a Avenida Cristóvão Colombo, valem, entre R\$ 200,00/ m² e R\$ 250,00 por m²”.

Foi adotado o valor médio de R\$ 225,00/ m².

Elemento nº 8

Opinião do Sr. Gilmar, corretor da Imobiliária Notre Dame, localizada à Rua Presidente Nereu Ramos, 1.161, em Marialva, Fone: (44) 3232 – 2520:

“Terrenos com frente para a Rodovia BR 376, nas imediações do trevo com a Avenida Cristóvão Colombo, valem, pelo menos, R\$ 250,00 por m²”.

ANEXO II - HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

ANEXO II - HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

1. HIPÓTESES

- a. A elasticidade da oferta, foi considerada de 10 % com fator oferta igual a 0,90.
- b. Todos os valores pesquisados são atuais (pesquisa realizada entre 23 e 27.07.18).

2. HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento nº 1

$$V = 250,00 \times 0,9$$

$$V = \text{R\$ } 225,00 / \text{ m}^2$$

Elemento nº 2

$$V = 200,00 \times 0,9$$

$$V = \text{R\$ } 180,00 / \text{ m}^2$$

Elemento nº 3

$$V = \frac{1.350.000,00 \times 0,9}{6.765,00}$$

$$V = \text{R\$ } 179,60 / \text{ m}^2$$

Elemento nº 4

$$V = \frac{6.900.000,00 \times 0,9}{29.700,00}$$

$$V = \text{R\$ } 209,09 / \text{ m}^2$$

Elemento nº 5

$$V = 200,00 \times 0,9$$

$$V = \text{R\$ } 180,00/ \text{ m}^2$$

Elemento nº 6

$$V = \frac{3.500.000,00 \times 0,9}{12.800,00}$$

$$V = \text{R\$ } 246,09/ \text{ m}^2$$

Elemento nº7

$$V = \text{R\$ } 225,00/ \text{ m}^2$$

Elemento nº8

$$V = \text{R\$ } 250,00/ \text{ m}^2$$

3. CÁLCULO DA MÉDIA

Elemento nº	Preço/ m ² (R\$)
1	225,00
2	180,00
3	179,60
4	209,09
5	180,00
6	246,09
7	225,00
8	250,00
Total	1.694,78

Valor Médio:

$$\bar{V} = \frac{1.694,78}{8} = 211,85$$

4. SANEAMENTO DA MÉDIA

Os elementos, cujo desvio em relação ao valor médio encontrado, foi superior a 30 %, foram considerados não representativos, sendo rejeitados.

$$. \text{ Limite Superior: } 211,85 \times 1,3 = 242,19$$

$$. \text{ Limite Inferior: } 211,85 \times 0,7 = 130,41$$

Todos os elementos foram, portanto, considerados representativos.

ANEXO III - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DOS ELEMENTOS



ANEXO IV - TABELA DE ROSS-HEIDECHE: DEPRECIAÇÃO FÍSICA

Anexo IV - Tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física Fator "K"

Idade em % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,4	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

ANEXO V - FOTOGRAFIA POR SATÉLITE: POSIÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL



ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO

MAT. N.º 21.273

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

FLS. -1-



Estado do Paraná - Comércio de Marialva

REGISTRO DE IMÓVEIS

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME

Titular

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 21.273 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE de terras sob número 6/7/7-A-1/A/B/C-1/P - (UNIFICAÇÃO), com a área de 12.671,67 metros quadrados, situado na Gleba do PATRIMÔNIO MARIALVA, deste Município e Comarca de MARIALVA, com as seguintes divisas e confrontações: "Principiando em um marco de madeira de lei, que foi fincado na beira da estrada Caraná, segue confrontando com parte do lote número 171, no rumo SE 40º51' com 95,13 metros, até outro marco deste, segue confrontando com o lote 6/7/7-A-1/Q e parte do lote 6/7/7-A-1/R, no rumo SO 34º30' com 126,11 metros, até outro marco; daí, segue confrontando com o lote número 6/7/7-A-1/C, no rumo NO 55º30' com 92,86 metros, até outro marco semelhante aos outros colocado na beira da Estrada Caraná e, finalmente, seguindo por esta no rumo NE 34º30' com 146,81 metros, até o ponto de partida desta descrição". - - - - -

PROPRIETÁRIO: PLÍNIO DA SILVEIRA FRANCO, brasileiro, industrial, casado com Nilda Maria Lourenço Franco, sob o regime da comunhão de bens, port. da Céd. Ident. RG. nº749.553-Pr., inscrito no CPF. nº058.011.849-53, res. e domiciliado em Maringá/Pr. Registro anterior: R.1/16.223, livro 2, deste Cartório. MARIALVA, 9 de novembro de 1995. Oficial:

R.1/21.273 (Protocolo nº7.083 de 23.11.1995): Vendedores: - Plínio da Silveira Franco, CPF. nº058.011.849-53 e sua esposa, Nilda Maria Lourenço Franco, CI RG. nº990.953-Pr; brasileiras, casadas, res. e domiciliadas em Maringá/Pr. Compradora: SCHLICKMANN INDUSTRIAL DE PLÁSTICOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede e Rodovia BR-376-Km.198, Contorno Sul, nº50, Parque Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC. nº00.776.108/0001-70. Título: COMPRA E VENDA. Forma do título: Escritura Pública de 09 de novembro de 1995, lavrada as fls. 129/131 do livro nº69-E, nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$12.000,00 (doze mil reais). Condições: as da escritura. - (GRM-ITBI nº3529 no valor de R\$240,00, recolhido em 8.11.1995). Custas: R\$245,78. Dou. f.º Marialva, 23 de novembro de 1995. Oficial:

- segue no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS NAGIB NEME
MARIALVA - PR

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente. Certidão de inteiro teor é fiel reprodução da ficha original arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Dou fé.
Marialva, 21 MAR 2015. 1



MATRÍCULA Nº 21.273.-continuação.-

FLS. V.

-1-

R. 2-21.273.- (Prot. nº 73.753 de 18.03.96): CÉDULA DE CRÉDITO da na cidade de Curitiba-Pr., aos 16.02.1996. ^(Nº 1218-4) Emissora: SCHLICKMANN INDUSTRIAL DE PLÁSTICOS LTDA., CGC/MF nº 00.776.108/0001-70.-Avalistas: MARIO SCHLICKMANN e ERCILIA FORNAZZA SCHLICKMANN; MILTON SCHLICKMANN e RUTH VOLPATO SCHLICKMANN; MELITO SCHLICKMANN e SANDRA REGINA SCHLICKMANN; MELQUIOR SCHLICKMANN e INEZITA CARRER SCHLICKMANN; MARCOS LUIZ SCHLICKMANN e SONIA NICHUES SCHLICKMANN; e MARCELO SCHLICKMANN.-Financiador: BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A.-Valor da cédula: R\$1.298.721,85.-Vencimento: 15.03.2001.-Prestação de Pagamento: MARIALVA-PR.-Forma de pagamento: 48 (quarenta e oito) meses, sendo a última em 15.03.2001.-Juros: Sub-Crédito (A) - Juros de 6% ao; Sub-Crédito (B) - Juros de 7% ao.-Garantia: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência, o imóvel objeto desta Matrícula.-Custas: R\$245,78.-Dou fa. Marialva, 18 de março de 1996. Oficial: *Deiçiragim*

AV. 3-21.273.- (Prot. nº 75.415 de 08.10.96): Proceda-se a esta averbação, de conformidade com o Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Industrial registrada sob nº 02, acima, assinado na cidade de Curitiba-Pr., aos 10.09.96, pelas partes contratantes, para fazer constar o seguinte: Aditar, como de fato aditado tem, a cláusula 22 e Parágrafo Único da referida cédula, incluindo como garantia, bem abaixo descritos e alterando o índice de garantias, da seguinte forma: 1º - Ainda para segurança do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas na referida cédula, a emitente da ao credor, EM PENHOR, nos termos do Decreto Lei 413, 02 máquinas Flexográficas, cuja descrição completa consta do R.19.963, 1º 03, deste Ofício, obrigando, diga, obrigatoriamente seguradas, que se acham em perfeito estado de conservação, livre e desembaraçadas de quaisquer ônus, localizadas na sede da emitente. 2º - Fica alterado o índice de garantias para 130% (cento e trinta) por cento. 3º - Permanecem em vigor e inalterados todos os demais itens, parágrafos, condições e garantias da cédula ora aditada.-Dou fa. Marialva, 08 de outubro de 1996.-Oficial: *Deiçiragim*

AV.4/21.273 (Protocolo nº 75.843 de 12.11.1996): Nos termos do requerimento de 4.11.1996, averbo, para constar, a alteração da denominação social de Schlickmann Industrial de Plásticos Ltda., para INCO PLAST EMBALAGENS LTDA., conforme 2ª alteração e consolidação do contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 961881648.-Dou fa. Marialva, 12.11.1996. Oficial: *Manoel Henrique*

REGISTRO DE IMÓVEIS
Michel Abílio Nagib Neme
OFICIAL REGISTRADOR

FLS

-02-

MATRÍCULA Nº 21.273.-continuação.-

AV. 5-21.273.- (Prot. nº 85.330 de 04.06.2001): Nos termos do requerimento datado de 17 de maio de 2001, assinado em Curitiba-Pr., pela AGÊNCIA - DE FOMENTO DO PARANÁ S/A., (AFPR/EST/067/01), inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.584.906/0001-99, Averbó, para constar que a mesma é a Gestora do Crédito pertencente ao Estado do Paraná, relativamente ao contrato nº 1213-7; Averbó, ainda, a LIBERAÇÃO do imóvel desta Matrícula da garantia Hipotecária da CCI registrada sob nº 02.- Custas: R\$4,72.- Isento do Funrejus conforme item 07, letra b, da Lei 12604, de 02.7.99.- Dou fe.- Marialva, 04 de junho de 2001.- Oficial:

Av. 6-21.273 - (Protocolo nº 98.601 de 29/12/2006): Nos termos do requerimento datado de 19/12/2006, Averbó, para constar a Alteração da denominação da proprietária do imóvel desta Matrícula, para SBDE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE EMBALAGENS E DESCARTÁVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 86.445.822/0005-25, com sede à Rua Padre Auling, 595 - Bairro Industrial, em São Ludgero-SC., em virtude da Incoplast Embalagens Ltda., ter sido incorporada pela Incoplast Ind. e Com. de Plásticos Ltda., e posterior alteração de sua denominação, conforme documentos anexos. Custas:- R\$33,07 ou 314,95 VRC.- Isento do FUNREJUS conforme item 09, da Lei 12.604, de 02/07/1999.- Dou fe.- Marialva, 29 de dezembro de 2006.- Oficial:

R.07/21.273 (Prot. nº 101.067 de 14/01/2008): -CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL nº.185/2007.24312187, emitida em João Pessoa-PB., aos 28/12/2007.- Emitente / Creditador:- SBDE - Sociedade Brasileira de Embalagens e Descartáveis LTDA, inscrito no CNPJ nº.86.445.822-001-00, no ato representada por Mario Schlickmann e Milton Schlickmann; Marcelo Schlickmann, Melito Schlickmann; Melquior Schlickmann e Magno Schlickmann.- Avalistas do Emitente Creditado:- Mario Schlickmann; Sandra Regina Schlickmann; Mariângela Bez Werner Schlickmann; Inezita Carrer Schlickmann; Ercília Fornaza Schlickmann; Jadna Becker; Ruth Volpato Schlickmann; Milton Schlickmann; Marcelo Schlickmann; Melito Schlickmann; Melquior Schlickmann e Magno Schlickmann.- Financiador:- Banco do Nordeste do Brasil S/A., inscrito no CNPJ nº.07.237.373/0185-09.- Vencimento:- 28/12/2013.- Valor da Cédula:- R\$7.453.846,15 (sete milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil e oitocentos e quarenta e seis Reais e quinze centavos).- Prazo de pagamento:- João Pessoa-PB.- Cargos financeiros:- Juros devidos à taxa efetiva de 11,5% a.a.- Forma de pagamento:- como consta na cédula, (vencendo-se a primeira em 28/01/2010 e a última em 28/12/2013).- Garantia:- Em HIPOTECA CEDULAR DE 1º.(primeiro) grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula.- Consta na Cédula

(segue verso)

REGISTRO DE IMOVEIS NAGIB NEME
MARIALVA - PR

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente Certidão de
Inteiro Teor é fiel reprodução da ficha
original arquivada neste Serviço de
Registro de Imóveis. Dou fé.
Marialva 24 MAR 2008



FLS.Vº

=02=

Matrícula 21.273.- Continuação

que apresentou CND do INSS, nº.024582007-2001040, emitida em 04/07/2007.-
FUNREJUS, isento conforme item 01, do art.- 3º. da lei 12.604 de 02.07.99.- Custas:- R\$
 66,45 VRC 630,00.- Dou fe.- Marialva, 14 de janeiro de 2008.- Oficial:-

R.8-21.273 - (Prot. nº 105.873 de 01/10/2009): **PENHORA** - Ofício nº 987/2009, datado
 de 25/09/2009 e Termo de Penhora,
 datado de 24/09/2009, expedidos pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, nos
 Autos nº 034/2009 de Execução Fiscal.- Exeqüente:- FAZENDA PÚBLICA DO
 ESTADO DO PARANÁ.- Executados:- SBDE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE
 EMBALAGENS E DESCARTÁVEIS LTDA - CNPJ/MF. nº 86.445.822/0005-25.-
Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor:- não consta.- O FUNREJUS será incluído na
 conta de liquidação do processo, conforme item 16.5.5, do Código de Normas.- Custas:-
 R\$19,84 = 188,95 VRC(a receber).- Dou fe.- Marialva, 01 de outubro de 2009.- Oficial:-

R.9-21.273 - (Prot. nº 111.722 de 26/08/2011): **PENHORA** - Auto de Penhora e Depósito
 Público, datado de 22/08/2011, expedido
 pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, nos Autos de Ação de Execução Fiscal
 nº 030/2008.- Exeqüente:- FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ.-
Executada:- SBDE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE EMBALAGENS E
 DESCARTÁVEIS LTDA.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor da Ação:-
 R\$515,58.- Mandado de Penhora datado aos 19/07/2011.- O FUNREJUS será incluído na
 conta de liquidação do processo, conforme item 16.5.5, do Código de Normas.- Custas:-
 R\$53,29 = 394,96 VRC.- Dou fe.- Marialva, 26 de agosto de 2011.- Oficial:-

Av.10- 21.273 - (Protoc. nº 114.004 de 09.04.2012): Nos termos do requerimento datado de
 24.02.2012, instruído com cópia da
 Vigésima Oitava Alteração do Contrato Social e Ata de Reunião Geral Extraordinária de
 Sócios, ambas datadas de 01.11.2011, devidamente registradas na Junta Comercial do
 Paraná, sob nº 20120466465, Protocolo nº 12/046646-5, em 20.01.2012, Averbo, para
 constar a Alteração da denominação Social da proprietária do imóvel desta Matrícula, de
 SBDE - Sociedade Brasileira de Embalagens e Descartáveis LTDA., para - **COPOBRAS**
S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS, inscrita no CNPJ/MF sob nº
 86.445.822/0001-00.- Custas:- R\$8,46 = 60 VRC.- FUNREJUS - Isento conforme item 09,
 da Lei 12.604, de 02.07.1999.- Dou fe.- Marialva, 09 de abril de 2012.- Oficial:-

=(segue fl. 03)=



FLS.

=03=

MATRÍCULA nº 21.273

Av.11- 21.273 -(Protoc. nº 115.804 de 13.09.2012): Conforme Ofício nº 441/2012, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, aos 28.08.2012, nos autos de Execução Fiscal nº 30/2008, Averbo para constar, o Cancelamento da Penhora registrada sob nº 09 nesta matrícula.- Funrejus recolhido no valor de R\$173,06 em 13.09.2012.- Custas: R\$91,19 = 647 VRC.- Dou fê.- Marialva, 13 de setembro de 2012.- Oficial: *[Assinatura]*

Av.12- 21.273 -(Protoc. nº 115.805 de 13.09.2012): Conforme Ofício nº 617/2012, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, aos 12.09.2012, nos autos de Execução Fiscal nº 34/2009, Averbo para constar, o Cancelamento da Penhora registrada sob nº 08 nesta matrícula.- Funrejus recolhido no valor de R\$817,80 em 13.09.2012.- Custas: R\$91,19 = 647 VRC.- Dou fê.- Marialva, 13 de setembro de 2012.- Oficial: *[Assinatura]*

Av.13/21.273.- (Protocolo nº 116.110 de 17/10/2012):- Conforme autorização de baixa de garantia expedida pelo Banco do Nordeste do Brasil S/A, agência da cidade de João Pessoa-PB., aos 11/10/2012, averbo, para constar o cancelamento, do registro 07, desta matrícula.- FUNREJUS, isento conforme item 04, do art. 3º da Lei 12.604 de 02.07.99.- Custas:- R\$8,88 = VRC 62,97.- Dou fê.- Marialva, 17 de outubro de 2012.- Oficial: *[Assinatura]*

R.14/21.273.- (Protocolo nº 116.739 de 28/12/2012):- **TÍTULO:- INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS,** assinado na cidade de São Paulo/SP., aos 18/12/2012.- **Emissora:-** COPOBRAS S/A Indústria e Comércio de Embalagens, inscrita no CNPJ nº 86.443.822/0001-00, com sede na cidade de São Ludgero/SC, à Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial, CEP 88.730-000.- **Agente Fiduciário:-** PAVARINI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 15.227.994/0001-50, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, à Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º Andar.- **Valor total da emissão de debêntures:-** O valor total da emissão será de até R\$55.000.000,00(Cinquenta e cinco milhões de reais).- **Quantidade de Debêntures:-** Serão emitidas até 5.500(cinco mil e quinhentos) Debêntures.- **Valor nominal unitário:-** O valor nominal unitário das Debêntures, na data de emissão, será de R\$10.000,00(dez mil reais).- **Data de emissão:-** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 16 de novembro de 2012.- **Prazo e data de vencimento:-** As Debêntures terão prazo de vigência de 3(três) anos contados da data (segue no verso)

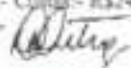


FLS. V°

-03-

Matrícula nº 21.273 - continuação

de emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2013. **Preço de subscrição e forma de integralização:** As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de efetiva subscrição e integralização, utilizando-se, para tanto, 2(duas) casas decimais, sem arredondamentos. Todas as Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição e em uma única data, de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP S/A. - Mercados Organizados ("CETIP"). **Amortização:** O valor Nominal Unitário das Debêntures será pago e amortizado em 24 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira paga 12 meses após a data de emissão, ou seja, em 16 de novembro de 2013. **Juros Moratórios:** Ocorrendo inopuntualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, inclusive, mas não se limitando, da remuneração, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da remuneração, multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% e juros moratórios à razão de 1% ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso. **Garantia:** Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desse contrato. **Valor para fins de Leilão Extrajudicial:** Valor de mercado: R\$1.700.000,00. **Valor de venda forçada:** R\$1.450.000,00. Obrigam-se as partes pelas cláusulas e condições do presente instrumento. **Agrasentou** Certidão Negativa de Débito Relativo às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001022012-20001822, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 06/08/2012, com validade até 02/02/2013. **FUNREJUS**, isento conforme item 13, da Instrução nº 02/99 de 04.08.99 - **Custas:** R\$243,19 - VRC 1.724,75. Dou fê. Marialva, 09 de janeiro de 2013. Oficial:



Av-15/21.273.- Protocolo n.º 124.813.- 23/06/2015.-

CANCELAMENTO - Conforme Requerimento datado de 12/06/2015, expedido pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., atual denominação de Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Averbto, para contar, o cancelamento da Alienação Fiduciária registrada sob nº 14, nesta Matrícula. Isento do funerjus conforme item 04, da Lei 12.604, de 02/07/1999. **Custas:** R\$105,21 - 630 VRC. Dou fê. Marialva, 17 de julho de 2015. Oficial:



R-16/21.273.- Protocolo n.º 125.755.- 03/09/2015.-

TÍTULO: HIPOTECA.- **Forma do Título:** Escritura Pública de Constituição de Garantia
Segue na folha 4



FLS.
04**MATRICULA Nº 21.273 - Continuação -**

Hipotecária de 29 de agosto de 2015, lavrada às fls. 022/045, do livro 065, na Notas do Tabelionato de São Ludgero, Comarca de Itajaí do Norte-SC.- Devedora Originária: **COMBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 86.445.822/0001-00, com sede e foro na Rua Padre Auling, n.º 595, Bairro Industrial, na Cidade de São Ludgero-SC.- Designada: **Credora:** As titulares das Debêntures, representadas por: **SIMPLIFIC PAVARENI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob n.º 15.227.994/0001-50, com sede na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, na Cidade de Rio de Janeiro-RJ; designada "Agente Fiduciário".- **CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA:** - Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Companhia, por esta Escritura e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10/01/2002, conforme alterada ("Código Civil"), hipoteca, em favor da Credora, representada pelo Agente Fiduciário, um **PRIMEIRA GRAU (HIPOTECA)**, o imóvel objeto desta Matricula, com as benfeitorias existentes e/ou a serem realizadas.- **Prazo e Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 42 meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se portanto, em 20/02/2019 (data do vencimento).- Valor correspondente a este imóvel é R\$3.000.000,00.- Obrigam-se as partes pelas cláusulas e condições do presente Título.- **Fuorejus recolhido** no valor de R\$45.200,00, em 03.09.2015.- **Custas:** R\$360,05 - 2.155,98 VRC.- **Selo:** R\$4,00.- **Dot. fe.** Marialva, 22 de setembro de 2015.- **Oficial:**

Michel Abílio Nagib Neme

PUNARPEN - SELLO DIGITAL Nº 041260.04401.05101, Controle: 041260.04401.05101
Consulte este selo em <http://punaopen.com.br>

REGISTRO DE IMOVEIS NAGIB NEME
MARIALVA - PR

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente Certidão de
Inteiro Teor é fiel reprodução da ficha
original arquivada neste Serviço de
Registro de Imóveis. Dou fé.
Marialva, 03.09.2015



MAT. N.º 21.296

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

FLS. -1-



Estado do Paraná - Comarca de Marialva

REGISTRO DE IMÓVEIS

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME
Titular

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 21.296 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE de terras sob número 6/7/7-A-1/K/L/M/N/O/Q-UNIFICAÇÃO, com a área de 25.984,00 metros quadrados, situado na Gleba do PATRIMÔNIO MARIALVA, desta Município e Comarca de MARIALVA, com as seguintes divisões e confrontações: "Principiando em um marco de madeira de Lei, que foi fincado na faixa de Domínio do Contorno Sul, segue confrontando com o lote 6/7/7-A-1/J/6/7/7-A-1/R, no rumo Norte, com 125,50 metros, até outro marco; deste, segue confrontando com os lotes 6/7/7-A-1/E 6/7/7-A-1/B, 6/7/7-A-1/A, e 6/7/7-A-1/P, no rumo NE 34º30' - com 102,70 metros, até outro marco; daí, segue confrontando - com parte do lote nº171, no rumo SE 40º31' com 132,00 metros, até outro marco semelhante aos outros; deste, segue confrontando com o lote 6/7/7-A-1, no rumo Sul, com 130,85 metros, - até outro marco colocado na Faixa de Domínio do Contorno Sul, e finalmente, seguindo pela referida Faixa de Domínio no rumo NO 83º00' com 148,63 metros, até o ponto de partida desta descrição".

PROPRIETÁRIOS: PLÍNIO DA SILVEIRA FRANCO, industrial, port. da Céd. Ident. RG. nº749.333-6-Pr., e sua esposa, NÍLDA MARIA LOURENÇO FRANCO, do lar, Céd. Ident. RG. nº990.953-Pr., brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, inscritos no CPF. nº058.011.849-53, res. e domiciliados em Maringá/Pr. - Registros anteriores: R.5 nas matrículas nºs 19.940 e 20.041, e R.1 na matrícula nº16.223, livro 2, desta Cartório. MARIALVA, 01 de dezembro de 1995. Oficial:

RJ/21.296 (Protocolo nº73.155 de 01.12.1995): **Vendedores:** Plínio da Silveira Franco e sua esposa, Nilda Maria Lourenço Franco, acima qualificados. - **Comprador:** MUNICÍPIO DE MARIALVA, ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CGC. nº76.282.680/0001-45. **Título:** COMPRA E VENDA. **Forma do título:** Escritura Pública de 14 de novembro de 1995, lavrada às fls. 148/150 do livro nº49-f, nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade. - **Objeto:** o imóvel desta matrícula. **Valor:** R\$33.000,00 (trinta e três mil reais). **Condições:** as da escritura. - **Custas:** R\$245,78. - Dou fé. Marialva, 1 de dezembro de 1995. Oficial:

- segue no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS NAGIB NEME
MARIALVA - PRMICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente. Certidão de inteiro teor é fiel reprodução da ficha original arquivada neste Serviço deREGISTRO DE IMÓVEIS
Michel Abílio Nagib Neme
OFICIAL REGISTRADOR

Matrícula nº 21.296

FLS. V.

-1-

R.2/21.296 (Protocolo nº 73.180 de 05.12.1995): Doador: Município de Marialva, Estado do Paraná, CGC nº 276.282.680/0001-45. Donatária: SCHLICKMANN INDUSTRIAL DE PLÁSTICOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede a Rodovia BR-376-Km.198-Contorno - Sul nº 50, Parque Industrial, nesta cidade de Marialva, inscrita no CGC nº 00.776.108/0001-70. - Título: DOAÇÃO GRATUITA. Forma do título: Escritura Pública de 4 de dezembro de 1995, lavrada às fls. 001/003 do livro nº 71-E, nas Notas do 2º Tabelião desta cidade. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor estimativo: R\$33.000,00 (trinta e três mil reais). - Condições da escritura: - (Guia de Isenção de Imp. Inter-Vivos conforme Lei 8927/88, Art. 4º, Inc. V, Ato de 10064/92, Art. 3º e Parecer nº 181/95 da INT de 9º DRR). Custas: R\$245,78. Dou Fé. Marialva, 5 de dezembro de 1995. Oficial:

R. 3-21.296. - (Prot. nº 73.753 de 18.03.96): CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL - emitida na cidade de Curitiba-Pr., aos 16.02.1996. - Emitente: SCHLICKMANN INDUSTRIAL DE PLÁSTICOS LTDA., CGC/MF nº 00.776.108/0001-70. - Avalistas: MARIO SCHLICKMANN e ERICILIA FORNAZZA SCHLICKMANN; MILTON SCHLICKMANN e RUTH VOLPATO SCHLICKMANN; MELITO SCHLICKMANN e SANDRA REGINA SCHLICKMANN; MELQUIOR SCHLICKMANN e INEZITA CARRER SCHLICKMANN; MARCOS LUIZ SCHLICKMANN e SONIA NIEHUES SCHLICKMANN; e MARCELO SCHLICKMANN. - Financiador: BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A. - Valor da cédula: R\$1.298.721,89. - Vencimento: 15.03.2001. - Prazo de Pagamento: MARIALVA-PR. - Forma do pagamento: (quarenta e oito) 48 meses, sendo a última em 15.03.2001. - Juros: Sub-Crédito (a) - Juros de 6% aa.; Sub-Crédito (b) - Juros de 7% aa. - Garantia: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência, o imóvel objeto desta Matrícula. - Custas: R\$122,89. - Dou Fé. - Marialva, 18 de março de 1996. - Oficial:

AV. 4-21.296. - (Prot. nº 75.415 de 08.10.96) Procedo-se a esta averbação, de conformidade com o Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Industrial registrada sob nº 03, acima, assinado na cidade de Curitiba-Pr., aos 10.09.96, pelas partes contratantes, para fazer constar o seguinte: Aditar, como de fato editado tem, a cláusula 22 e Parágrafo Único da referida cédula, incluindo como garantia, bem abaixo descritos o alterando o índice de garantias, da seguinte forma: 1º - Ainda para segurança do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas na referida Cédula, a emitente da ao credor, EM PENHOR, nos termos do Decreto Lei 413, 02 Máquinas Flexográficas, cuja descrição completa consta de R.19.963, L. 03, deste Ofício, obri - segue à fl. 02 -

REGISTRO DE IMÓVEIS
Michel Abílio Nagib Neme
OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA Nº 21.296.-continuação.-

FLS. -02-

obrigatoriamente segurados, que se acham em perfeito estado de conservação, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, localizadas na sede da emitente. 2º - Fica alterada o índice de garantias para 120% (cento e trinta) por cento.- 3º Permanecem em vigor e inalterados todos os demais itens, parágrafos, condições e garantias da Cédula ora editada.- Dou fé.- Marialva, 08 de outubro de 1996.- Oficial: *Michel Abílio Nagib Neme*

AV. 5/21.296 (Protocolo nº 75.843 de 12.11.1996): Nos termos do requerimento datado de 4.11.1996, averbo, para constar o seguinte: a) - Alteração da denominação social de Schlickmann Industrial de Plásticos Ltda., para INCOPLAST EMBALAGENS LTDA, conforme 2ª - alteração e consolidação do contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 961881640 aos 22/10/96; b) - averbação das edificações como segue: I - uma indústria em alvenaria, cobertura fibrocimento, piso concreto medindo 7.771,14 m²; II - um abrigo (bicicletário) em alvenaria, cobertura fibrocimento, piso concreto medindo 43,00 m², conforme Certidão nº 82/96 exp. pela Prefeitura Municipal de Marialva em 8.10.1996 e certidão Negativa de Ôbito-CND nº 697168, série-G, exp. pela INSS em 1.10.1996.- Dou fé. Marialva, 12.11.1996. Oficial: *Michel Abílio Nagib Neme*

AV. 6-21.296.- (Prot. nº 85.330 de 04.06.2001): Nos termos do requerimento datado de 17 de maio de 2001, assinado em Curitiba-Pr., pela AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ S/A., (AFPR/EST/067/01), inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.584.906/0001-99, Averbo, para constar que a mesma é a Gestora do crédito pertencente ao Estado do Paraná, relativo ao contrato nº 1215-7; Averbo, ainda, a LIBERAÇÃO do imóvel desta Matrícula de garantia Hipotecária de CCI, registrada sob nº 03.- Custas: R\$ 4,72.- Isento do funrejus conforme item 02, letra b, da Lei 12604 de 02.7.99.- Dou fé. Marialva, 04 de junho de 2001.- Oficial: *Michel Abílio Nagib Neme*

AV. 7-21.296.- (Prot. nº 91.278 de 12.11.2003): Nos termos do requerimento datado de 04 de novembro de 2003, instruído com Habite-se nºs 94/03 e 95/03, datados de 11.08.2003, Certidão Negativa de Ôbito-CND, exp. pela INSS, aos 28.10.03, sob nº 046012003-140-24010, CCI nº 50.006.38803/77, Averbo, para constar, no imóvel objeto desta Matrícula, a a construção em alvenaria, medindo 4.643,78 m²., para uso comercial.- ANTs nºs 17026831102-48 e 3004326105.- Custas: R\$ 226,38.- funrejus no valor de R\$ 1.180,00, recolhido em 07.11.03.- Dou fé.- Marialva, 12 de novembro de 2003.- Oficial: *Michel Abílio Nagib Neme*
segue no verso

REGISTRO DE IMOVEIS NAGIB NEME
MARIALVA - PR
MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente Certidão de Inteiro Teor é fiel reprodução da ficha original arquivada neste Serviço de

REGISTRO DE IMOVEIS
Michel Abílio Nagib Neme
AGÊNCIA REGISTRADORA

MATRÍCULA nº 21.296 - continuação -

Fls. V.

02

Av.8-21.296 - (Protoc. nº 98.601 de 29/12/2006): Nos termos do requerimento datado de 19/12/2006, Averbo, para constar a Alteração da denominação da proprietária do imóvel desta Matrícula, para SBDE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE EMBALAGENS E DESCARTÁVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 86.445.822/0005-25, com sede à Rua Padre Auling, 595 - Bairro Industrial, em São Ludgero-SC., em virtude da Incoplast Embalagens Ltda., ter sido incorporada pela Incoplast Ind. e Com. de Plásticos Ltda., e posterior alteração de sua denominação, conforme documentos anexos. Custas: R\$33,07 ou 314,95 VRC.- Isento do FUNREJUS conforme item 09, da Lei 12.604, de 02/07/1999.- Dou fe.- Marialva, 29 de dezembro de 2006.- Oficial:

Av.9-21.296 - (Prot. nº 100.834 de 05/12/2007): Nos termos do requerimento datado de 23/11/2007, instruído com Certidão nº 91/2007, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, aos 15/08/2007; Habite-se nº 85/2007, datado de 15/08/2007; Certidão Negativa do Débito -CND, expedida pelo INSS, aos 29/10/2007 sob nº 190702007-14023050, CEI nº 50.021.87539/1, Averbo para constar, no imóvel objeto desta Matrícula, a edificação do aumento de uma unidade industrial em alvenaria, medindo: 799,24 m2.- AAT nº 3038626101.- Funrejus no valor de R\$609,00, recolhido aos 26/11/2007.- Custas: R\$226,38 = 2.156 VRC.- Dou fe.- Marialva, 05 de dezembro de 2007.- Oficial:

R.10/21.296 (Prot. nº 101.067 de 14/01/2008).- **CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL** nº.185/2007.24312187, emitida em João Pessoa-PB, aos 28/12/2007.- **Emitente / Creditado**:- SBDE - Sociedade Brasileira de Embalagens e Descartáveis LTDA, inscrita no CNPJ nº 86.445.822-001-00, no ato representada por Mario Schlickmann e Milton Schlickmann; Marcelo Schlickmann; Melito Schlickmann; Melquior Schlickmann e Magno Schlickmann.- **Avalistas do Emitente Creditado**:- Mario Schlickmann; Sandra Regina Schlickmann; Mariangela Bez Werner Schlickmann; Inezita Carrer Schlickmann; Ercilia Fornaze Schlickmann; Jadna Böcker; Ruth Volpato Schlickmann; Milton Schlickmann; Marcelo Schlickmann; Melito Schlickmann; Melquior Schlickmann e Magno Schlickmann.- **Financiador**:- Banco do Nordeste do Brasil S/A, inscrita no CNPJ nº.07.237.373/0185-09.- **Vencimento**:- 28/12/2013.- **Valor da Cédula**:- R\$7.453.846,15 (sete milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil e oitocentos e quarenta e seis Reais e quinze centavos).- **Prazo de pagamento**:- João Pessoa-PB.- **Encargos financeiros**:- Juros devidos à taxa efetiva de 11,5% a.s.- **Forma de pagamento**:- como consta na cédula, (vencendo-se a primeira em 28/01/2010 e a última em 28/12/2013).- **Garantia**:- Em HIPOTECA CEDULAR DE 1ª.(primeira)

(segue Fls.03)



F.L.S.

=03=

Matrícula 21.296.- Continuação

grau e sem concorrência de terceiros e imóvel objeto desta matrícula.- Consta na Cédula que apresentou CND do INSS, nº 024582007-2001040, emitida em 04/07/2007.- FUNREJUS, isento conforme item 01, do art.º 3º, da Lei 12.604 de 02.07.99.- Custas:- R\$ 66,15 VRC 630,00.- Dou fé.- Marialva, 14 de janeiro de 2008.- Oficial:-

R.11-21.296 - (Prote. nº 105.873 de 01/10/2009); PENHORA - Ofício nº 987/2009, datado de 25/09/2009 e Termo de Penhora, datado de 24/09/2009, expedidos pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, nos Autos nº 034/2009 de Execução Fiscal.- Exeqüente:- FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ.- Executados:- SBDE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE EMBALAGENS E DESCARTÁVEIS LTDA - CNPJ/MF. nº 86.445.822/0005-25.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor:- não consta.- O FUNREJUS será incluído na conta de liquidação do processo, conforme item 16.5.5, do Código de Normas.- Custas, R\$15,87 = 151,14 VRC(a receber).- Dou fé.- Marialva, 01 de outubro de 2009.- Oficial:-

Av.12- 21.296 - (Protoc. nº 114.004 de 09.04.2012): Nos termos do requerimento datado de 24.02.2012, instruído com cópia da Vigésima Oitava Alteração do Contrato Social e Ata de Reunião Geral Extraordinária de Sócios, ambas datadas de 01.11.2011, devidamente registradas na Junta Comercial do Paraná, sob nº 20120466465, Protocolo nº 12/046646-5, em 20.01.2012, Averbou, para constar a Alteração da denominação Social da proprietária do imóvel desta Matrícula, de SHDE - Sociedade Brasileira de Embalagens e Descartáveis LTDA., para - COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 86.445.822/0001-00.- Custas:- R\$8,46 = 60 VRC.- FUNREJUS - isento conforme item 09, da Lei 12.604, de 02.07.1999.- Dou fé.- Marialva, 09 de abril de 2012.- Oficial:-

Av.13- 21.296 - (Protoc. nº 115.805 de 13.09.2012): Conforme Ofício nº 617/2012, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, aos 12.09.2012, nos autos de Execução Fiscal nº 34/2009, Averbou para constar, o Cancelamento da Penhora registrada sob nº 11 nesta matrícula.- Funrejus recolhido no valor de R\$817,80 em 13.09.2012.- Custas: R\$91,19 = 647 VRC.- Dou fé.- Marialva, 13 de setembro de 2012.- Oficial:-

-segue do verso-

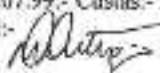
REGISTRO DE IMÓVEIS NAGIB NEME
MARIALVA - PR

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente Certidão de Inteiro Teor é fiel reprodução da ficha original arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Dou fé.



Matrícula nº 21.296 - continuação

Av.14/21.296.- (Protoc. nº 116.110 de 17/10/2012).- Conforme autorização de baixa de garantia expedida pelo Banco do Nordeste do Brasil S/A, agência da cidade de João Pessoa-PB., aos 11/10/2012, averbo, para constar o cancelamento, do registro 10, desta matrícula.- FUNREJUS, isento conforme item 04, do art. 3º da Lei 12.604 de 02.07.99.- Custas:- R\$8,88 = VRC 62,97.- Dou fé.- Marialva, 17 de outubro de 2012.- Oficial:-



R.15/21.296.- (Protocolo nº 116.739 de 28/12/2012).- **TÍTULO- INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**, assinado na cidade de São Paulo/SP., aos 18/12/2012.- **Emissora:-** COPOBRAS S/A Indústria e Comércio de Embalagens, inscrita no CNPJ nº 86.445.822/0001-00, com sede na cidade de São Ludgero/SC, à Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial, CEP 88.730-000.- **Agente Fiduciário:-** PAVARINI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 15.227.994/0001-50, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, à Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º Andar.- **Valor total da emissão de debêntures:-** O valor total da emissão será de até R\$55.000.000,00(Cinquenta e cinco milhões de reais).- **Quantidade de Debêntures:-** Serão emitidas até 5.500(cinco mil e quinhentos) Debêntures.- **Valor nominal unitário:-** O valor nominal unitário das Debêntures, na data de emissão, será de R\$10.000,00(dez mil reais).- **Data de emissão:-** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 16 de novembro de 2012.- **Prazo e data de vencimento:-** As Debêntures terão prazo de vigência de 3(três) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2015.- **Preço de subscrição e forma de integralização:-** As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de efetiva subscrição e integralização, utilizando-se, para tanto, 2(dois) casas decimais, sem arredondamentos. Todas as Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição e em uma única data, de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP S/A - Mercados Organizados ("CETIP").- **Amortização:-** O valor Nominal Unitário das Debêntures será pago e amortizado em 24 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira paga 12 meses após a data de emissão, ou seja, em 16 de novembro de 2013.- **Encargos Moratórios:-** Ocorrendo impropriedade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, inclusive, mas não se limitando, da remuneração, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da remuneração, multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% e juros moratórios à razão de 1% ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso.- **Garantia:-** Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula.- As partes elegem o Foro da Comarca de (segue fls.04)



FLS.

-04-

Matrícula nº 21.296 - continuação

São Paulo/SP., com exclusão de qualquer nota, por mais privilegiada que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desse contrato.- Valor para fins de Leilão Extrajudicial:- Valor de mercado:- R\$14.100.000,00.- Valor de venda forçada:- R\$12.000.000,00.- Obrigam-se as partes pelas cláusulas e condições do presente instrumento.- Apresentou Certidão Negativa de Débito Relativo às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001022012-20001822, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 06/08/2012, com validade até 02/02/2013.- FUNREJUS, isento conforme item 13, da Instrução nº 02/99 de 04.08.99.- Custas:- R\$243,19 = VRC 1.724,75.- Dou fl.- Marialva, 09 de janeiro de 2013.- Oficial:-

Av.-16/21.296.- Protocolo nº 124.812.- 23/06/2015.-

CANCELAMENTO - Conforme Requerimento datado de 12/06/2015, expedido pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., atual denominação de Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Averbó, para constar, o cancelamento da Alienação Fiduciária registrada sob nº 15, nesta Matrícula.- Isento do funeral conforme item 04, da Lei 12.604, de 02/03/1999.- Custas: R\$105,21 = 630 VRC.- Dou fl.- Marialva, 17 de julho de 2015.- Oficial:-

R.-17/21.296.- Protocolo nº 125.755.- 03/09/2015.-

TÍTULO:- HIPOTECA.- Forma do Título: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de 20 de agosto de 2015, lavrada às fls. 022/045, do livro 065, na Notas do Tabelionato de São Ludgero, Comarca de Brasão do Norte-SC.- **Devedora Outorgante:** COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 86.445.822/0001-00, com sede e foro na Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial, na Cidade de São Ludgero-SC.- **Outorgada Credora:** As titulares das Debêntures, representadas por: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.227.994/0001-50, com sede na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, na Cidade de Rio de Janeiro-RJ, designada "Agente Fiduciário".- **CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA:** - Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Companhia, por esta Escritura e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes da Lei nº. 10.406, de 10/01/2002, conforme alterada ("Código Civil"), hipoteca, em favor da Credora, representada pelo Agente Fiduciário, em PRIMEIRA GRAU (HIPOTECA), o imóvel objeto desta Matrícula, com as benfeitorias existentes e/ou a serem realizadas.- **Prazo e Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de

Segue no verso



FLS. Vº
04

MATRICULA Nº 21.296 - Continuação -

vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Financiamento, o prazo das Debêntures será de 42 meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se portanto, em 20/02/2019 (data do vencimento). Valor correspondente a este imóvel é R\$10.300.000,00.- Obrigam-se as partes pelas cláusulas e condições do presente Título.- Funsejus inscrito no valor de R\$45.200,00, em 03.09.2015.- Custas: R\$360,06 = 2.155,98 VRC.- Selo: R\$4,00.- Dou fe. Marialva, 22 de setembro de 2015.- Oficial:

FUNARPEN - Selo Digital Nº 84362.04gcl.hqz, Controle: an2V3.9aeh
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS NAGIB NEME
MARIALVA - PR**

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente, Certidão de
Inteiro Teor é fiel reprodução da ficha
original arquivada neste Serviço de
Registro de Imóveis. Dou fe.
Marialva, 03 AGO. 2017



MAT. Nº 23.488

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

FLS. 01

Estado do Paraná - Comércio de Marialva

REGISTRO DE IMÓVEIS

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME
Oficial Registrador

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 23.488 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE de terras sob nº 6/7/7-A-1/C/D/V/R (seis/sete/sete-A-um/C/D/V/R) - UNIFICAÇÃO, com área de 9.785,15 m², situado na Gleba do PATRIMÔNIO MARIALVA, deste Município e Comarca, com as seguintes divisas e metragens: DIVESE-SE: Ao SO 34°30', com a Estrada Caraná, numa frente de 80,03 metros; Ao NO 55°30', com o Lote nº 6/7/7-A-1/A/B/C-1/P, numa extensão de 92,86 metros; Ao SO 34°30', com parte do Lote nº 6/7/7-A-1/A/B/C-1/P, numa extensão de 22,13 metros; Ao rumo Sul com os Lotes nºs 6/7/7-A-1/Q e 6/7/7-A-1/K, numa extensão de 125,00 metros; Ao SE 84°30', numa frente de 34,33 metros com o Contorno Sul, Ao SE 82°27', numa frente de 15,86 metros com o Contorno Sul; No rumo Sul/Norte, com o Lote nº 6/7/7-A-1/H, numa extensão de 81,99 metros; No rumo Oeste/Este, com os Lotes nºs 6/7/7-A-1/H, 6/7/7-A-1/G e 6/7/7-A-1/F, numa extensão de 75,00 metros. Finalmente, ao NO 55°30', com o lote nº 6/7/7-A-1/E, numa extensão de 10,45 metros. - Origem: Registros nºs 02, nas Matrículas nºs. 22.156, 22.157, 21.274 e 21.288, livro 02, deste Registro Imobiliário. - PROPRIETÁRIA: INCOPLAST EMBALAGENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.776.108/0001-70, com sede na Rodovia BR 376 km 198, Contorno Sul, nº 50 - Parque Industrial, nesta cidade de Marialva-Pr. - Dou fe. - MARIALVA, 23 de setembro de 2002. - Oficial:

AV. 1-23.488. - (Protocolo nº 88.433 de 23.09.2002): Nos termos do requerimento datado de 11.09.2002, instruído com Certidão nº 81/01, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, aos 06.11.2001, Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS, aos 13.08.02, sob nº 095862002-14023050, CEI nº 50.001.26596/76, Averbo, para constar no imóvel objeto desta Matrícula, a edificação de um pavilhão industrial em alvenaria, piso cimento alisado, cobertura zinco e estrutura metálica, medindo 3.089,28 m². - ART nº 1701949210066. - Custas: R\$161,70 - Isento do funereus conforme item 09, da Lei 12.604, de 02.07.99. - Dou fe. - Marialva, 23 de setembro de 2002. - Oficial:

- segue no verso -

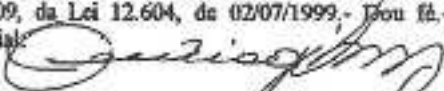
REGISTRO DE IMÓVEIS NAGIB NEME
MARIALVA - PR
MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente Certidão de Inteiro Teor é fiel reprodução da ficha original arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Dou fe.
Marialva, 24 MAR. 2015 /

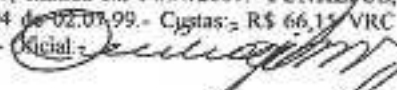


FLS. Vº

01

MATRÍCULA nº 23.488 - continuação -

Av.2-23.488 - (Prot. nº 98.601 de 29/12/2006): Nos termos do requerimento datado de 19/12/2006, Averbo, para constar a Alteração da denominação da proprietária do imóvel desta Matrícula, para SBDE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE EMBALAGENS E DESCARTÁVEIS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 86.445.822/0005-25, com sede à Rua Padre Auling, 595 - Bairro Industrial, em São Ludgero-SC., em virtude da Incoplast Embalagens Ltda., ter sido incorporada pela Incoplast Ind. e Com. de Plásticos Ltda., e posterior alteração de sua denominação, conforme documentos anexos. Custas: R\$33,07 ou 314,95 VRC. Isento do FUNREJUS conforme item 09, da Lei 12.604, de 02/07/1999. Dou fe. Marialva, 29 de dezembro de 2006. - Oficial: 

R.03/23.488 (Prot. nº 101.067 de 14/01/2008): - CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL nº 185/2007.24312187, emitida em João Pessoa-PB, aos 28/12/2007. - Emitente / Creditada: SBDE - Sociedade Brasileira de Embalagens e Descartáveis LTDA, inscrita no CNPJ nº 86.445.822-001-00, no ato representada por Mario Schlickmann e Milton Schlickmann; Marcelo Schlickmann; Melito Schlickmann; Melquior Schlickmann e Magno Schlickmann. - Avalistas do Emitente Creditado: Mario Schlickmann; Sandra Regina Schlickmann; Mariangela Bez Werner Schlickmann; Inezita Carner Schlickmann; Ercília Fornaza Schlickmann; Jadna Becker; Ruth Volpato Schlickmann; Milton Schlickmann; Marcelo Schlickmann; Melito Schlickmann; Melquior Schlickmann e Magno Schlickmann. - Financiador: Banco do Nordeste do Brasil S/A., inscrita no CNPJ nº 07.237.373/0185-09. - Vencimento: 28/12/2013. - Valor da Cédula: R\$7.453.846,15 (sete milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil e oitocentos e quarenta e seis Reais e quinze centavos). - Prazo de pagamento: João Pessoa-PB. - Encargos financeiros: Juros devidos à taxa efetiva de 11,5% a.a. - Forma de pagamento: como consta na cédula, (vencendo-se a primeira em 28/01/2010 e a última em 28/12/2013). - Garantia: Em HIPOTECA CEDULAR DE 1ª (primeiro) grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula. - Consta na Cédula que apresentou CND do INSS, nº 024582007-2001040, emitida em 04/07/2007. - FUNREJUS, isento conforme item 01, do art. 3º da lei 12.604 de 02.07.99. - Custas: R\$ 66,15 VRC 630,00. - Dou fe. Marialva, 14 de janeiro de 2008. - Oficial: 

R.4-23.488 - (Protec. nº 105.873 de 01/10/2009): PENHORA - Ofício nº 987/2009, datado de 25/09/2009 e Termo de Penhora, datado de 24/09/2009, expedidos pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, nos Autos nº 034/2009 de Execução Fiscal. - Exequente: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ. - Executados: SBDE - SOCIEDADE BRASILEIRA DE EMBALAGENS E DESCARTÁVEIS LTDA - CNPJ/MF. nº 86.445.822/0005-25. - Objeto: O imóvel desta - segue na fl. 2 -



FLS.

=02=

MATRÍCULA nº 23.488 – continuação -

Matrícula.- Valor:- não consta.- O FUNREJUS será incluído na conta de liquidação do processo, conforme item 16.5.5, do Código de Normas.- Custas- R\$15,87 = 151,14 VRC(a receber).- Dou fé.- Marialva, 01 de outubro de 2009.- Oficial: *[Assinatura]*

Av.05- 23.488 -(Protoc. nº 114.004 de 09.04.2012):- Nos termos do requerimento datado de 24.02.2012, instruído com cópia da Vigésima Oitava Alteração do Contrato Social e Ata de Reunião Geral Extraordinária de Sócios, ambas datadas de 01.11.2011, devidamente registradas na Junta Comercial do Paraná, sob nº 20120466465, Protocolo nº 12/046646-5, em 20.01.2012. Averbo, para constar a Alteração da denominação Social da proprietária do imóvel desta Matrícula, de SBDE - Sociedade Brasileira de Embalagens e Descartáveis LTDA., para - **COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 86.445.822/0001-00.- Custas:- R\$8,46 = 60 VRC.- FUNREJUS - Isento conforme item 09, da Lei 12.604, de 02.07.1999.- Dou fé.- Marialva, 09 de abril de 2012.- Oficial: *[Assinatura]*

Av.06- 23.488 -(Protoc. nº 115.805 de 13.09.2012): Conforme Ofício nº 617/2012, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, aos 12.09.2012, nos autos de Execução Fiscal nº 34/2009, Averbo para constar, o Cancelamento da Penhora registrada sob nº 04 nesta matrícula.- Funrejus recolhido no valor de R\$817,80 em 13.09.2012.- Custas: R\$91,19 = 647 VRC.- Dou fé.- Marialva, 13 de setembro de 2012.- Oficial: *[Assinatura]*

Av.07/23.488.- (Protocolo nº 116.110 de 17/10/2012):- Conforme autorização de baixa de garantia expedida pelo Banco do Nordeste do Brasil S/A, agência da cidade de João Pessoa-PB., aos 11/10/2012, averbo, para constar o cancelamento, do registro 03, desta matrícula.- FUNREJUS, isento conforme item 04, do art. 3º da Lei 12.604 de 02.07.99.- Custas:- R\$8,88 = VRC 62,97.- Dou fé.- Marialva, 17 de outubro de 2012.- Oficial: *[Assinatura]*

R.08/23.488.- (Protocolo nº 116.739 de 28/12/2012):- **TÍTULO:- INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**, assinado na cidade de São Paulo/SP., aos 18/12/2012.- Emissora:- COPOBRAS S/A Indústria e Comércio de Embalagens, inscrita no CNPJ nº 86.445.822/0001-00, com sede (segue no verso)



FLS. V°

-02-

Matrícula nº 23.488 - continuação

na cidade de São Ludgero/SC, à Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial.- Agente Fiduciário:- PAVARINI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 15.227.994/0001-50, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, à Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º Andar.- Valor total da emissão de debêntures:- O valor total da emissão será de até R\$55.000.000,00(Cinquenta e cinco milhões de reais).- Quantidade de Debêntures:- Serão emitidas até 5.500(cinco mil e quinhentos) Debêntures.- Valor nominal unitário:- O valor nominal unitário das Debêntures, na data de emissão, será de R\$10.000,00(dez mil reais).- Data de emissão:- Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será em 16 de novembro de 2012.- Prazo e data de vencimento:- As Debêntures terão prazo de vigência de 3(três) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2015.- Prazo de subscrição e forma de integralização:- As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de efetiva subscrição e integralização, utilizando-se, para tanto, 2(duas) casas decimais, sem arredondamentos. Todas as Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição e em uma única data, de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP S/A. - Mercado Organizado ("CETIP").- Amortização:- O valor Nominal Unitário das Debêntures será pago e amortizado em 24 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira paga 12 meses após a data de emissão, ou seja, em 16 de novembro de 2013.- Encargos Moratórios:- Ocorrendo impossibilidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, inclusive, mas não se limitando, da remuneração, os débitos em atraso - vencidos e não pagos pela Companhia, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial, além da remuneração, multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% e juros moratórios à razão de 1% ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso.- Garantia:- Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula.- As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste contrato.- Valor para fins de Lei de Extrajudicial:- Valor de mercado: R\$3.700.000,00.- Valor de venda forçada:- R\$3.150.000,00.- Obrigam-se as partes pelas cláusulas e condições do presente instrumento.- Apresentou Certidão Negativa de Débito Relativo às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001622012-20001822, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 06/08/2012, com validade até 02/02/2013.- FUNREJUS, inscrito conforme item 13, da Instrução nº 02/99 de 04.08.99.- Custas: R\$303,99 - VRC 2.155,95.- Dou RE- Marialva, 09 de janeiro de 2013.- Oficial:-

Av. 9/23.488.- Protocolo n.º 124.811.- 23/06/2015.-

CANCELAMENTO - Conforme Requerimento datado de 12/06/2015, expedido pela Segur na folha 03

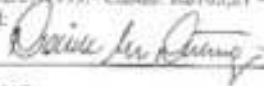


FLS.

03

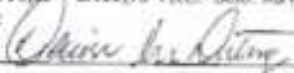
MATRICULA Nº23.488 - Continuação -

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., atual denominação de Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Averbio, para constar, o cancelamento da Alteração Fiduciária registrada sob nº 08, nesta Matricula - Inscrito do furejos conforme item 04, da Lei 12.604, de 02/07/1999. - Custas: R\$105,21 = 630 VRC. - Dou fe. - Marialva, 17 de julho de 2015. - Oficial:



R-10/23.488- Protocolo n.º 125.755- 03/09/2015-

TÍTULO- HIPOTECA.- Forma do Título: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de 20 de agosto de 2015, lavrada às fls. 022/045, do livro 065, na Notua do Tabelionato de São Ludgero, Comarca de Braço do Norte-SC.- **Devedora Outorgante:** COOPBRAS S/A INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 86.445.822/0001-00, com sede e foro na Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial, na Cidade de São Ludgero-SC.- **Outorgada Credora:** As titulares das Debêntures, representadas por: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob n.º 15.227.994/0001-50, com sede na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, na Cidade de Rio de Janeiro-RJ; designada "Agente Fiduciário".- **CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA:** - Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Companhia, por esta Escritura e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes da Lei nº. 10.406, de 10/01/2002, conforme alterada ("Código Civil"), hipoteca, em favor da Credora, representada pelo Agente Fiduciário, em PRIMEIRA GRAU (HIPOTECA), o imóvel objeto desta Matricula, com as benfeitorias existentes e/ou a serem realizadas.- **Prazo e Data de Vencimento:** resolvidas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 42 meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se portanto, em 20/02/2019 (data do vencimento).- **Valor correspondente a este imóvel é R\$2.900.000,00.- Obriguem-se as partes pelas cláusulas e condições do presente Título.- Furejos recolhido no valor de R\$45.200,00, em 03.09.2015. - Custas:- R\$360,05 = 2.155,98 VRC.- Selo: R\$4,00.- Dou fe. Marialva, 22 de setembro de 2015.- Oficial:**



FUNARPEN - SELLO DIGITAL Nº 84740.046C1.60QRI. Controle: 4864h.65es
Consulte esse selo em <http://funarpem.com.br>

REGISTRO DE IMOVEIS NAGIB NEME

MARIALVA - PR

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME Titular
Certifico que a presente, Certidão de
Inteiro Teor é fiel reprodução da ficha
original arquivada neste Serviço de
Registro de Imóveis. Dou fé.
Marialva, 11 AGO 2015




ANEXO VII - FOTOGRAFIAS

ANEXO VII - FOTOGRAFIAS



RODOVIA BR 376 (CONTÔRNO SUL) DEFRONTE O IMÓVEL AVALIADO (À ESQUERDA), VISTA TOMADA NO SENTIDO MARINGÁ/ LONDRINA



RODOVIA BR 376 (CONTÔRNO SUL) DEFRONTE O IMÓVEL AVALIADO (À DIREITA), VISTA TOMADA NO SENTIDO LONDRINA/ MARINGÁ



PRÉDIO DA PORTARIA



PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO



FRENTE DO PRÉDIO INDUSTRIAL



FACHADA LATERAL ESQUERDA DO PRÉDIO INDUSTRIAL, VISTA EM DIREÇÃO AO PRÉDIO DA GARAGEM E DAS OFICINAS (AO FUNDO)



FACHADA DO PRÉDIO DO PREPARO DE
TINTAS E DOS ESCRITÓRIOS DA PRODUÇÃO



BARRACÃO DE RESÍDUOS



PRÉDIO DA GARAGEM E DAS OFICINAS



PRÉDIO DO ALMOXARIFADO E DO SETOR DE
RECICLAGEM DE RESÍDUOS DO PROCESSO



ACESSO PARA A ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA PELA ESTRADA CARANÁ



PRÉDIO DA ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA



PRÉDIOS DAS TORRES DE RESFRIAMENTO



PRÉDIO DO GERADOR



PRÉDIO DOS SANITÁRIOS DA FÁBRICA



CAIXA D' ÁGUA ELEVADA



ESTRADA CARANÁ DEFRONTE A LATERAL ESQUERDA DO IMÓVEL
(À DIREITA), VISTA TOMADA NO SENTIDO RODOVIA/ FERROVIA



ESTRADA CARANÁ DEFRONTE A LATERAL ESQUERDA DO IMÓVEL
(À ESQUERDA), VISTA TOMADA EM DIREÇÃO À RODOVIA



PORÇÃO DO TERRENO (À ESQUERDA) SITUADO NOS FUNDOS DA INDÚSTRIA, ISOLADO PELA ESTRADA CARANÁ (VISTA TOMADA EM DIREÇÃO À FERROVIA)



PORÇÃO DO TERRENO (À DIREITA) SITUADO NOS FUNDOS DA INDÚSTRIA, ISOLADO PELA ESTRADA CARANÁ (VISTA TOMADA EM DIREÇÃO À RODOVIA)