

**COPOBRÁS DA AMAZÔNIA INDÚSTRIA DE EMBALAGENS LTDA.**

**AVALIAÇÃO DE TERRENO**

**LOCAL:** Imóvel “Professor Frederico Veiga”, Lote nº 52, Gleba 01  
Avenida Professor Paulo Graça, 3.232 (Rodovia BR 174)  
Bairro Lago Azul  
Manaus, AM

21 DE SETEMBRO 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: Rodovia BR 276, Condomínio Sui

Nº: 50

Complemento: altura de los 136 x 540 m

Bairro: Patrimônio Marinho

Cidade: Marilva

UF: PR

CEP: 80860-000

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: 05652-400

Data de início: 10/09/2018

Previsão de Término: 25/09/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Doméstica

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: 06.445.822/0001-00

Endereço: Rua Carlos Viana Leme

Nº: 146

Complemento:

Bairro: Parque Industrial Jordana Rebelo

Cidade: Camargão de Minas

UF: MG

CEP: 35054-400

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 Professor Frederico Veiga”, Lote nº 52, Gleba 01

**LOCAL:** Avenida Professor Paulo Graça, 3.232 (Rodovia BR 174, altura do km 3,0), Bairro Lago Azul, Manaus, AM

**ÁREA DO IMÓVEL:** 17,0905 hectares (170.905,00 m<sup>2</sup>)

**PROPRIETÁRIO:** COPOBRÁS DA AMAZÔNIA IND. DE BEM. LTDA.

**VALOR DE MERCADO:** R\$ 19.500.000,00 (dezenove milhões e quinhentos mil reais)

**VENDA FORÇADA:** R\$ 15.600.000,00 (quinze milhões e seiscentos mil reais)



## 1. INTRODUÇÃO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo fornecer à diretoria da COPOBRÁS DA AMAZÔNIA INDÚSTRIA DE EMBALAGENS LTDA. o justo valor de mercado e o valor de venda forçada, referidos à data base de 21 de setembro de 2018, do Lote nº 52 da Gleba 01 do terreno denominado "Imóvel Professor Frederico Veiga", localizado na Avenida Professor Paulo Graça, 3.232 (Rodovia BR 174, altura do km 3,0), Bairro Lago Azul, na altura do km 03 da Rodovia BR 174, em Manaus, AM, pertencente à empresa, para efeito de 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 Urbanos, são utilizados métodos diretos e/ ou indiretos para a determinação do seu valor de mercado.

No caso de terrenos urbanos são aplicáveis o método comparativo de mercado (direto) e o método de capitalização de renda (indireto).

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.

No presente caso foi aplicado o método comparativo de mercado, para a determinação do valor do terreno, não havendo sido incluídos quaisquer edificações, máquinas, instalações, culturas ou semoventes que pudessem ser encontrados na propriedade por ocasião da vistoria.



### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Cadastrado junto ao INCRA sob nº 027.073.037.877.4, com área de 17,0905 hectares (170.905,00 m<sup>2</sup>), formato retangular, alto, praticamente plano e seco, o imóvel avaliado, descrito na matrícula nº 4.643 do Registro de Imóveis do 5º Ofício de Manaus, está localizado no bairro Lago Azul, em zona de Expansão Urbana de Manaus (Corredor Urbano BR 174), distante pouco mais de 3,0 km do entroncamento com a Rodovia AM 010, aproximadamente 12,0 km do Aeroporto Internacional Eduardo Gomes e cerca de 23,0 km do centro da cidade, em região onde predominam sítios e chácaras de lazer, núcleos residenciais de padrões popular e simples, depósitos e estabelecimentos industriais, além de terrenos vagos e extensas áreas de preservação de mata natural.

O acesso ao imóvel, a partir da região central de Manaus, se faz pelas avenidas Epaminondas, Constantino Nery e Torquato Tapajós, em direção norte, por cerca de 19,0 km, até o entroncamento das rodovias BR 174 e AM 010, onde se toma à esquerda, pela rodovia federal por 3,2 km até a entrada do imóvel, localizada à direita da pista.

A sede da propriedade, constituída por 02 (duas) moradias térreas, principal e de funcionário, não averbadas na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, não vistoriadas internamente e não consideradas para efeito da presente avaliação, está localizada 300,00 metros adiante, no interior do imóvel, apresentando coordenadas geográficas S 02° 57' 07,0" e W 60° 01' 55,01".

Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava cercado por mourões de concreto com 12 (doze) fios de arame farpado, apresentando amplos gramados no entorno da sede e grande extensão de mata natural nos fundos do terreno.

Observação: A despeito de haver sido constatada a existência de linha de gasoduto da CIGAS (Companhia de Gás do Amazonas) junto à frente do terreno voltada para a BR 174, não existe averbação ou qualquer referência à possível Servidão de Passagem na matrícula nº 4.643 do Registro de Imóveis do 5º Ofício de Manaus, apresentada no Anexo V - Documentação.



#### 4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

No presente caso a avaliação do imóvel foi realizada através da aplicação do método comparativo de mercado, conforme exposto no item 2.

Para a determinação do valor do terreno foi realizada pesquisa na região, havendo sido selecionados 07 (sete) 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\$ 114,14/ m<sup>2</sup>.

Para o imóvel em avaliação, com área de 170.905,00 m<sup>2</sup>, resulta:

$$V_t = 170.905,00 \times 114,14$$

$$V_t = \text{R\$ } 19.507.096,70$$

Foi adotado o valor de R\$ 19.500.000,00.



## 5. CONCLUSÃO

Em função das pesquisas efetuadas e da metodologia empregada, se concluiu que o valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação, é R\$ 19.500.000,00 (dezenove milhões e quinhentos mil reais), o que corresponde, nesta data, a cerca de US\$ 4,620,000.00 (quatro milhões, seiscentos e vinte mil dólares norte-americanos), quando convertido à taxa de venda do câmbio paralelo, 1 US\$ = R\$ 4,220.

Para efeito de venda forçada do imóvel é sugerida a redução de 20 % (vinte por cento) no valor, o que resulta em R\$ 15.600.000,00 (quinze milhões e seiscentos mil reais) ou seja, em US\$ 3,700,000.00 (três milhões e setecentos mil dólares norte-americanos), aproximadamente, nesta data.

O presente laudo de avaliação se compõe de 08 (oito) 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, 21 de setembro 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 - FOTOGRAFIA DO IMÓVEL POR SATÉLITE
- V PLANTA DO IMÓVEL E MEMORIAL DESCRITIVO
- VI - DOCUMENTAÇÃO
- VII - FOTOGRAFIAS

## **ANEXO I - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

## **ANEXO I - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

### **Elemento nº 1**

Localização	: Rodovia BR 174, na altura do km 05
Área do Terreno	: 38.000,00 m <sup>2</sup>
Características	: Terreno com formato irregular, alto, plano e seco, com edificações sem valor comercial
Preço	: R\$ 3.800.000,00
Fonte	: Norte.com Imóveis Rua Henrique Martins, 470, salas 03 e 05 Fone: (92) 3234 - 6951 - Sr. Joaquim Caetano

### **Elemento nº 2**

Localização	: Rodovia BR 174, na altura do km 2,5, lado direito da pista
Área do Terreno	: 184.000,00 m <sup>2</sup>
Características	: Terreno com formato irregular, alto, plano e seco, com trechos de mata nativa
Preço	: R\$ 160,00/ m <sup>2</sup>
Fonte	: Norte.com Imóveis Rua Henrique Martins, 470, salas 03 e 05 Fone: (92) 3234 - 6951 - Sr. Joaquim Caetano

### **Elemento nº 3**

Localização	: Rodovia AM 010, distante 4,0 km da barreira, do lado direito da pista.
Dimensões do Terreno	: 250,00 m (frente) x 750,00 m (profundidade) (aprox.)
Área do Terreno	: 237.000,00 m <sup>2</sup>
Características	: Terreno com formato trapezoidal, alto, plano e seco, com edificações sem valor comercial e mata nativa.
Preço	: R\$ 100,00/ m <sup>2</sup>
Fonte	: Norte.com Imóveis Rua Henrique Martins, 470, salas 03 e 05 Fone: (92) 3234 - 6951 - Sr. Joaquim Caetano

#### **Elemento nº 4**

Localização : Rua Professor Paulo Graça x Rua do Luso (altura do km 01 + 700 metros BR 174, à direita da pista).  
Área do Terreno : 240.000,00 m<sup>2</sup>  
Características : Terreno com formato retangular, alto, plano e seco.  
Preço : R\$ 150,00/ m<sup>2</sup>  
Fonte : DPI Consultoria  
Rua Ferreira Pena, 76  
Fone: (92) 3633 - 8190 - Sr. Fernando

#### **Elemento nº 5**

Localização : Rodovia AM 010, distante 3,0 km da barreira, do lado direito da pista.  
Área do Terreno : 40.000,00 m<sup>2</sup>  
Características : Terreno com formato retangular, alto, plano e seco.  
Preço : R\$ 150,00/ m<sup>2</sup>  
Fonte : DPI Consultoria  
Rua Ferreira Pena, 76  
Fone: (92) 3633 - 8190 - Sr. Fernando

#### **Elemento nº 6**

Opinião do Sr. Fernando Soares, corretor da imobiliária DPI Consultoria, situada à Rua Ferreira Pena, 76, Centro, fone: (92) 3633 - 8190:

“Terrenos situados no início das rodovias BR 174 e AM 010, com documentação, frente para a pista e topografia plana, valem de R\$ 80,00/ m<sup>2</sup> a R\$ 120,00/ m<sup>2</sup>.”

Foi adotado o valor médio de R\$ 100,00/ m<sup>2</sup>.”

#### **Elemento nº 7**

Opinião do Sr. Elizaldo, corretor de imóveis industriais especializado na região, com escritório à Rua 14, Quadra 36, nº 42, Conjunto Américo Medeiros, Cidade Nova, fone: (92) 99118 - 5240:

“Terrenos ao longo da Rodovia BR 174, junto ou próximos da pista, localizados entre a Barreira e o km 04, valem entre R\$ 90,00/ m<sup>2</sup> e R\$ 120,00/ m<sup>2</sup>.”

Foi adotado o valor médio de R\$ 105,00/ m<sup>2</sup>.”

## **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 12 e 21.09.18).

### **2. HOMOGENEIZAÇÃO**

#### **Elemento nº 1**

$$V = \frac{3.800.000,00 \times 0,9}{38.000,00}$$

$$V = \text{R\$ } 90,00/\text{ m}^2$$

#### **Elemento nº 2**

$$V = 160,00 \times 0,9$$

$$V = \text{R\$ } 144,00/\text{ m}^2$$

#### **Elemento nº 3**

$$V = 100,00 \times 0,9$$

$$V = \text{R\$ } 90,00/\text{ m}^2$$

#### **Elemento nº 4**

$$V = 150,00 \times 0,9$$

$$V = \text{R\$ } 135,00 \text{ m}^2$$

#### **Elemento nº 5**

$$V = 150,00 \times 0,9$$

$$V = \text{R\$ } 135,00 \text{ m}^2$$

### Elemento nº 6

$$V = \text{R\$ } 100,00 / \text{m}^2$$

### Elemento nº 7

$$V = \text{R\$ } 105,00 / \text{m}^2$$

## 3. Cálculo da Média

Elemento nº	Preço/ m <sup>2</sup> (R\$)
1 .....	90,00
2 .....	144,00
3 .....	90,00
4 .....	135,00
5 .....	135,00
6 .....	100,00
7 .....	<u>105,00</u>
<b>Total</b>	<b>799,00</b>

Valor Médio:

$$\bar{V} = \frac{799,00}{7} = 114,14$$

## 4. Saneamento da Média

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

. Limite Superior:  $114,14 \times 1,3 = 148,35$

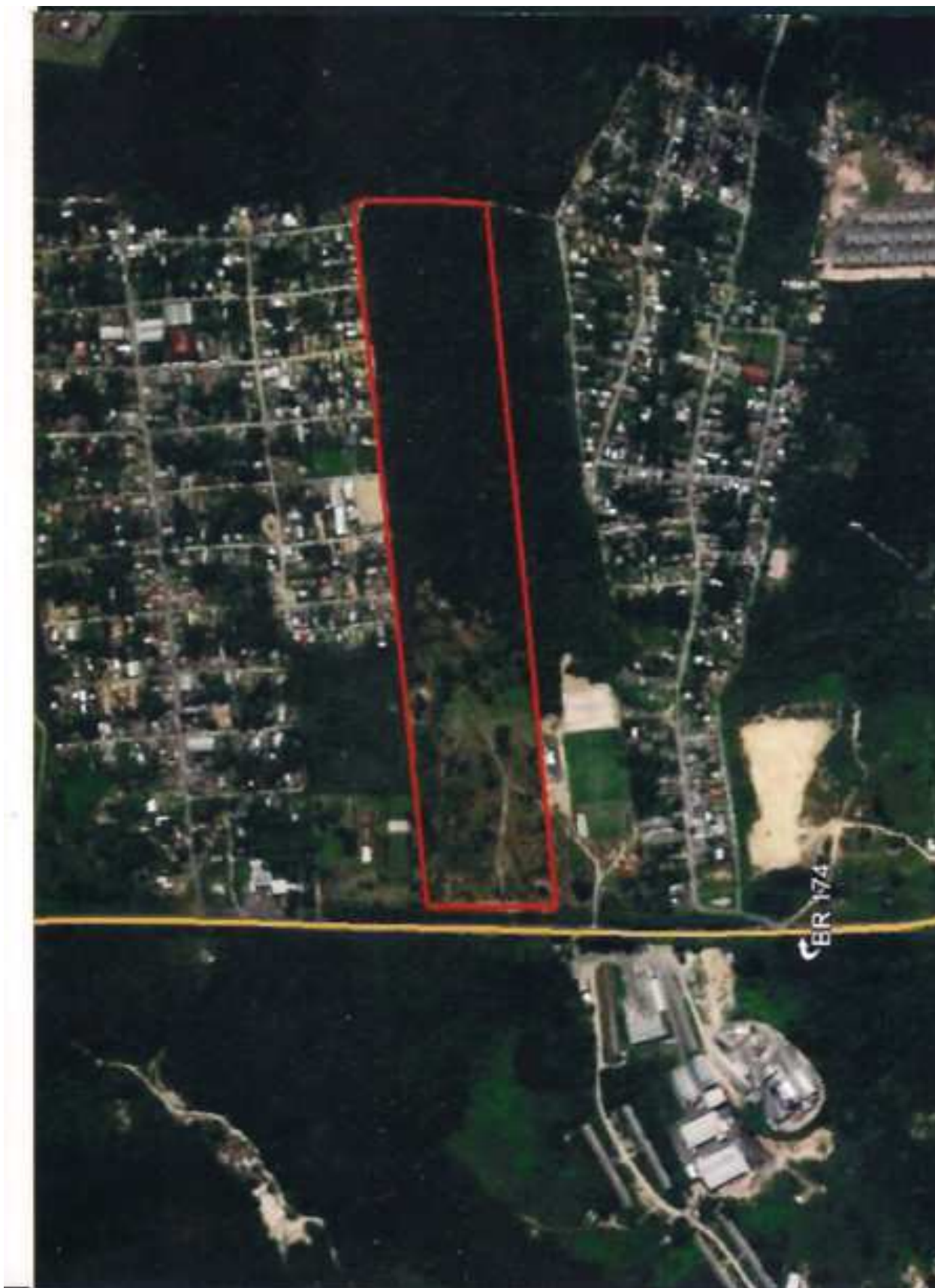
. Limite Inferior:  $114,14 \times 0,7 = 79,90$

Todos os elementos foram, portanto, considerados representativos.

### **ANEXO III - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DOS ELEMENTOS**



## **ANEXO IV - FOTOGRAFIA DO IMÓVEL POR SATÉLITE**



## **ANEXO V - PLANTA DO IMÓVEL E MEMORIAL DESCRITIVO**

## MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIO: COPOBRAS DA AMAZÔNIA INDUSTRIAL EMBALAGENS LTDA.  
LOCAL: FREDERICO VEIGA - GLEBA 01 - LOTE Nº 52  
OBJETO: DESMEMBRAMENTO DE ÁREA  
ÁREA: 17,0905 ha  
MUNICÍPIO: MANAUS  
PERÍMETRO: 2.319,19 m  
ESTADO: AMAZONAS

## LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE : Com LOTE 53

LESTE : Com LOTE 51

SUL : Com LOTE 51

OESTE : Com BR-174



## DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-141, de coordenadas N 9.673.256,330 m. e E 162.986,550 m., situado no limite com BR-174, deste, segue com azimute de 358°00'35" e distância de 189,20 m., confrontando neste trecho com BR-174, até o vértice M-139, de coordenadas N 9.673.445,500 m. e E 162.983,280 m.; deste, segue com azimute de 62°22'00" e distância de 981,78 m., confrontando neste trecho com LOTE 53, até o vértice M-22, de coordenadas N 9.673.575,680 m. e E 163.956,340 m.; deste, segue com azimute de 178°15'22" e distância de 160,67 m., confrontando neste trecho com LOTE 51, até o vértice M-20, de coordenadas N 9.673.415,280 m. e E 163.961,230 m.; deste, segue com azimute de 260°44'16" e distância de 987,55 m., confrontando neste trecho com LOTE 51, até o vértice M-141, de coordenadas N 9.673.256,330 m. e E 162.986,550 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro.

Manaus, 03 de Novembro de 2010.

  
Oatley Ribeiro  
Téc. Agrimensor  
CREA - 0462-1D/AM/Nº

CREA - AM  
REGISTRO DE SERVIÇO  
Concedido: Engenheiro de Engenharia, Arquitetura e  
Agricultura de Engenharia

06 DEZ 2010

Nº M: .....  
.....  
.....  
.....

GLEBA EM ALÍQUOTA, DISTÂNCIAS E COORDENADAS

Ordem	Alíquota	Alíquota	Distância	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
01	01	1017,17	1017,17	0,00	0,00
02	02	967,14	967,14	967,14	0,00
03	03	1017,17	1017,17	0,00	1017,17
04	04	1017,17	1017,17	0,00	0,00

Código Imóvel Incra	Proprietário:		COPOBRAS DA AMAZÔNIA INDUSTRIAL LTDA.	
	Imóvel:		Área ha:	
Matrículas:	FREDERICO VEIGA GLEBA: 01 LOTE Nº 02		17,0905 ha	
	Município: Manaus		Perímetro (m):	
	Comarca: Manaus		2.319,19 m	
	Estado: Amazonas		Escala:	
	ART CREA:		1:7.500	
	Responsável Técnico:		Proprietário:	
Oscar F. Pereira				CERTIFICAÇÃO N.º
Engenheiro de Engenharia				
CREA 2492-TP/AM/RB				

## **ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**5º OFÍCIO DE MANAUS - AM**

07.577.947/0001-09

Rua Joaquim Sarmento, nº 406 - Centro - CEP. 69.010-020 - Tel.: 3231-1614/3231-2087

MATRÍCULA

4.643

FOLHA

01F

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Joaquim Sarmento, 406 - Centro

CEP: 69010-020 - Manaus - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Manaus, 31/01/2011

**IMÓVEL:-** UM LOTE DE TERRAS sob o nº 52, da Gleba 01, do imóvel denominado "PROFESSOR FREDERICO VEIGA", situado no Município de Manaus, Estado do Amazonas, com uma área de 17,0905ha (dezessete hectares, nove ares e cinco centiares), com os limites e confrontações seguintes: ao Norte com o lote nº 53; a Nordeste, com o lote nº 53; a Este, com o lote nº 51; a Sudeste, com o lote nº 51; a Oeste com a Rodovia BR-174; e, a Noroeste, com o lote nº 53; Imóvel este adquirido pelos proprietários por compra de Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, pelo valor de Cr\$ 1.786,51 (um mil e setecentos e oitenta e seis cruzeiros e cinquenta e um centavos), no sistema monetário então vigente, conforme Título Definitivo, datado de 20 de agosto de 1976.-

**PROPRIETÁRIOS:-** BENEDITO PRESTES PICANÇO, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 131.535-SSP-AM e do CPF/MF nº 126.089.717-68 e sua esposa MARIA AUXILIADORA DA SILVA PICANÇO, brasileira, portadora do RG nº 107.074-SSP-AM e do CPF/MF nº 148.602.602-87, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Havaí, nº 23, qd. 33, Campos Eliseos, Planalto.-

**TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, livro 2-Registro Geral, sob o nº R-1/1027, matrícula 1027, fls. 01 à 01v., datado de 10 de março de 1977.-

O Oficial:-

(Bel. HOLOERNES GONÇALVES LEITE)-

R-1/4.643 - Manaus, 31 de janeiro de 2011. Protocolo 6180, livro 1-C.-

**TRANSMITENTES:-** Benedito Prestes Picanço e sua esposa Maria Auxiliadora da Silva Picanço, ambos antes já qualificados.-

**ADQUIRENTES:-** COPOBRÁS DA AMAZÔNIA INDÚSTRIA DE EMBALAGENS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 84.529.874/0001-20, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua João Monte Fusco nº 1.101, qd. C, lt. 05, Santa Etelvina, nesta cidade, no ato representada por seu sócio Jânio Dinarte Koch, brasileiro, casado, industrial, portador do RG nº 268495-SSP-AM e do CPF/MF nº 298.312.029-53, residente e domiciliado nesta cidade.-

**VALOR:-** R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais).-

**TÍTULO:-** Compra e venda.-

**FORMA DO TÍTULO:-** Escritura pública lavrada nas Notas do 1º Ofício desta cidade, livro 1963, fls. 049, datada de 05 de janeiro de 2011.-

**CONDICÕES:-** Não contam.-

**SELO ELETRÔNICO:-** SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ - Nº AF504466-61 - Protocolo 6180 - Livro 2 -

Nº 4643 - Reg./Av. 1 - Data/Hora de utilização: 31/01/2011 10:52:49 - Emitido por GLENDA FERREIRA LEITE - FUNETJ: R\$1220.00 - FUNDPAM: R\$610.00 - Código de

segurança: A945-B8C1-4073-088A - Consulte a autenticidade em [www.seloam.com.br](http://www.seloam.com.br).-

REGISTRADO por:-

O Oficial:-

(Bel. HOLOERNES GONÇALVES LEITE)-



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**5º OFÍCIO DE MANAUS - AM**

07.577.947/0001-09

Rua Joaquim Sarmiento, nº 406 - Centro - CEP. 69.010-020 - Tel.: 3231-1614/3231-2087

MATRÍCULA

4.643

FOLHA

01V

VERSO

R-2/4643 - Manaus, 29 de outubro de 2.012. Protocolo n. 9744, Livro 1/D.-

**CREDOR:- BANCO BTG PACTUAL S/A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Praia de Botafogo, n. 501, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ sob o n. 30.306.294/0001-45.-

**EMITENTE:- COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, com sede na cidade de São Ludgero/SC, na Rua Padre Auling, n. 595, inscrita no CNPJ sob o n. 86.445.822/0001-00.-

**FIDUCIANTE:- COPOBRAS DA AMAZÔNIA INDUSTRIAL DE EMBALAGENS LTDA.**, com sede nesta cidade de Manaus/AM, na Rua João Monte Fusco, n. 1101, inscrita no CNPJ sob o n. 84.529.874/0001-20.-

**DEVEDOR/INTERVENIENTE ANUENTE:- COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, com sede na cidade de São Ludgero/SC, na Rua Padre Auling, n. 595, inscrita no CNPJ sob o n. 86.445.822/0001-00.-

**AVALISTAS/GARANTIDORAS:-** Mário Schlickmann, CPF n. 252.346.509-44; Milton Schlickmann, CPF n. 415.739.519-00; Marcelo Schlickmann, CPF n. 435.914.007-00; Janio Dinarte Koch, CPF n. 298.312.029-53; Incoplast Embalagens do Nordeste Ltda., CNPJ n. 07.491.690/0002-59; Copobras da Amazônia Industrial de Embalagens Ltda., CNPJ n. 84.529.874/0001-20; Ercília Fornazza Schlickmann, CPF n. 252.346.509-44; Ruth Volpato Schlickmann, CPF n. 415.739.519-00; Mariangela Bez Werner Schlickmann, CPF n. 435.914.007-00 e Zaneide Casagrande Koch, CPF n. 298.312.029-53.-

**VALORES:** R\$10.000.000,00 (Dez milhões de reais), Cédula n. CCB071/12, emitida na cidade do Rio de Janeiro/RJ, em 24/09/2012; e, R\$30.000.000,00 (Trinta milhões de reais), Cédula n. CCB074/11, emitida na cidade do Rio de Janeiro/RJ, em 15/08/2011, quando ainda sob a denominação de Sociedade Brasileira de Embalagens Descartáveis Ltda.-

**CARACTERÍSTICAS DAS CCB-CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO:** 1)

**CCB074/11** - Valor Principal: R\$30.000.000,00 (Trinta milhões de reais), da seguinte forma: 1º Desembolso: R\$15.000.000,00 (Quinze milhões de reais) e 2º Desembolso: R\$15.000.000,00 (Quinze milhões de reais); Encargos e Despesas - Encargos Remuneratórios: Juros pós-fixado incidentes sobre o saldo devedor em aberto; Indexador: DI/CETIP; Percentual do DI: 100%; Taxa Spread: 0,57% a.m., exponencial ao mês, equivalente a de 7,00% a.a. exponencial ao ano; Encargos Moratórios: Juros Moratórios: 1% linear ao mês; Multa Moratória: 10%; Tarifa de Abertura de Crédito a ser paga ao Credor em 15/08/2011: 1,85% do valor principal; II) **CCB071/12** - Valor Principal: R\$10.000.000,00 (Dez milhões); Encargos e Despesas - Encargos Remuneratórios: Juros pós-fixado incidentes sobre o saldo devedor em aberto; Indexador: DI/CETIP; Percentual do DI: 100%; Taxa Spread: 0,57% a.m., exponencial ao mês, equivalente a de 7,00% a.a. exponencial ao ano; Taxa Spread: 0,72% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 9,00% a.a. exponencial ao ano; Encargos Moratórios: Juros Moratórios: 1% linear ao mês; Multa Moratória: 10%; Tarifa de Abertura de Crédito: 1,50% do valor principal paga na data de

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**5º OFÍCIO DE MANAUS - AM**

07.577.947/0001-09

Rua Joaquim Sarmento, nº 406 - Centro - CEP. 69.010-020 - Tel.: 3231-1614/3231-2087

MATRÍCULA  
**4.643**

FOLHA  
**02F**

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Joaquim Sarmento, 406 - Centro  
CEP: 69010-020 - Manaus - Am

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Manaus, 31/01/2011

liberação dos recursos a ser definida no termo de ajuste dos dados da CCB.-  
**CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS:-** A Emitente e Garantidoras cedem fiduciariamente, nos termos da Art. 66-B, parágrafo 3º e seguintes da Lei n. 4728/65, alterada pela Lei n. 10.931/2004, os direitos remuneratórios de sua titularidade relativos as notas fiscais, faturas ou duplicatas emitidas em favor da Emitente e Garantidoras, decorrentes de títulos de cobrança relativos à comercialização de seus produtos, com domicílio de cobrança no Banco Itaú Unibanco S/A., assim como, os recursos decorrentes de tais direitos (Créditórios).-

**GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em garantia do pagamento de R\$4.000.000,00 (Quatro milhões de reais), que representa, na data do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária n. 043/12, emitido na cidade de São Paulo/SP, em 24/09/2012, 11% (onze por cento) da dívida representada na CCB (valor em Reais esse que, corrigido pela Taxa de Juros descrita no item 1.1., para os fins do artigo 24, VI da Lei 9514/97, é considerado a dívida ora garantida), incluindo principal e acessórios, a FIDUCIANTE **ALIENA** ao CREDOR em garantia o imóvel objeto desta matrícula, avaliado para os fins do artigo 24 da Lei 9514/97, para fins de venda em público leilão, ao imóvel é atribuído o valor de R\$4.000.000,00 (Quatro milhões de reais).-

**TÍTULOS:-** Cédula de Crédito Bancário n. CCB074/11, datada de 15/08/2011, da cidade do Rio de Janeiro/RJ, com vencimento em 31/08/2015; Cédula de Crédito Bancário n. CCB071/12, datada de 24/09/2012, da cidade do Rio de Janeiro/RJ, com vencimento a ser definido no termo de ajuste dos dados da CCB; e, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e utras avenças n. 043/12, datado de 24/09/2012, da cidade de São Paulo/SP.-

**CONDIÇÕES:-** Todas as demais Cláusulas, Condições e ajustes aqui não mencionados, mas que encontram-se inseridos nas Cédulas de Créditos e no Instrumento Particular que servem de Títulos para este Registro.-

**SELO ELETRÔNICO:SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AN467267-48 / Protocolo 9744 - Livro 2 - Nº 4643 - Reg./Av. 2 - Data/Hora de utilização: 29/10/2012 08:29:02 - Emitido por Wilson Agnelo Batista - FUNETJ: RS1220.00 - FUNDPAM: RS610.00 - Código de segurança: 8BSD-FB93-406B-6C6C - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br**

REGISTRADO por:-

O Oficial: (Bel. HOLOFERNES GONÇALVES LEITE).

AV-3/4643 - Manaus, 04 de setembro de 2013 - Protocolo n. 11492, Livro 1/E. Nos termos do 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e Outras Avenças n. 043/12, datado da cidade do Rio de Janeiro/RJ, de 31/05/2013 compareceram as partes a seguir descritas: COPOBRAS DA AMAZÔNIA INDUSTRIAL DE EMBALAGENS LTDA., anteriormente qualificada, na qualidade de DEVEDORA; e, de outro lado, na qualidade de CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BTG PACTUAL S/A., também anteriormente qualificado. Então pelas partes supra citadas, foi dito, considerando



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**5º OFÍCIO DE MANAUS - AM**

07.577.947/0001-09

Rua Joaquim Sarmento, nº 406 - Centro - CEP. 69.010-020 - Tel.: 3231-1614/3231-2087

MATRÍCULA

**4.643**

FOLHA

**02V**  
VERSO

que: I) As partes firmaram, 24/09/2012, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e Outras Avenças n. 043/12, que tem por objeto o imóvel descrito, caracterizado e confrontado nesta matrícula imobiliária; II) As partes desejam alterar a data de vencimento das Cédulas de Crédito Bancário garantidas pelo Instrumento de Alienação Fiduciária. Tem as partes, entre si, justo e acordado o aditivo objeto desta, ao Instrumento de Alienação Fiduciária, para alterar/incluir o que se segue: Cláusula Primeira - As partes decidem alterar o campo Data de Vencimento constante da Cláusula 1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária que, com relação à CCB 074/11 passa a ser 29/04/2016 e com relação à CCB 071/12 passa a ser 31/05/2016; Cláusula Segunda - Ainda pelo instrumento objeto desta, as Partes ratificam todas as demais condições do Instrumento de Alienação Fiduciária, as quais permanecem inalteradas, sendo que o presente Aditivo integra o Instrumento de Alienação Fiduciária como seu Anexo, sendo dele inseparável. - **SELO ELETRÔNICO: SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS** - Nº AR282449-20 - Protocolo 11492 - Livro 2 - Nº 4643 - Reg./Av. 3 - Data/Hora de utilização: 04/09/2013 11:25:59 - Emitido por Wilson Agnelo Batista - FUNETJ: RS12.20 - FUNDPAM: R\$6.10 - FUNDPGE: R\$3.66 - ISSQN: R\$6.10 - Custo computacional: R\$0.00 - Código de segurança: 1833-B241-034A-94A6 - Consulte a autenticidade em [www.seloam.com.br](http://www.seloam.com.br)

AVERBADO por:-

Sub Oficial: (Bel. WILSON AGNELO BATISTA FILHO).

AV-4/4.643 - Manaus, 21 de agosto de 2.015. Protocolo nº 17.260, livro 1/G. Conforme Termo de Liberação, datado do Rio de Janeiro - RJ, de 27 de julho de 2.015, faço esta averbação para ficar constando o CANCELAMENTO da garantia constituída por meio da Cédula de Crédito Bancário n. CCB074/11, datada de 15/08/2011, da cidade do Rio de Janeiro/RJ, com vencimento em 31/08/2015; Cédula de Crédito Bancário n. CCB071/12, datada de 24/09/2012, da cidade do Rio de Janeiro/RJ, com vencimento a ser definido no termo de ajuste dos dados da CCB; e, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e outras avenças n. 043/12, datado de 24/09/2012, da cidade de São Paulo/SP, onde figuravam: BANCO BTG PACTUAL S.A., como Credora Fiduciária; e COPOBRAS DA AMAZÔNIA INDUSTRIAL DE EMBALAGENS LTDA, como Devedora Fiduciante, estando assim, o imóvel objeto desta, livre do ônus que o gravava. Do que para constar, foi feito o competente CANCELAMENTO. -

**SELO ELETRÔNICO: SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS** - Nº BB579796-80 - Protocolo 17260 - Livro 2 - Nº 4643 - Reg./Av. 4 - Data/Hora de utilização: 21/08/2015 15:01:17 - Emitido por Glenda Leite - FUNETJ: RS38.26 - FUNDPAM: R\$19.13 - FUNDPGE: R\$11.48 - FARPAM: R\$22.96 - Código de segurança: A85B-ECB1-03E4-F80E - Consulte a autenticidade em [www.seloam.com.br](http://www.seloam.com.br). -

AVERBADO por:-

Sub Oficiala:-

(GLENDA FERREIRA LEITE). -

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**5º OFÍCIO DE MANAUS - AM**

07.577.947/0001-00

Rua Josépino Sacramento, nº 400 - Centro - CEP: 69.010-020 - Tel.: 3221-1614/3331-2087

MATRÍCULA  
4.643

FOLHA  
03F

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Josépino Sacramento, 290 - Centro

CEP: 69010-020 - Manaus - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Manaus, 31/01/2011

AV-54.643 - Manaus, 04 de maio de 2017. Protocolo 20.876, livro I-H. Nos termos do requerimento datado de 30/03/2017, de parte interessada, e dirigido a este Cartório, juntamente com a Certidão de Informação Técnica Geral nº 02782017, datada de 27/01/2017 e Certidão de Endereço nº 0756-04, datada de 25/04/2017, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Manaus, por intermédio do IMPLURB e pela Gerência de Mobilidade Urbana - GMU, as quais ficam arquivadas digitalmente nesta Serventia. Faço esta averbação para constar que o imóvel objeto desta passa a fazer parte da Expansão Urbana (Corredor Urbano BR-174), conforme parâmetros urbanísticos referentes a Lei nº 1.838/2014 e 2.134/2016, e que o imóvel constituído pelo UM LOTE DE TERRAS sob o nº 52, da Gleba 01, do imóvel denominado "PROFESSOR FREDERICO VEIGA", situado no Município de Manaus, Estado do Amazonas, passa a ter uma nova e atual designação de endereço: AVENIDA PROFESSOR PAULO GRACA, Nº 3.332, BAIRRO LAJO AZUL. Do que para constar, foi feita a presente averbação.

**SELO ELETRÔNICO - SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº REGIMV004465HSLAUE15FPEPSB19 - Protocolo 20876 - Livro 2 - Nº 4643 - Reg/Av. 5 - Data/Hora de utilização: 04/05/2017 13:00:54 - Emitido por Glenda Leite - FUNETJ: R\$16.02 - FUNDJAM: R\$8.01 - FUNDPGE: R\$4.01 - FARPAM: R\$9.61 - Consulte a autenticidade em cidadãos.portalseleam.com.br.**

AVERBADO por:-

Sob Oficial:-

(GLENDA FERREIRA LEITE)

R-5/4643 - Manaus, 28 de fevereiro de 2018. Protocolo: 33566, Livro 1A - **(ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**:-

**CREDORES/AGENTE FIDUCIÁRIO**- SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com escritório na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Bento, 329, 8º andar, sala 87, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.727.994/0004-01, no ato representada nos termos do seu contrato social.-

**QUITORGANTE FIDUCIANTE**- COPOBRAS DA AMAZÔNIA INDUSTRIAL DE EMBALAGENS LTDA., sociedade limitada, com sede nesta cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Rua João Monte Fúcio, 1101, quadra C, lote 5, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 84.529.874/0001-20, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Amazonas sob o NIRE 13.2.0028800-9, no ato representada nos termos de seu contrato social.-

**DEVEDOR/INTERVENIENTE ANUENTE**- COPOBRAS S/A INDUSTRIAL DE COMÉRCIO DE EMBALAGENS, sociedade por ações sem registro de títulos e valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários-CVM, com sede na cidade de São Ladegero, Estado de Santa Catarina, na Rua Padre Auling, 595, inscrita no CNPJ sob o n. 06.445.822/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**5º OFÍCIO DE MANAUS - AM**

07.571.947/0001-00

Rua Joaquim Sarmiento, nº 406 - Centro - CEP: 69.010-020 - Tel.: 3331-1414/3331-3881

MTRÍCULA  
4.643FOLHA  
03V

VERSO

Estado de Santa Catarina sob a NIRE 42.1.0003714-1, no ato representada nos termos de seu estatuto social.

**GARANTIA: EM ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento da Parcela Garantida, a Outorgante, pelo Instrumento ora registrado e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, de modo *pro solvendo*, nos termos do artigo 51 da Lei n. 10931, de 02/08/2004, conforme alterada, dos artigos 66-B da Lei n. 4728 de 14/07/1965, conforme alterada, dos artigos 22 e seguintes da Lei n. 9514, de 20/11/1997, conforme alterada, e, no que for aplicável, da Lei n. 10406 de 10/01/2002, **ALIENA** e transfere aos Devedoristas, representados pelo Agente Fiduciário, a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA e RESOLÚVEL** e a posse indireta do imóvel de sua titularidade, descrito e caracterizado nesta matrícula imobiliária, assim como, no Anexo I do Instrumento ora registrado, incluindo os acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, alugueis, edificações, pertenças, bens vinculados por acesso físico, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido ou não averbados na matrícula junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, tendo certo que a posse direta do Imóvel Alienação Fiduciariamente, permanecerá com a Outorgante, tudo isso em conformidade com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei n. 9514, de 20/11/1997.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$12.000.000,00 (Doze milhões de reais), para fins do artigo 24, VI da Lei 9514/97.

**VALOR VENAL ATRIBUÍDO:** R\$639.619,33 (Seiscientos e trinta e nove mil, seiscentos e trinta e três reais e três centavos).

**TÍTULO:** Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Averbas.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, devidamente formalizado e assinado pelas partes supra citadas, firmado em três (03) vias de igual teor e forma, datado da cidade de São Ludgero/SC, de 31/01/2018.

**CONDIÇÕES:** Todas as demais Cláusulas, Condições, Frutos, Valores e ajustes aqui não mencionados, mas que encontram-se inseridos no Instrumento Particular que serve de Título para este Registro.

**SELO ELETRÔNICO-SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº REGINVO00446SUQBVMMN8EYITB38**

Protocolo 23566 - Livro 2 - Nº 4643 - Reg./Av. 6 - Data/Hora de utilização: 08:54:56 - Emitido por: Wilson Agnelo Batista - FUNETJ: R\$381,99

R\$449,99 - FUNDPOE: R\$264,60 - FARPAM: R\$449,99 - Consulta e autenticidade em: [portal.selos.org.br](http://portal.selos.org.br)

REGISTRADO por:

SubOficial: (WILSON AGNELO BATISTA FILHO)

EXEMPLO DE REGISTRO DE BEM IMÓVEL EM ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Instrumento nº 4643-6, de 31/01/2018, registrado em 08/02/2018, no Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Amazonas, nº 00000000000000000000, para fins de averbação, em nome de WILSON AGNELO BATISTA FILHO, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado em Manaus, AM, inscrita no CPF nº 000.000.000-00, e inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0001-00.

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Manaus, 08 de Fevereiro de 2018.

## **ANEXO VII - FOTOGRAFIAS**

## ANEXO VII - FOTOGRAFIAS



BARREIRA POLICIAL NA CONFLUÊNCIA DAS RODOVIAS BR 174 E AM 010, VISTA TOMADA NO SENTIDO CAPITAL/ INTERIOR



INÍCIO DA RODOVIA BR 174, VISTA TOMADA NO SENTIDO CAPITAL/ INTERIOR



RODOVIA BR 174 DEFRONTE O ACESSO PARA O IMÓVEL  
(À DIREITA), VISTA TOMADA NO SENTIDO CAPITAL/ INTERIOR



RODOVIA BR 174 DEFRONTE O ACESSO PARA O IMÓVEL  
(À ESQUERDA), VISTA TOMADA NO SENTIDO INTERIOR/ CAPITAL



ACESSO PARA O IMÓVEL, NA ALTURA DO KM 03 DA RODOVIA BR 174



MARCO INDICATIVO DO POSICIONAMENTO DO GASODUTO  
PARALELO A FRENTE DO IMÓVEL VOLTADA PARA A RODOVIA BR 174



VISTA DA PROPRIEDADE TOMADA DAS IMEDIAÇÕES DO CAMINHO DE ACESSO  
(A DIREITA), NA ALTURA DO GASODUTO, EM DIREÇÃO A SEDE



SÉDE DA PROPRIEDADE: MORADIA PRINCIPAL



SÉDE DA PROPRIEDADE: MORADIA DE FUNCIONÁRIO



VISTA DA PROPRIEDADE TOMADA DA SÉDE EM DIREÇÃO À RODOVIA, COM MORADIA PRINCIPAL À ESQUERDA