

## **COPOBRÁS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**

**Matrículas nº 1.092, nº 1.093 e nº 1.156**

### **REAVALIAÇÃO DE COMPLEXO INDUSTRIAL**

**LOCAL:** Rua Carlos Vicente Lara, 146  
Parque Industrial Jovelino Rabelo  
Carmópolis de Minas, MG

**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: 86960-000

Data de início: 10/09/2018

Previdido 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

Previdido de Término: 25/09/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Doméstica

Código:

CNPJ: 05652-400

Endereço: Avenida PROFESSOR PAULO GRACA

Nº: 333

Complemento:

Bairro: LAGO AZUL

Cidade: Manaus

UF: AM

CEP: 68019-410

Data de início: 10/09/2018

Previdido 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 José Luis Rabelo

Cidade: Camilândia de Minas

UF: MG

CEP: 35054-400

Data de início: 10/09/2018

Previdido 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:** Rua Carlos Vicente Lara, 146, Parque Industrial Jovelino Rabelo,  
Carmópolis de Minas, MG

**ÁREA DO IMÓVEL:** 66.341,00 m<sup>2</sup>

**ÁREA CONSTRUÍDA:** 23.780,69 m<sup>2</sup>

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

**VALOR DE MERCADO:** R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de  
reais)

**VENDA FORÇADA:** R\$ 34.400.000,00 (trinta e quatro milhões e quatrocentos  
mil reais)



**0. RESUMO (cont.)**

**0.1. MATRÍCULA nº 1.092** (área = 49.756,00 m<sup>2</sup>)

**VALOR DE MERCADO:** R\$ 35.300.000,00 (trinta e cinco milhões e trezentos mil reais)

**VENDA FORÇADA:** R\$ 28.240.000,00 (vinte e oito milhões, duzentos e quarenta mil reais)

**0.2. MATRÍCULA nº 1.093** (área = 5.940,00 m<sup>2</sup>)

**VALOR DE MERCADO:** R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)

**VENDA FORÇADA:** R\$ 1.280.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta mil reais)

**0.3. MATRÍCULA nº 1.156** (área = 10.645,00 m<sup>2</sup>)

**VALOR DE MERCADO:** R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais)

**VENDA FORÇADA:** R\$ 4.880.000,00 (quatro milhões, oitocentos e oitenta 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 21 de setembro de 2018, do imóvel industrial situado à Rua Carlos Vicente Lara, 146, no Parque Industrial Jovelino Rabelo, em Carmópolis de Minas, MG, 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 imóveis industriais são aplicáveis o método comparativo de mercado (direto) e o método de capitalização de renda (indireto), 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 dos terrenos, 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 DOS IMÓVEIS**

Os imóveis avaliados se encontram localizados no Parque Industrial Jovelino Rabelo, situado em trecho urbano do município de Carmópolis de Minas, na altura do km 591 da Rodovia Fernão Dias (BR 381), à pequena distância do centro da cidade.

A região, dotada de alguns melhoramentos urbanos, apresenta instalações industriais de pequeno porte, em meio a grande número de terrenos vagos, moradias de padrão simples, chácaras e fazendas com extensas áreas de pastagens.

O imóvel em avaliação compõe de terreno de formato irregular, alto, terraplenado e seco, resultado da união de três lotes menores, descritos nas matrículas nº 1.092, nº 1.093 e nº 1.156, com áreas, respectivamente, de 49.756,00 m<sup>2</sup>, de 5.940,00 m<sup>2</sup>, e de 10.645,00 m<sup>2</sup>, sobre os quais foram erguidas as seguintes edificações:

#### **3.1. Matrícula nº 1.092**

##### **3.1.1. Antigos Galpões Industriais (Parcial)**

Com cerca de 5.600,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em estrutura metálica, com cobertura em telhas de chapa galvanizada intercaladas com telhas translúcidas para iluminação zenital, pisos de concreto, fechamentos laterais em alvenaria de blocos de concreto até a altura de 1,0 metro, aparentes, e telhas de chapa galvanizada sobre estrutura metálica acima desse nível, a edificação abriga a áreas de produção e sanitários.

As paredes se apresentam sem revestimento, com pintura em tinta látex, ou revestidas por lajotas cerâmicas vitrificadas, nos sanitários, enquanto os pisos são de concreto de alta resistência, ou são revestidos por lajotas cerâmicas vitrificadas, nos sanitários.

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



### **3.1.2. Galpão da Nova Expedição e do Almoxarifado**

Com 2.550,69 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em estrutura metálica, com cobertura em telhas de chapa galvanizada intercaladas com telhas translúcidas para iluminação zenital, pisos de concreto, fechamentos laterais em alvenaria de blocos de concreto aparentes e telhas de chapa galvanizada sobre estrutura metálica, a edificação abriga a áreas de estoques da expedição e almoxarifado.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação correspondente à nova e aparenta vida útil remanescente de 90 %.

### **3.1.3. Prédio das Oficinas de Manutenção**

Com cerca de 600,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em alvenaria de blocos de concreto e com cobertura em telhas de chapa galvanizada, a edificação abriga as oficinas de manutenção elétrica e mecânica.

As paredes não apresentam revestimento e os pisos são de concreto.

As janelas são guarnecidas por esquadrias de ferro, basculantes, dotadas de vidros lisos.

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

### **3.1.4. Galpão Industrial Superior**

Com cerca de 9.100,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguido em estrutura metálica, com cobertura em telhas de chapa galvanizada intercaladas com telhas translúcidas para iluminação zenital, com fechamentos laterais em alvenaria de blocos de concreto até a altura de 2,0 metros e telhas de chapa galvanizada sobre estrutura metálica acima desse nível, o galpão abriga as áreas de laminação e depósito de bobinas de isopor, de produção de bandejas e sanitários.

As paredes apresentam a alvenaria sem revestimento e os pisos são de concreto industrial.



Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação correspondente à nova e aparenta vida útil remanescente de 90 %.

### **3.1.5. Ampliação do Galpão Industrial Superior**

Com 2.100,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguido em estrutura metálica, com cobertura em telhas de chapa galvanizada intercaladas com telhas translúcidas para iluminação zenital, pisos de concreto e fechamentos laterais em alvenaria de blocos de concreto aparente até a altura de 2,0 metros e telhas de chapa galvanizada sobre estrutura metálica acima desse nível, os galpões abrigam as áreas de laminação e depósito de bobinas de isopor, de produção de bandejas e sanitários.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação correspondente à nova e aparenta vida útil remanescente de 90 %.

### **3.1.6. Casa de Descanso de Caminhoneiros Nova**

Com cerca de 100,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em alvenaria de tijolos, com cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, a edificação abriga dormitórios para caminhoneiros, cozinha, banheiro e varanda com churrasqueira.

As paredes são revestidas por massa fina com pintura em tinta látex ou por lajotas cerâmicas vitrificadas, os pisos são revestidos por lajotas cerâmicas vitrificadas, os tetos apresentam forro de madeira, e as janelas são guarnecidas por esquadrias de madeira dotadas de venezianas.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de nova e aparenta vida útil remanescente de 90 %.

## **3.2. Matrícula nº 1.093**

### **3.2.1. Estação de Tratamento de Efluentes**

Com cerca de 30,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em estrutura de concreto armado, a edificação abriga os tanques de decantação e demais componentes da estação de tratamento de efluentes.



Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação correspondente à nova e aparenta vida útil remanescente de 90 %.

### **3.2.2. Antiga Casa de Descanso de Caminhoneiros**

Com cerca de 140,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em alvenaria de tijolos e com cobertura em telhas de chapa galvanizada sobre estrutura de madeira, a edificação abriga salas para descanso de caminhoneiros terceirizados, vestiário, sanitários e área de lazer coberta.

As paredes são revestidas por massa fina com pintura em tinta látex ou se apresentam sem revestimento, os pisos são cimentados e as janelas são guarnecidas por esquadrias de ferro, basculantes ou deslizantes, dotadas de vidros lisos.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação correspondente a reparos simples e aparenta ter vida útil remanescente de 50 %.

### **3.2.3. Barracão da Quadra de Bocha**

Com cerca de 220,00 m<sup>2</sup> de área construída, pilares de concreto e cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, a edificação abriga a quadra de bocha.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de conservação correspondente à nova e aparenta vida útil remanescente de 90 %.

## **3.3. Matrícula nº 1.156**

### **3.3.1. Prédio da Portaria e dos Vestiários**

Com cerca de 130,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em alvenaria de tijolos, com cobertura em laje impermeabilizada e telhas de chapa galvanizada, a edificação abriga sala de vigias, vestiários e sanitário.

As paredes são revestidas por massa fina com pintura em tinta látex ou lajotas cerâmicas vitrificadas, os pisos são revestidos por lajotas cerâmicas vitrificadas, os tetos apresentam forro em



lâminas de PVC e as janelas são guarnecidas por esquadrias de ferro, deslizantes ou basculantes, dotadas de vidros lisos ou vidros ponteados.

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

### **3.3.2. Prédio do Departamento de RH**

Com cerca de 100,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em alvenaria de tijolos, com cobertura em telhas de chapa galvanizada, a edificação abriga salas com ambientes de trabalho, copa e sanitários.

As paredes são revestidas por massa fina com pintura em tinta látex ou por azulejos, os pisos são revestidos por lajotas cerâmicas, o teto apresenta forro em PVC e as janelas são guarnecidas por esquadrias de ferro, dotadas de vidros lisos ou fantasia e grades de proteção.

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

### **3.3.3. Prédio de Escritórios, da Cozinha e do Refeitório**

Com cerca de 510,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos e com cobertura em telhas de chapa galvanizada sobre laje impermeabilizada, a edificação abriga salas com diferentes ambientes de trabalho, salão de treinamento, copa, sanitários, sala da fonoaudióloga, refeitório, cozinha e suas dependências, além de abrigo para automóveis.

As paredes são revestidas por massa corrida com pintura em tinta látex ou por lajotas cerâmicas vitrificadas, os pisos são revestidos por lajotões ou por lajotas cerâmicas vitrificadas, os tetos apresentam forro em lâminas de PVC e as janelas são guarnecidas por esquadrias de alumínio, deslizantes ou do tipo



“Maxim-Ar”, dotadas de vidros lisos, temperados, panorâmicos, ou vidros ponteados e telas de proteção contra insetos, na cozinha e suas dependências.

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

#### **3.3.4. Antigos Galpões Industriais (Parcial)**

Com cerca de 2.600,00 m<sup>2</sup> de área construída, erguida em estrutura metálica, com cobertura em telhas de chapa galvanizada intercaladas com telhas translúcidas para iluminação zenital, pisos de concreto, fechamentos laterais em alvenaria de blocos de concreto até a altura de 1,0 metro, aparentes, e telhas de chapa galvanizada sobre estrutura metálica acima desse nível, a edificação abriga a áreas de produção e sanitários.

As paredes se apresentam sem revestimento, com pintura em tinta látex, ou revestidas por lajotas cerâmicas vitrificadas, nos sanitários, enquanto os pisos são de concreto de alta resistência, ou são revestidos por lajotas cerâmicas vitrificadas, nos sanitários.

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

A unidade industrial, delimitada por muretas de alvenaria de blocos e alambrado em tela metálica, apresenta ainda prédios de escritórios, portaria, guaritas, caixa d'água elevada em chapa metálica, com capacidade para 150.000 litros, depósitos para gás liquefeito, coberturas para compressores e refrigeradores, silos de matéria prima, posto de abastecimento de combustíveis, pátios de manobras e arruamento interno com pavimentação em peças de concreto articulado e campo de futebol, além de canteiros ajardinados ou gramados, não considerados para efeito da presente avaliação.

Observação: A presente atualização teve por base a vistoria realizada em 21 de julho de 2.011, havendo sido assegurado pelos interessados a inexistência de quaisquer alterações físicas significativas na propriedade após aquela data.



#### 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.

Para a determinação do valor da terra nua foi realizada pesquisa na região, havendo sido selecionados 06 (seis) elementos, relacionados no Anexo I, cujas localizações podem ser apreciadas no Anexo III.

No Anexo II homogeneizados os elementos pesquisados, resultou o preço médio de R\$ 165,90/ m<sup>2</sup>.

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

Item	Custo R\$/1.000 m <sup>2</sup> de área útil (agosto/ 18)
Serviços de Topografia	1.762,27
Terraplenagem Pesada	8.621,42
Rede de Água Potável	7.285,71
Rede de Esgoto	16.938,96
Drenagem: Guias e Sarjetas	5.715,22
Pavimentação	<u>15.481,69</u>
Total	55.805,27

##### 4.1. Matrícula nº 1.092

##### 4.1.1. Valor do Terreno

##### 4.1.1.1. Terra Nua

Para o terreno, com área de 49.756,00 m<sup>2</sup>, resulta:

$$V_{t1} = 49.756,00 \times 165,90$$

$$V_{t1} = \text{R\$ } 8.254.520,40$$



#### **4.1.1.2. Benfeitorias**

O valor final das benfeitorias para a área total do terreno foi de R\$ 55,81/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{b1} = 49.756,00 \times 55,81$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 2.776.882,36$$

#### **4.1.2. Valor das Edificações**

##### **4.1.2.1. Antigos Galpões Industriais (Parcial)**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral de padrão médio, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.370,14 em agosto 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 de R\$ 1.075,56/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c11} = 5.600,00 \times 1.075,56$$

$$V_{c11} = \text{R\$ } 6.023.136,00$$

##### **4.1.2.2. Galpão da Nova Expedição e do Almoxarifado**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral de padrão médio, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.370,14 em agosto de 2.018.



Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de nova e aparenta ter vida útil remanescente de 90 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 5,50 %.

O valor final para a área construída da edificação foi de R\$ 1.294,78/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c12} = 2.550,69 \times 1.294,78$$

$$V_{c12} = \text{R\$ } 3.302.582,40$$

#### **4.1.2.3. Prédio das Oficinas de Manutenção**

Para o cálculo do valor da construção foi adotada a metade do Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral de padrão médio, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.370,14 em agosto 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 de R\$ 537,78/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c13} = 600,00 \times 537,78$$

$$V_{c13} = \text{R\$ } 322.668,00$$

#### **4.1.2.4. Galpão Industrial Superior**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral de padrão médio, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.370,14 em agosto de 2.018.



Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de nova e aparenta ter vida útil remanescente de 90 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 5,50 %.

O valor final para a área construída da edificação foi de R\$ 1.294,78/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c14} = 9.100,00 \times 1.294,78$$

$$V_{c14} = \text{R\$ } 11.782.498,00$$

#### **4.1.2.5. Ampliação do Galpão Industrial Superior**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral de padrão médio, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.370,14 em agosto de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de nova e aparenta ter vida útil remanescente de 90 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 5,50 %.

O valor final para a área construída da edificação foi de R\$ 1.294,78/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c15} = 2.100,00 \times 1.294,78$$

$$V_{c15} = \text{R\$ } 2.719.038,00$$

#### **4.1.2.6. Casa de Descanso de Caminhoneiros Nova**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para residência de padrão popular, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.417,08 em agosto de 2.018.



Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de nova e aparenta ter vida útil remanescente de 90 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 5,50 %.

O valor final para a área construída da edificação foi de R\$ 1.339,14/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c16} = 100,00 \times 1.339,14$$

$$V_{c16} = \text{R\$ } 133.914,00$$

#### **4.1.3. Valor da Matrícula nº 1.092**

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

$$V = V_{t1} + V_{b1} + \Sigma V_{c1i}$$

$$V = \text{R\$ } 35.315.239,16$$

Foi adotado o valor de R\$ 35.300.000,00

#### **4.2. Matrícula nº 1.093**

##### **4.2.1. Valor do Terreno**

##### **4.2.1.1. Terra Nua**

Para o terreno, com área de 5.940,00 m<sup>2</sup>, resulta:

$$V_{t2} = 5.940,00 \times 165,90$$

$$V_{t2} = \text{R\$ } 985.446,00$$



#### **4.2.1.2. Benfeitorias**

O valor final das benfeitorias para a área total do terreno foi de R\$ 55,81/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{b2} = 5.940,00 \times 55,81$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 331.511,40$$

#### **4.2.2. Valor das Edificações**

##### **4.2.2.1. Estação de Tratamento de Efluentes**

Para o cálculo do valor da estação de tratamento de efluentes foi adotado o valor de R\$ 120.000,00.

$$V_{c21} = \text{R\$ } 120.000,00$$

##### **4.2.2.2. Antiga Casa de Descanso de Caminhoneiros**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para sobrado de padrão popular, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.632,39 em agosto de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação aparenta estado de conservação correspondente a reparos simples e vida útil remanescente de 50 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 48,8 %.

O valor final para a área construída da edificação foi de R\$ 835,78/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c22} = 140,00 \times 835,78$$

$$V_{c22} = \text{R\$ } 117.009,20$$



#### **4.2.2.3. Barracão da Quadra de Bocha**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado um quarto do Custo Unitário Pini de Edificações, para residência de padrão popular, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.417,08 em agosto de 2.018.

Para efeito de depreciação física a edificação apresenta estado de nova, aparentando ter vida útil remanescente de 90 %, o que resulta, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, em depreciação física de 5,50 %.

O valor final para a área construída da edificação foi de R\$ 334,79/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c23} = 220,00 \times 334,79$$

$$V_{c23} = \text{R\$ } 73.653,80$$

#### **4.2.3. Valor da Matrícula nº 1.093**

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

$$V = V_{t2} + V_{b2} + \Sigma V_{c2i}$$

$$V = \text{R\$ } 1.627.620,40$$

Foi adotado o valor de R\$ 1.600.000,00



### **4.3. Matrícula nº 1.156**

#### **4.3.1. Valor do Terreno**

##### **4.3.1.1. Terra Nua**

Para o terreno, com área de 10.645,00 m<sup>2</sup>, resulta:

$$V_{t3} = 10.645,00 \times 165,90$$

$$V_{t3} = \text{R\$ } 1.766.005,50$$

##### **4.3.1.2. Benfeitorias**

O valor final das benfeitorias para a área total do terreno foi de R\$ 55,81/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{b3} = 10.645,00 \times 55,81$$

$$V_{b3} = \text{R\$ } 594.097,45$$

#### **4.3.2. Valor das Edificações**

##### **4.3.2.1. Prédio da Portaria e dos Vestiários**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para residência de padrão médio, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.636,79, em agosto 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 de R\$ 1.284,88/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c31} = 130,00 \times 1.284,88$$

$$V_{c31} = \text{R\$ } 167.034,40$$



#### **4.3.2.2. Prédio do Departamento de RH**

Para o cálculo do valor da construção foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para residência de padrão médio, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.636,79, em agosto 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, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV, resulta em depreciação física de 26,0 %.

O valor final para a área construída da edificação foi de R\$ 1.211,22/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c32} = 100,00 \times 1.211,22$$

$$V_{c32} = \text{R\$ } 121.122,00$$

#### **4.3.2.3. Prédio de Escritórios, da Cozinha e do Refeitório**

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 Belo Horizonte, a R\$ 1.746,74 em agosto 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 de R\$ 1.371,19/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c33} = 510,00 \times 1.371,19$$

$$V_{c33} = \text{R\$ } 699.612,90$$



#### **4.3.2.4. Antigos Galpões Industriais (Parcial)**

Para o cálculo do valor das construções foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações, para galpão de uso geral de padrão médio, correspondente, em Belo Horizonte, a R\$ 1.370,14 em agosto 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 de R\$ 1.075,56/ m<sup>2</sup>, o que resulta em:

$$V_{c34} = 2.600,00 \times 1.075,56$$

$$V_{c34} = \text{R\$ } 2.796.456,00$$

#### **4.3.3. Valor da Matrícula nº 1.156**

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

$$V = V_{t3} + V_{b3} + \Sigma V_{c3i}$$

$$V = \text{R\$ } 6.144.328,25$$

Foi adotado o valor de R\$ 6.100.000,00



## 5. CONCLUSÃO

Em função das pesquisas efetuadas e da metodologia empregada, se conclui que o valor de mercado do imóvel industrial avaliado corresponde ao total de R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais), dos quais, R\$ 35.300.000,00 (trinta e um milhões e trezentos mil reais), para a matrícula nº 1.092, R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), para a matrícula nº 1.093 e R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais), para a matrícula nº 1.156, correspondente, nesta data, a aproximadamente US\$ 10,190,000.00 (dez milhões, cento e noventa mil dólares norte-americanos), US\$ 8,360,000.00 (oito milhões, trezentos e sessenta mil dólares norte-americanos), de US\$ 380,000.00 (trezentos e oitenta mil dólares norte-americanos) e de US\$ 1,450,000.00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil dólares norte-americanos), à taxa de venda no câmbio paralelo de 1 US\$ = R\$ 4,220.

Para efeito de venda forçada é sugerida a redução de 20 % (vinte por cento) no valor, o que resulta no valor total de R\$ 34.400.000,00 (trinta e quatro milhões e quatrocentos mil reais), R\$ 28.240.000,00 (vinte e oito milhões, duzentos e quarenta mil reais), R\$ 1.280.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta mil reais) e R\$ 4.880.000,00 (quatro milhões, oitocentos e oitenta mil reais), ou seja, US\$ 8,150,000.00 (oito milhões, cento e cinquenta mil dólares norte-americanos), US\$ 6,690,000.00 (seis milhões, seiscentos e noventa mil dólares norte-americanos), US\$ 300,000.00 (trezentos mil dólares norte-americanos) e de US\$ 1,160,000.00 (um milhão, cento e sessenta mil dólares norte-americanos), aproximadamente, nesta data.

O presente laudo de avaliação se compõe de 23 (vinte e três) 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 - TABELA DE ROSS-HEIDECKE: DEPRECIAÇÃO FÍSICA
- V - FOTOGRAFIA DE SATÉLITE DO IMÓVEL
- VI - DOCUMENTAÇÃO
- VII - FOTOGRAFIAS

## **ANEXO I - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

## ANEXO I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

### Elemento nº 1

Localização	: Rua Padre Francisco, próximo do trevo com a Rodovia Fernão Dias, BR 381 (Saída 586)
Área do Terreno	: 6.800,00 m <sup>2</sup>
Características	: Terreno de formato irregular, alto, em declive suave, com edificação sem valor comercial.
Preço	: R\$ 1.350.000,00
Fonte	: Sálvio Imóveis Rua Luis Alves, 440 Fone: (37) 99941 - 3460 - Sr. Sálvio

### Elemento nº 2

Localização	: Rodovia BR 381, junto ao Parque Industrial Jovelino Rabelo, na altura do km 589 + 800 metros
Área do Terreno	: 1.000,00 m <sup>2</sup>
Características	: Terreno com formato retangular, alto, plano e seco, a serem desmembrados de área maior, sem benfeitorias urbanas.
Preço	: R\$ 150,00/ m <sup>2</sup>
Fonte	: Sálvio Imóveis Rua Luis Alves, 440 Fone: (37) 99941 - 3460 - Sr. Sálvio

### Elemento nº 3

Localização	: Parque Industrial Jovelino Rabelo, no final da Rua Carlos Vicente Lara.
Área do Terreno	: 44.000,00 m <sup>2</sup>
Características	: Terreno com formato irregular, alto, plano e seco, com trecho ao fundo em declive
Preço	: R\$ 250/ m <sup>2</sup>
Fonte	: Imobiliária Cabeça de Boi Rua Luís Alves, 423 Fone: (37) 99681 - 6628 - Sr. Carlos Amorim

### Elemento nº 4

Localização	: Parque Industrial Jovelino Rabelo
Área do Terreno	: 7.000,00 m <sup>2</sup>
Área Construída	: 1.200,00 m <sup>2</sup>
Características	: Edificações industriais erguidas em terreno com formato irregular, alto, plano e seco, aparentando estado de conservação entre reparos simples e importantes e vida útil remanescente de 40 %.
Preço	: R\$ 1.800.000,00/ m <sup>2</sup>
Fonte	: Imobiliária Cabeça de Boi Rua Luís Alves, 423 Fone: (37) 99681 - 6628 - Sr. Carlos Amorim

### Elemento nº 5

Opinião do Sr. Adriano, corretor de imóveis autônomo em Carmópolis de Minas e região, Fone: (37) 99105 - 1081:

“Terrenos localizados no Parque Industrial Jovelino Rabelo, em Carmópolis de Minas, valem cerca de R\$ 200,00 por m<sup>2</sup>.”

### Elemento nº 6

Opinião do Sr. Marcelo, titular da imobiliária M.C.F. Corretora de Imóveis, situada à Rua Treze de Maio, 411, Fone: (37) 99958 - 1410:

“Terrenos situados no Parque Industrial, próximos da fábrica da Copobrás, valem, ao menos, cerca de R\$ 80,00 por 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 08 e 20.08.17).
- c. Para o cálculo do valor da construção existente em um elemento pesquisado, foi adotado o Custo Unitário Pini de Edificações para agosto de 2.018, relativo a Belo Horizonte, para galpão de uso geral, de padrão médio, correspondente a R\$ 1.370,14, sendo então aplicada a depreciação física em função do estado de conservação das construções, segundo a Tabela de Ross-Heidecke apresentada no Anexo IV.

### **2. HOMOGENEIZAÇÃO**

#### **Elemento nº 1**

$$V = \frac{1.350.000,00 \times 0,9}{6.800,00}$$

$$V = \text{R\$ } 178,68/ \text{ m}^2$$

#### **Elemento nº 2**

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

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

#### **Elemento nº 3**

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

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

#### **Elemento nº 4**

. valor do imóvel

$$V_i = 1.800.000,00 \times 0,9$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.620.000,00$$

. valor da construção

Da tabela de Ross - Heidecke:  $k = 65,3 \%$

$$V_c = (1 - 0,653) \times 1.370,14 \times 1.200,00$$

$$V_c = \text{R\$ } 570.526,30$$

. valor do terreno

$$V_t = V_i - V_c$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.049.473,70$$

$$V = \frac{1.049.473,70}{7.000,00}$$

$$V = \text{R\$ } 149,92/ \text{ m}^2$$

#### **Elemento nº 5**

$$V = \text{R\$ } 200,00/ \text{ m}^2$$

#### **Elemento nº 6**

$$V = \text{R\$ } 80,00/ \text{ m}^2$$

### 3. Cálculo da Média

Elemento nº		Preço/m <sup>2</sup> (R\$)
1	.....	178,68
2	.....	135,00
3	.....	225,00
4	.....	149,92
5	.....	200,00
6	.....	<u>80,00</u>
<b>Total</b>		<b>968,60</b>

Valor Médio:

$$\bar{V} = \frac{968,60}{6} = 161,43$$

### 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:  $161,43 \times 1,3 = 209,86$
- . Limite Inferior:  $161,43 \times 0,7 = 113,00$
- . Elemento Rejeitado: nº 3 e nº 6
- . Média Saneada: 165,90
- . Novos Limites: 215,67 e 116,13.

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



## **ANEXO IV - TABELA DE ROSS-HEIDECKE: 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 DE SATÉLITE DO IMÓVEL**



## **ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO**



ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE CARMÓPOLIS DE MINAS

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Carlos Henrique Melo Ruivo

OFICIAL

Endereço: Rua Francisco Faleiro, nº 28, Lj. 01, Centro, Carmópolis de Minas-MG

Telefone: (37) 3333-1593

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO**, a requerimento verbal de parte interessada, que verifiquei constar do Livro 02, de Registro Geral, na matrícula número 1.092, referente ao imóvel constituído pelo(a) **Matrícula nº 1.092 - Protocolo nº 1.031 de 07/02/2014.**

**Imóvel:** Galpão Industrial com 1.550,00m²; prédio de escritório com 617,75m²; galpão industrial com 1.260,00m², com frente para a **Rua Antônio Batista Diniz, 300**; galpão industrial, com 9.100,00m²; galpão industrial com 2.595,53m²; galpão industrial/comercial, com 2.100,00m²; com frente para a **Rua Carlos Vicente Lara, nº 146**, e respectivo **terreno urbano com 49.756,00m²** (quarenta e nove mil, setecentos e cinquenta e seis metros quadrados), na Rua Doutor José Arnaldo Ribeiro de Oliveira, **Parque Industrial Jovelino Rabelo**, em Carmópolis de Minas, confrontando: começa no bordo da Rua Dr. José Arnaldo Ribeiro de Oliveira, na divisa de Móveis Pirâmide e segue 43,0m pelo bordo desta rua até o canto da divisa da Prefeitura Municipal de Carmópolis de Minas, aí vira 81º à esquerda e segue 24,0m nesta divisa até a divisa Tradicional Alimentos Ltda, aí vira 88º à direita e segue em linha reta nesta divisa, por 197,70m até a divisa de Altair Gonçalves Lara, aí vira 57º à direita nesta divisa e segue em linha reta, por 85,0m, até a divisa de Adriana Vasconcelos, aí vira 97º30' à direita, nesta divisa, e segue em linha reta, por 112,0m aí vira 85º30' à esquerda, na mesma divisa e segue em linha reta, por 90,0m até o bordo da Rua Antônio Batista Diniz, aí vira 80º30' à direita e segue pelo bordo desta rua, por 53,0m, vira 11º à direita e segue 57,0m, vira 3º à direita e segue 85,0m, vira 16º à direita e segue 12,0m, ainda pelo bordo da Rua Antônio Batista Diniz, até a divisa da Prefeitura Municipal de Carmópolis de Minas, vira 90º à direita nesta divisa e segue 184,30m vira 90º à esquerda e segue 30,0m na mesma divisa até a divisa de Móveis Pirâmide, vira 92º à direita e segue 54,0m até o bordo da Rua Dr. José Arnaldo Ribeiro de Oliveira, ponto inicial, desta demarcação. **PROPRIETÁRIO: COPOBRAS S/A, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**- filial Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob o nº 86.445.822/0004-44, empresa privada nacional sociedade anônima, sediada na Rua Carlos Vicente Lara, 146, Parque Industrial Jovelino Rabelo, em Carmópolis de Minas-MG. **TÍTULO AQUISITIVO: R-27 da Matrícula 20.473**, do Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Oliveira, Dou. fé. Carmópolis de Minas, 11 de Fevereiro de 2014. Emol.: R\$ 14,92. RE.: R\$ 0,89 TJ.: R\$ 4,97. Total: R\$ 20,78. **Oficial.**

**AV.1-1.092 - CLÁUSULAS RESTRITIVAS** - Conforme consta do AV.3 da Matrícula 20.473, do livro 2, do CRI de Oliveira, consta da escritura referida no R-2, referente a doação do Município de Carmópolis de Minas, CGC 18.312.983/0001-67, com sede em Praça dos Passos, 123, em Carmópolis de Minas, as seguintes cláusulas: 1- O terreno ora doado destinar-se-á a implantação de uma fábrica de produtos descartáveis para o uso doméstico e industrial, em poliestireno e atividades afins; 2- É proibida a alienação do terreno ora doado sob qualquer forma ou espécie, sem o consentimento do doador; 3- É proibido o desmembramento da área do terreno doado, bem como seu fracionamento; 4- No caso de indústria que cause qualquer espécie de poluição terá obrigatoriedade de instalação de equipamentos antipoluentes conforme a legislação de proteção do meio ambiente; 5- No caso de indústria onde haja detritos tóxicos ou nocivos à saúde há a obrigatoriedade de construção de esgotos especiais; 6- Iniciadas as operações da unidade industrial e mantidas pelo prazo de 10 anos, a contar da data do início da operação da empresa sem interrupções, cumpridos todos os encargos estabelecidos na Lei de doação, os bens ora doados passarão a integrar o patrimônio da donatária podendo ela usufruir em plenitude dos direitos inerentes à propriedade; caso a donatária decida encerrar as atividades antes do prazo definido acima transcrito, aplicam-se-lhe as seguintes sanções: ressarcimento ao Município do valor gasto com a realização das obras e serviço de infra estrutura, inclusive a doação do terreno, conforme artigo 1º da Lei de Doação, valor esse corrigido monetariamente com base no IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, deduzido o percentual de 10% para cada ano de funcionamento da unidade industrial; 7- No caso de alienação pela donatária dos bens doados, cumpridos os encargos, o novo adquirente deverá utilizá-los em atividade industrial geradora de postos de trabalho, vedada a sua destinação a qualquer outra finalidade; 8- Qualquer

alteração na participação societária da donatária deverá ser comunicada com antecedência ao Executivo Municipal, sub-regando os novos sócios nas obrigações e encargos determinados pela Lei de doação; 9- Caso a donatária necessite oferecer o imóvel doado em garantia de financiamento, através de banco de fomento as cláusulas de reversão e de demais encargos serão garantidos por hipoteca de 2º grau em favor do doador; 10- As despesas decorrentes da lavratura da escritura pública de doação e seu registro e posteriores averbações, serão suportadas pela donatária; 11- O doador compromete-se a construir as redes públicas mestras de energia elétrica, água, esgoto e telefone. OBSERVAÇÃO: O compromisso do doador é de construir tão somente as redes mestras de energia elétrica, água, esgoto e telefone, uma vez que a construção dos troncos de energia elétrica, água, esgoto e telefone destinados a cada donatário é de responsabilidade e corre por conta exclusiva de cada um dos interessados; 12- O doador dará isenção de todos os tributos municipais ao donatário, pelo prazo de dez anos (segundo a Lei de Doação acima citada); 13- O doador viabilizará junto aos órgãos competentes, a construção de obras necessárias à disponibilização de redes de água e esgoto, energia elétrica, de comunicação telefônica e de dados até a empresa; 14- Asfaltamento interno das vias projetadas; 15- Realização dos serviços de terraplanagem e compactação do solo da área doada no Parque Industrial Jovelino Rabelo, inclusive a drenagem de águas pluviais de acordo com as características do projeto; construção da via de acesso pavimentada ao terreno referido no item 14, desde a Rodovia BR 381; 16- Doação de 15 (quinze) linhas telefônicas. Dou fé. Carmópolis de Minas, 11 de Fevereiro de 2014. Ato de transporte não sujeito a emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, nos termos da Lei 15.424/04. Oficial.

**AV.2-1.092 - HIPÓTECA (1º GRAU):** Conforme consta na certidão de procedência no R.27 da Matrícula nº 20.473 do CRI de Oliveira, que por Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, de 17/07/2012, pelo Décimo Segundo Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, Lº 3.000, fls. 335, tendo como devedor **COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, inscrito no CNPJ sob o nº: 86.445.822/0001-00, empresa privada nacional sociedade anônima, com matriz na Rua Padre Auling, 595, Bairro Industrial, em São Ludgero, Estado de Santa Catarina, representada por seu diretor e procurador Mário Schlickmann, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 252.346.509-44, RG/MG nº 514.669- SESPDC/SC, residente na Av. Monsenhor Frederico Tombröck, 99, Bairro Industrial, São Ludgero, Santa Catarina; e tendo como Garantidora Hipotecária **COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**- filial Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob o nº 86.445.822/0004-44, empresa privada nacional sociedade anônima, sediada na Rua Carlos Vicente Lara, 146, Bairro de Fátima, em Carmópolis de Minas-MG; o imóvel da Matrícula foi dado em Hipoteca Censual de 1º grau, em favor da credora: **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira privada, inscrito no CNPJ sob o nº **17.298.092/0001-30**, sediado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, São Paulo-SP; no valor de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), a ser pago em 10 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 1.250.000,00 vencendo-se a primeira em 23/10/2012 e a última em 31/03/2017. Sobre o valor do principal a devedora pagará juros à taxa de 100% do CDI composto com a taxa fixa de 5,000000% ao ano, equivalentes a 0,407412% ao mês, acrescido de uma remuneração adicional não restituível, inclusive nos casos de vencimento ou pagamento antecipado, de 1,00% do valor do principal, o qual foi pago em 26/04/2012, que equivale a quantia de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). Avaliação da garantia para efeitos do Art. 1.484 do Código Civil Brasileiro: R\$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e setecentos mil reais). Dou fé. Carmópolis de Minas, 11 de Fevereiro de 2014. Averbação de transporte de ônus não sujeita a emolumentos, nos termos da Lei 15.424/04. Oficial.

**AV.3-1.092 - ADITIVO:** Conforme consta na certidão de procedência no AV.28 da Matrícula nº 20.473 do CRI de Oliveira, referente a Escritura descrita no R.27 (Av.2 retro) que a devedora emitiu em benefício do credor, em 25/04/2012, uma Cédula de Crédito à Exportação nº 100112040015000, pela qual o credor concordou em estender à devedora o empréstimo no valor da dívida constante daquele registro. Que a devedora em 01/07/2011, celebrou com o credor o "Convênio de Colaboração Recíproca em Operações de Aquisição de Créditos nº 104611070000100", pelo qual foi disponibilizada à devedora uma linha de crédito de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual sofreu diversos aditamentos, sendo que pelo 5º Instrumento Particular de Aditamento ao "Convênio de Colaboração Recíproca em Operações de Aquisição de Créditos nº 104611070000100, firmada em 28/06/2012, as partes alteraram o limite máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais). Resolveram alterar a data do vencimento da obrigação para 29/06/2015, conforme 6º Instrumento Particular de Aditamento ao "Convênio de Colaboração Recíproca em Operações de Aquisição de Créditos nº 104611070000100", firmada em



ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE CARMÓPOLIS DE MINAS

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Carlos Henrique Melo Ruivo

OFICIAL

Endereço: Rua Francisco Faleiro, nº 26, Lj. 01, Centro, Carmópolis de Minas-MG

Telefone: (37) 3333-1593

12/07/2012. Dou fé. Carmópolis de Minas, 12 de Fevereiro de 2014. Averbação de transporte de ônus não sujeita a emolumentos, nos termos da Lei 15.424/04. **Oficial.**

**AV.4-1.092 - CANC. DE HIPOTECA:** - Protocolo nº 1.057 de 20/02/2013. Procede-se a esta averbação para fazer constar que de conformidade com termo de Liberação passado em São Paulo aos 12/02/2014, devidamente assinada pelos procuradores da Credora, BANCO ITAU BBA S.A., fica cancelada e de nenhum valor jurídico a HIPOTECA e o ADITIVO, objeto do R.27 e AV.28 da matrícula de origem nº 20.473 do CRI de Oliveira e integralmente constante do AV.2 e AV.3 RETRO desta matrícula, ficando o imóvel livre e desembaraçado daquele ônus. O referido é verdade e dou fé. Carmópolis de Minas, 21 de Fevereiro de 2014. Emol.:R\$ 32,61. Re.: 1,96. TJ.: R\$ 10,75. Total: R\$ 45,33. **Oficial.**

**AV.5-1.092 - CANC. DE CLAÚSULAS RESTRITIVAS:** - Protocolo nº 1.087 de 28/02/2013. Procede-se a esta averbação para fazer constar que de conformidade com termo de Autorização de Baixa de Condições, emitida aos 27/02/2014 pelo Município de Carmópolis de Minas e devidamente assinada pelo Prefeito Geraldo Antônio da Silva, fica cancelada e de nenhum valor jurídico as Cláusulas restritivas, constante do AV-1 RETRO desta matrícula, ficando o imóvel livre e desembaraçado daquele ônus. O referido é verdade e dou fé. Carmópolis de Minas, 28 de Fevereiro de 2014. Emol.:R\$ 11,86. Re.: 0,71. TJ.: R\$ 3,95. Total: R\$ 16,52. **Oficial.**

**R-6-1.092 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** - Protocolo nº 1.165 de 02/04/2014. Nos termos de Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, passada em São Paulo aos 28/03/2014, tendo como devedora a Empresa Matriz **COPOBRAS S.A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, inscrita no CNPJ sob o nº: 86.445.822/0001-00, empresa privada sociedade anônima, com matriz na Rua Padre Auling, 595, Bairro Industrial, em São Ludgero, Estado de Santa Catarina, representada por três diretores, sendo estes Mário Schlickmann, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 252.346.509-44, RG/MG nº 514.669- SSP/SC, residente na Av. Mons Frederico Tombröck, 99, Bairro Industrial, São Ludgero-SC; Marcelo Schlickmann, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF sob o nº 435.914.007-00, RG/MG nº 269.311- SSP/SC, residente na Rua Felipe Schlickmann, 55, Bairro Rio, São Ludgero-SC; e JÂNIO DINARTE KOCK, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF sob o nº 298.312.029-53, RG/MG nº 268.495- SSP/SC, residente na Rua Antônio Philipp, 208, Evolução, São Ludgero-SC; resolvem alienar em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente Matrícula pertencente a empresa filial, acima qualificada, a: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50; para garantia da emissão de debêntures não conversíveis em ação, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) podendo emitir até 10.000 (dez mil) debêntures, totalizando, portanto, o valor de até **R\$ 100.000.000,00** (cem milhões de reais), com vencimento final das debêntures em 14/02/2019, sendo que o valor nominal de cada uma das debêntures será amortizado em 8 (oito) parcelas semestrais e sucessivas, na seguinte ordem: I - 7 (sete) parcelas semestrais, cada uma no valor correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor nominal de cada uma das debêntures, devidas em 14 de agosto de 2015, 14 de fevereiro de 2016, 14 de agosto de 2016, 14 de fevereiro de 2017, 14 de agosto de 2017, 14 de fevereiro de 2018, e 14 de agosto de 2018; e, II - 1 (uma) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do valor nominal de cada uma das debêntures, devida na data de vencimento. Juros remuneratórios sobre o saldo devedor do valor nominal de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescida de sobretaxa de 5,50% ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data de emissão ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo

Carlos Henrique Melo Ruivo  
Oficial

pagamento. Encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (b) multa moratória de 2%. No valor da garantia acima mencionada está incluído outros imóveis. Avaliação deste garantia para efeitos do Art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97: R\$ 22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais). Dou fé, Carmópolis de Minas, 03 de Abril de 2014. Empl.:R\$ 2.602,93, Re.: 156,12. Tl.: R\$ 2.129,68. Total: R\$ 4.888,78. Oficial.

O referido é verdade e dou fé.

Carmópolis de Minas, 11 de agosto de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Henrique Melo Rêgo  
OJOF

Empl.....R\$ 16,08  
Recompa..R\$ 0,97  
Taxa Jud...R\$ 6,02  
Total.....R\$ 23,07

PODER JUDICIÁRIO, SMO  
CORREGEDORIA - DEPA, DE JUIZ DE  
Ofício de Registro de Imóveis de  
Carmópolis de Minas - MG



Sen. Carlos Henrique Melo Rêgo  
Cid. Reg. Administrativo

Quantidade de Atos Praticados: 1  
Empl. 16,08 - Taxa Doc. 6,02 - Recomp. 0,97 - Total 23,07  
Consulte a validade deste Selo no site: <https://sctis.trf4.jus.br>



ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE CARMÓPOLIS DE MINAS

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Carlos Henrique Melo Ruivo

Endereço: Rua Francisco Faleiro, nº 26, Lj. 01, Centro, Carmópolis de Minas-MG  
Telefone: (37) 3333-1593

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO**, a requerimento verbal de parte interessada, que verifiquei constar do Livro 02, de Registro Geral, na matrícula número **1.093**, referente ao imóvel constituído pelo(a) **Matrícula nº 1.093 - Protocolo nº 1.031 de 07/02/2014.**

**Imóvel:** Terreno urbano com 5.940,00m<sup>2</sup> (cinco mil, novecentos e quarenta metros quadrados), no Parque Industrial Jovelino Rabelo, em Carmópolis de Minas, confrontando por todos os lados com a Prefeitura de Carmópolis de Minas. **PROPRIETÁRIO:- COPOBRAS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, inscrita no CNPJ sob o nº 86.445.822/0004-44, empresa privada nacional sociedade anônima, sediada na Rua Carlos Vicente Lara, 145, Parque Industrial Jovelino Rabelo, em Carmópolis de Minas-MG. **TÍTULO AQUISITIVO: R.6/AV.8 da Matrícula 13.812**, do livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Oliveira, Dou fé. Carmópolis de Minas, 11 de Fevereiro de 2014. Emol.: R\$ 14,92. RE.: R\$ 0,89 TJ.: R\$ 4,97. Total: R\$ 20,78. Oficial.

**AV.1-1.093 - CLÁUSULAS RESTRITIVAS** - Conforme consta do AV.7 da Matrícula 13.812, do livro 2, do CRI de Oliveira, consta da escritura referida no R-6 da matrícula de origem, que a doação foi lavrada por força da Lei Municipal 1.556, de 04/06/1.998 e 1.257, de 18/04/1.989 e 1.185, de 06/02/1.990, com as cláusulas e condições: 1- O terreno ora doado destinar-se-á a implantação de uma fábrica de produtos descartáveis para o uso doméstico e industrial, em poliestireno e atividades afins; 2- É proibida a alienação do terreno ora doado sob qualquer forma ou espécie, sem o consentimento do doador; 3- É proibido o desmembramento da área do terreno doado, bem como seu fracionamento; 4- No caso de indústria que cause qualquer espécie de poluição terá obrigatoriedade de instalação de equipamentos antipoluentes conforme a legislação de proteção do meio ambiente; 5- No caso de indústria onde haja detritos tóxicos ou nocivos à saúde há a obrigatoriedade de construção de esgotos especiais; 6- Iniciadas as operações da unidade industrial e mantidas pelo prazo de 10 anos, a contar da data do início da operação da empresa sem interrupções, cumpridos todos os encargos estabelecidos na Lei de doação, os bens ora doados passarão a integrar o patrimônio da donatária podendo ela usufruir em plenitude dos direitos inerentes à propriedade; caso a donatária decida encerrar as atividades antes do prazo definido acima transcrito, aplicam-se-lhe as seguintes sanções: ressarcimento ao Município do valor gasto com a realização das obras e serviço de infra estrutura, inclusive a doação do terreno, conforme artigo 1º da Lei de Doação, valor esse corrigido monetariamente com base no IGPM da Fundação Getúlio Vargas, deduzido o percentual de 10% para cada ano de funcionamento da unidade industrial; 7- No caso de alienação pela donatária dos bens doados, cumpridos os encargos, o novo adquirente deverá utilizá-los em atividade industrial geradora de postos de trabalho, vedada a sua destinação a qualquer outra finalidade; 8- Qualquer alteração na participação societária da donatária deverá ser comunicada com antecedência ao Executivo Municipal, sub-rogando os novos sócios nas obrigações e encargos determinados pela Lei de doação; 9- Caso a donatária necessite oferecer o imóvel doado em garantia de financiamento, através de banco de fomento as cláusulas de reversão e de demais encargos serão garantidos por hipoteca de 2º grau em favor de doador; 10- As despesas decorrentes da lavratura da escritura pública de doação e seu registro e posteriores averbações, serão suportadas pela donatária; 11- O doador compromete-se a construir as redes públicas mestras de energia elétrica, água, esgoto e telefone. **OBSERVAÇÃO:** O compromisso do doador é de construir tão somente as redes mestras de energia elétrica, água, esgoto e telefone, uma vez que a construção dos troncos de energia elétrica, água, esgoto e telefone destinados a cada donatário é de responsabilidade e corre por conta exclusiva de cada um dos interessados; 12- O doador dará isenção de todos os tributos municipais ao donatário, pelo prazo de dez anos (segundo a Lei de Doação acima citada); 13- O doador viabilizará junto aos órgãos competentes, a construção de obras necessárias à disponibilização de redes de água e esgoto, energia elétrica, de comunicação telefônica

Carlos Henrique Melo Ruivo  
Oficial

e de dados até a empresa; 14- Asfaltamento interno das vias projetadas; 15- Realização dos serviços de terraplanagem e compactação do solo da área doada no Parque Industrial Jovelino Rabelo, inclusive a drenagem de águas pluviais de acordo com as características do projeto; construção da via de acesso pavimentada ao terreno referido no item 14, desde a Rodovia BR 381; 16- Doação de 15 (quinze) linhas telefônicas. Dou fé. Carmópolis de Minas, 11 de Fevereiro de 2014. Ato de transporte não sujeito a emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, nos termos da Lei 15.424/04. Oficial.

=====

**AV-2-1.093 - CANC. DE CLAÚSULAS RESTRITIVAS:** - Protocolo nº 1.088 de 28/02/2013. Procede-se a esta averbação para fazer constar que de conformidade com termo de Autorização de Baixa de Condições, emitida aos 27/02/2014 pela Município de Carmópolis de Minas e devidamente assinada pelo Prefeito Geraldo Antônio da Silva, fica cancelada e de nenhum valor jurídico as Cláusulas restritivas, constante do AV-1 RETRO desta matrícula, ficando o imóvel livre e desembaraçado daquele ônus. O referido é verdade e dou fé. Carmópolis de Minas, 28 de Fevereiro de 2014. Emol.:R\$ 11,86. Re.: 0,71. TJ.: R\$ 3,95. Total: R\$ 16,52. Oficial.

=====

**R-3-1.093 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** - Protocolo nº 1.165 de 02/04/2014. Nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, passada em São Paulo aos 28/03/2014, tendo como devedora a Empresa Matriz **COPOBRAS S.A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, inscrita no CNPJ sob o nº: 86.445.822/0001-00, empresa privada sociedade anônima, com matriz na Rua Padre Auling, 595, Bairro Industrial, em São Ludgero, Estado de Santa Catarina, representada por três diretores, sendo estes Mário Schlickmann, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 252.346.509-44, RG/MG nº 514.669- SSP/SC, residente na Av. Mons Frederico Tombrack, 99, Bairro Industrial, São Ludgero-SC; Marcelo Schlickmann, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF sob o nº 435.914.007-00, RG/MG nº 269.311- SSP/SC, residente na Rua Felipe Schlickmann, 55, Bairro Rio, São Ludgero-SC; e JÂNIO DINARTE KOCK, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF sob o nº 258.312.029-53, RG/MG nº 268.495- SSP/SC, residente na Rua Antônio Philippi, 208, Evolução, São Ludgero-SC; resolvem alienar em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente Matrícula pertencente a empresa filial, acima qualificada, a: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50; para garantia da emissão de debêntures não conversíveis em ação, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) podendo emitir até 10.000 (dez mil) debêntures, totalizando, portanto, o valor de até **R\$ 100.000.000,00** (cem milhões de reais), com vencimento final das debêntures em 14/02/2019, sendo que o valor nominal de cada uma das debêntures será amortizado em 8 (oito) parcelas semestrais e sucessivas, na seguinte ordem: I - 7 (sete) parcelas semestrais, cada uma no valor correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor nominal de cada uma das debêntures, devidas em 14 de agosto de 2015, 14 de fevereiro de 2016, 14 de agosto de 2016, 14 de fevereiro de 2017, 14 de agosto de 2017, 14 de fevereiro de 2018, e 14 de agosto de 2018; e, II- 1 (uma) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do valor nominal de cada uma das debêntures, devida na data de vencimento. Juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor nominal de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescida de sobretaxa de 5,50% ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a data de emissão ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (b) multa moratória de 2%. No valor da garantia acima mencionada está incluído outros imóveis. Avaliação desta garantia para efeitos do Art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97: R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais). Dou fé. Carmópolis de Minas, 03 de Abril de 2014. Emol.:R\$ 2.602,93. Re.: 156,17. TJ.: R\$ 2.129,68. Total: R\$ 4.888,78. Oficial.

=====

O referido é verdade e dou fé.





ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE CARMÓPOLIS DE MINAS

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Carlos Henrique Melo Ruivo

OFICIAL

Endereço: Rua Francisco Faleiro, nº 25, Lj. 51, Centro, Carmópolis de Minas-MG

Telefone: (37) 3333-1883

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO**, a requerimento verbal de parte interessada, que verifiquei constar do Livro 02, de Registro Geral, na matrícula número **1.156**, referente ao imóvel constituído pelo(a)

**Matrícula nº 1.156 - Protocolo nº 1.136 de 26/03/2014.**

**Imóvel:** Terreno urbano com 10.645,00m<sup>2</sup> (dez mil, seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados), no lugar **Fazenda Bela Vista**, em Carmópolis de Minas, confrontando pela frente, um lado e fundos com a Prefeitura de Carmópolis de Minas, outro lado com Altair Gonçalves Lara.

**PROPRIETÁRIO:- FUNDIÇÃO DE CARMÓPOLIS DE MINAS**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.372.284/0001-30, com sede na Rua Cinco, 162, Parque Industrial, em Carmópolis de Minas-MG. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2 da Matrícula 13.811, do Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Oliveira, Dou fé. Carmópolis de Minas, 26 de Março de 2014. Emol.: R\$ 14,92. Re.: R\$ 0,89 Tj.: R\$ 4,97. Total: R\$ 20,78. **Oficial.**

**AV.1-1.156 - CLÁUSULAS RESTRITIVAS** - Conforme consta do R.2 da Matrícula 13.811, do Livro 2, do CRI de Oliveira, consta da escritura de doação as seguintes cláusulas e condições: O doador compromete-se a construir redes públicas mestras de energia elétrica, água, esgoto, telefone, destinados à donatária, ocorrendo por conta da donatária a construção dos troncos; o doador dará isenção de todos os tributos municipais à donatária, por cinco anos; o doador fará terraplanagem da área do terreno desta doação e se responsabiliza pela urbanização e conserva da via de acesso à área doada. São obrigações da donatária: fica proibida a alienação do terreno ora doado, sob qualquer forma ou espécie, sem o consentimento do doador, durante um período de cinco anos. Após este tempo, o terreno ficará totalmente liberado. A destinação do terreno é para a instalação de uma indústria metalúrgica, de estamparia, funilaria e atividade afim. É proibido o desmembramento ou fracionamento do terreno. Se a atividade industrial causar qualquer espécie de poluição, a donatária se obriga a instalar equipamentos antipoluentes, conforme legislação de proteção ao meio ambiente. Se a atividade industrial, exercida pela donatária, produzir detritos tóxicos ou nocivos à saúde, fica obrigada a construir esgotos especiais. Todas as despesas de construção das edificações e das benfeitorias necessárias à atividade industrial e comercial da donatária, correm por conta exclusiva e são de responsabilidade da donatária. A donatária tem o prazo de seis meses para construir as edificações e benfeitorias necessárias ao funcionamento da sua atividade industrial, sob pena da doação ora feita, tornar-se sem efeito e o terreno voltar ao domínio e propriedade do doador. **NOTA:** O prazo de cinco anos retro mencionado, retroage, o seu início a 14/05/1990, data em que foi expedido o alvará de licença de funcionamento e instalação da donatária, que nesta data já havia, inclusive, edificado o seu prédio e iniciado suas atividades industriais. Dou fé. Carmópolis de Minas, 26 de Março de 2014. Ato de transporte não sujeito a emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, nos termos da Lei 15.424/04. **Oficial.**

**R.2-1.156- DESAPROPRIAÇÃO:** - Protocolo nº 1.136 de 26/03/2014. Nos termos de Mandado de Registro, expedido pela Secretaria do Juízo da Comarca de Carmópolis de Minas-MG, aos 25/03/2014, devidamente assinado pela MM. Juíza de Direito Dra. Solange Maria de Lima Oliveira, extraído dos autos de nº 0879.08.001148-6, de Ação de Desapropriação, sentença proferida em 19/03/2014, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Leonardo Machado Cardoso, e já transitada em julgado, ante a renúncia ao prazo recursal; o imóvel objeto da presente matrícula, anteriormente doado a **FUNDIÇÃO DE CARMÓPOLIS DE MINAS** foi **DESAPROPRIADO** pelo: **MUNICÍPIO DE CARMÓPOLIS DE MINAS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.312.983/0001-67, com sede na Prefeitura Municipal, situada na Rua Coração de Jesus, 66, Centro, Carmópolis de Minas-MG. Valor acordado de: **R\$ 89.657,24** (oitenta e nove mil e seiscentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos). Valor de avaliação municipal: R\$ 89.657,24. Sem demais condições. O referido é verdade e dou fé. Carmópolis de Minas, 26 de Março de 2014. Emol.: R\$ 908,59. Re.: R\$ 54,51. Tj.: R\$ 371,10. Total.: R\$ 1.334,20. **Oficial.**

=====

**AV-3-1.156 - CANCELAMENTO DE CLAUSULAS RESTRITIVAS:** - Protocolo nº 1.136 de 26/03/2014. Procedeu-se a esta averbação para fazer constar que em virtude da Desapropriação registrada no R.2 retro, fica cancelada e de nenhum valor jurídico as Clausulas restritivas, constante do AV-1 RETRO desta matrícula, ficando o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus. O referido é verdade e dou fé. Carmópolis de Minas, 26 de Março de 2014. Emol.:R\$ 11,06. Re.: 0,71. TJ.: R\$ 3,95. Total: R\$ 16,52. **Oficial.**

=====

**R.4-1.156 - DOAÇÃO:** - Protocolo nº 1.149 de 26/03/2014. Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada aos 27/03/2014, no Ofício do 1º Tabelionato de Notas de Carmópolis de Minas, às fls. 052, no livro 146, já revestida das formalidades legais e fiscais conforme consta da documentação apresentada; o imóvel objeto da presente matrícula pertencente ao MUNICÍPIO DE CARMÓPOLIS DE MINAS, acima identificado, foi **doado** em sua plenitude à: **COPOBRAS S/A, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 86.445.822/0004-44, NIRE nº 4230003714-1, com sede na Rua Carlos Vicente Lara, 146, Bairro de Fátima, neste município de Carmópolis de Minas-MG. Pelo Valor declarado de **R\$ 89.657,24** (oitenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos); avaliação do ITCMD - R\$ 89.657,24. Sem demais condições. O referido é verdade e dou fé. Carmópolis de Minas, 28 de Março de 2014. Emol.: R\$ 908,59. Re.: 54,51. TJ.: R\$ 371,10. Total: R\$ 1.334,20. **Oficial.**

=====

**R-5-1.156 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** - Protocolo nº 1.165 de 02/04/2014. Nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, passada em São Paulo aos 28/03/2014, tendo como devedora a Empresa Matriz **COPOBRAS S.A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, inscrita no CNPJ sob o nº: 86.445.822/0001-00, empresa privada sociedade anônima, com matriz na Rua Padre Auling, 595, Bairro Industrial, em São Ludgero, Estado de Santa Catarina, representada por três diretores, sendo estes Mário Schlickmann, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 252.346.509-44, RG/MG nº 514.669- SSPDC/SC, residente na Av. Mons Frederico Tombrock, 99, Bairro Industrial, São Ludgero-SC; Marcelo Schlickmann, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF sob o nº 435.914.007-00, RG/MG nº 269.311- SSPDC/SC, residente na Rua Felipe Schlickmann, 55, Beirra Rio, São Ludgero-SC; e, JÂNIO DINARTE KOCK, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF sob o nº 298.312.029-53, RG/MG nº 268.495- SSP/SC, residente na Rua Antônio Philipp, 208, Evolução, São Ludgero-SC; resolvem alienar em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente Matrícula pertencente a empresa filial, acima qualificada, a: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, Instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **15.227.994/0001-50**; para garantia da emissão de debêntures não conversíveis em ação, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) podendo emitir até 10.000 (dez mil) debêntures, totalizando, portanto, o valor de até **R\$ 100.000.000,00** (cem milhões de reais), com vencimento final das debêntures em 14/02/2019, sendo que o valor nominal de cada uma das debêntures será amortizado em 8 (oito) parcelas semestrais e sucessivas, na seguinte ordem: I - 7 (sete) parcelas semestrais, cada uma no valor correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor nominal de cada uma das debêntures, devidas em 14 de agosto de 2015, 14 de fevereiro de 2016, 14 de agosto de 2016, 14 de fevereiro de 2017, 14 de agosto de 2017, 14 de fevereiro de 2018, e 14 de agosto de 2018; e, II- 1 (uma) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do valor nominal de cada uma das debêntures, devida na data de vencimento. Juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor nominal de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescida de sobretaxa de 5,50% ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data de emissão ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (b) multa moratória de 2%. No valor da garantia acima mencionada está incluído outros imóveis. Avaliação desta garantia para efeitos do Art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais). Dou fé. Carmópolis de Minas, 03 de Abril de 2014. Emol.:R\$ 2.602,93. Re.: 156,17. TJ.: 1



## **ANEXO VII - FOTOGRAFIAS**

## ANEXO VII - FOTOGRAFIAS



RODOVIA FERNÃO DIAS (BR 381) DEFRONTE AO PARQUE INDUSTRIAL JOVELINO RABELO (À DIREITA), SENTIDO SÃO PAULO/ BELO HORIZONTE



RODOVIA FERNÃO DIAS (BR 381) DEFRONTE AO PARQUE INDUSTRIAL JOVELINO RABELO (À ESQUERDA), SENTIDO BELO HORIZONTE/ SÃO PAULO



TRÊVO DE ACESSO AO PARQUE INDUSTRIAL JOVELINO RABELO



RUA CARLOS VICENTE LARA DEFRENTE O IMÓVEL (À DIREITA),  
VISTA TOMADA DAS IMEDIAÇÕES DA RODOVIA FERNÃO DIAS

**(Matrícula nº 1.156)**



ENTRADA PRINCIPAL COM PRÉDIO DA PORTARIA E PRÉDIO  
DOS RECURSOS HUMANOS (EM SEGUNDO PLANO)



PORTÃO DE ACESSO PARA CAMINHÕES  
JUNTO DA RUA CARLOS VICENTE LARA



ENTRADA PARA O GALPÃO INDUSTRIAL  
ANTIGO E PRÉDIO DE ESCRITÓRIOS



PÁTIO DE MANOBRAS COM PRÉDIO DE ESCRITÓRIOS AO  
CENTRO E GALPÃO INDUSTRIAL ANTIGO À DIREITA

**(Matrícula nº 1.093)**



PORTÃO DE ACESSO PARA O NÍVEL INFERIOR DO TERRENO, JUNTO À RUA CARLOS VICENTE LARA, OCUPADO PELA ÁREA DE RECREAÇÃO



PRÉDIO DA ANTIGA ÁREA DE DESCANSO DE CAMINHONEIROS, JUNTO AO PORTÃO DE ACESSO PARA O NÍVEL INFERIOR DO TERRENO



QUADRA DE BOCHA



ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES, COM NOVA CASA DE DESCANSO DE CAMINHONEIROS AO FUNDO, À DIREITA



CAMPO DE FUTEBOL

**(Matrícula nº 1.092)**



FACHADA PRINCIPAL DO PRÉDIO INDUSTRIAL NOVO



AMPLIAÇÃO DO NOVO PRÉDIO DA EXPEDIÇÃO



SILOS DE MATÉRIA PRIMA (FUNDOS DO GALPÃO INDUSTRIAL NOVO)



CAIXA D'ÁGUA ELEVADA, JUNTO AO GALPÃO INDUSTRIAL NOVO



AMPLIAÇÃO DO ANTIGO GALPÃO INDUSTRIAL (ALMOXARIFADOS E EXPEDIÇÃO) JUNTO À LATERAL VOLTADA PARA A RODOVIA



FACHADA LATERAL DO ANTIGO GALPÃO INDUSTRIAL, COM SILO DE MATÉRIA PRIMA À DIREITA E OFICINA À ESQUERDA