

MAFALDA TREML HÜMMELGEN
Oficial do Registro Civil, Títulos e Documentos
CPF: 633.357.359-00
São Bento do Sul - Santa Catarina

12/06



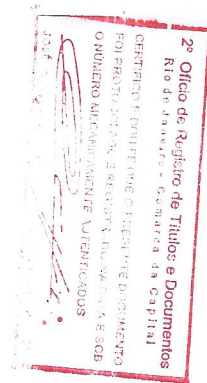
2ºRTD-RJ - 1036903
Emol: 672,64/Distrib: 14,80/Lai 111/06 33,6
M/A: 10,86/FETJ: 134,81/LEI 6281: 26,96
Lei 4.664/05 33,69 / Tot. Emol (R\$): 927,4
PARÂM: Vias: 4 / Nome(s): 2 / Págs: 71
Proc. Estr: N / Averb: N / Dila: .



**INSTRUMENTO PARTICULAR
DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE DA
PLANTA INDUSTRIAL DA UNIDADE FABRIL DA TSC E DA TEC SOB
CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

ENTRE

TUPER S.A.,
na qualidade de Alienante



PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário



**REGISTRAR
E SEGURANÇA**

103 6903

em 14 de junho de 2013.

Handwritten signatures and a circular stamp of TUPER S.A.



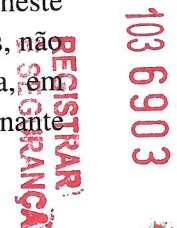
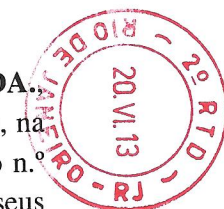
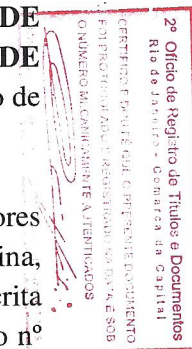
O presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE DA PLANTA INDUSTRIAL DA UNIDADE FABRIL DA TSC E DA TEC SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA** ("Contrato"), datado de 14 de junho de 2013, é celebrado entre:

TUPER S.A., sociedade sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Bento do Sul, Estado de Santa Catarina, na Avenida Prefeito Ornith Bollmann, nº 1.441, Bairro Brasília, CEP 89282-427, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 81.315.426/0001-36, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados ("Alienante"); e

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, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, aqui representada na forma de seu Contrato Social por seus representantes legais abaixo assinados ("Agente Fiduciário", sendo em conjunto com a Alienante são denominados "Partes" e, qualquer um destes individualmente, "Parte"), neste ato agindo em nome e benefício dos debenturistas da 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos da Alienante ("Debenturistas").

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 30 de abril de 2013, visando captar recursos para o resgate antecipado total da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória da Companhia, cujo valor originário era de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) ("Debêntures da 1ª Emissão") bem como alongar determinadas dívidas bancárias da Alienante, a Alienante pretende emitir debêntures, por meio da celebração de Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos da Tuper S.A. ("Escritura de Emissão"), estruturada de acordo com a Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Emissão", respectivamente), no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de



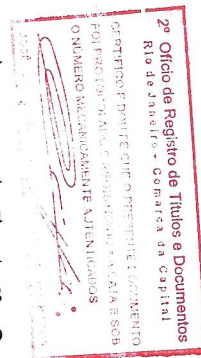
- 1 -

3/10/13



reais) (“Valor Total da Emissão” e cada debênture emitida a seguir denominada “Debênture” e, em conjunto, “Debêntures”);

- (B) como forma de assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela Alienante e/ou pelos Garantidores Fidejussórios (conforme definidos na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão, além de outras garantias ali previstas, a Alienante comprometeu-se a alienar fiduciariamente os Imóveis (conforme abaixo definido), em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão, com a condição suspensiva descrita na Cláusula 3 abaixo;
- (C) em 30 de abril de 2013, a Alienante realizou Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) e a Reunião do Conselho de Administração (“RCA”), por meio das quais foi autorizada a alienação fiduciária do Imóvel sob condição suspensiva objeto deste Contrato;
- (D) as Partes desejam formalizar e estabelecer as regras aplicáveis à alienação fiduciária do Imóvel sob condição suspensiva; e
- (E) Em 17 de dezembro de 2012, foi realizado, por empresa especializada contratada pela Alienante, laudo de avaliação, cuja cópia integral consta anexa ao presente Contrato na forma do **Anexo (C)**, por meio do qual foi feita a avaliação do Imóvel;



103 6903
REGISTRAR E SEGURANÇA

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. As expressões em letras maiúsculas aqui utilizadas e não expressamente definidas no presente Contrato terão o mesmo significado a elas atribuído na Escritura de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. Em caso de dúvida quanto a definição dos termos, prevalecerá a definição estabelecida na Escritura de Emissão.

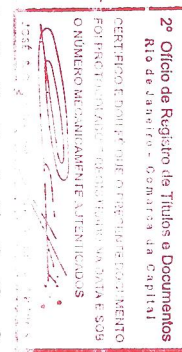
2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO BEM IMÓVEL SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA

- 2 -

4



2.1. Por meio do presente Contrato, em conformidade com as disposições contidas na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (conforme alterada e atualmente em vigor, a “Lei nº 9.514/97”) e, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728”), e art.1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 conforme alterada (“Código Civil”), sem prejuízo de outras garantias constituídas em separado, a Alienante, em garantia às obrigações assumidas pela Alienante e pelos Garantidores Fidejussórios, a partir da data de assinatura deste Contrato e até o pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), transfere para os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, sob a condição suspensiva descrita na Cláusula 3, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos **imóveis**, objeto deste Contrato, com as características e especificações constantes no **Anexo (B)** deste Contrato com todas as suas acessões, pertenças, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras, conforme descrito na cláusula 2.1.2 abaixo (“Imóvel(is)”), que deverão corresponder, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, a 24% (vinte e quatro por cento) do Valor Total da Emissão acrescido da Remuneração, calculada desde a Data de Emissão, até a Data de Subscrição e Integralização das Debêntures, (conforme definido na Escritura de Emissão), durante a vigência das Debêntures (“Percentual Mínimo da Garantia” e “Valor Garantido”, respectivamente), os quais é proprietária e legítima possuidora, e que encontra-se, exceto com relação ao Ônus Original (conforme abaixo definido), livre e desembaraçado de quaisquer outros ônus, gravame, hipoteca, dúvidas, dívidas, restrições, impostos e taxas em atraso, hipotecas legais ou convencionais, alienação fiduciária, reserva de domínio, penhoras, ações ou quaisquer outros direitos, gravames ou responsabilidades que possam afetar a alienação fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel ora constituída (“Alienação Fiduciária”) e as obrigações da Alienante assumidas neste Contrato.



REGISTRAR

103 6903

2.1.1. Para fins deste Contrato são “Obrigações Garantidas” todas as obrigações assumidas pela Alienante e pelos Garantidores Fidejussórios na Escritura de Emissão e nos demais documentos relacionados à Emissão, sejam estas de natureza pecuniárias ou não, inclusive quanto ao pagamento do principal, juros e demais encargos relacionados, tais como juros moratórios, comissões, penas convencionais, custas, despesas judiciais e extrajudiciais e demais obrigações acessórias em que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário incorram para a cobrança das Debêntures, cujas características principais encontram-se descritas no **Anexo (B)** deste Contrato e em garantia às obrigações, declarações e garantias assumidas e/ou prestadas no presente Contrato.

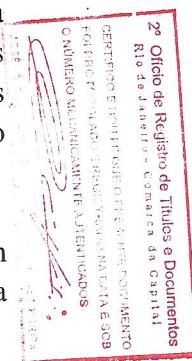
Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.

5/10/16



2.1.2. A garantia fiduciária contratada nos termos da Cláusula 2.1, acima, abrange: (a) todas as construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações existentes atualmente e que vierem a existir no futuro no Imóvel, as quais não poderão ser introduzidas, retiradas, alteradas ou inutilizadas sem prévia aquiescência do Agente Fiduciário, até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas e; (b) todas as máquinas e os equipamentos incorporados ao Imóvel por acessão, conforme previsto no artigo 1.248 do Código Civil.

2.1.3. As Partes acordam que todas as matrículas imobiliárias que compõem cada um dos Imóveis deverão ser consideradas como um único imóvel para fins de excussão.



2.2. Fica desde já acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário, ou qualquer terceiro por este designado, poderá, a qualquer momento, desde que seja em horário comercial e mediante comunicação à Alienante com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis: (i) acessar livremente o Imóvel; (ii) inspecionar e verificar quaisquer questões relacionadas ao Imóvel; (iii) inspecionar e/ou solicitar e obter cópias de toda e qualquer documentação relacionada ao Imóvel, incluindo registros, licenças, autorizações e/ou permissões mantidos pela Alienante; e (iv) requerer novas avaliações do Imóvel, a serem feitas por empresa de auditoria independente, conforme o disposto na Cláusula 4.1.1 abaixo.



2.3. Para todos os fins, as Partes concordam que, após o registro do presente Contrato junto ao Ofício de Registro de Imóveis da comarca de São Bento do Sul, Estado de Santa Catarina ("Registro") e uma vez implementada a Condição Suspensiva estabelecida na Cláusula 3 abaixo, a transferência da propriedade fiduciária e da posse indireta dos Imóveis será válida e eficaz.



103 6903

3. CONDIÇÃO SUSPENSIVA

3.1. Tendo em vista que o Imóvel encontra-se onerado em razão das Debêntures da 1ª Emissão ("Ônus Original"), a efetiva constituição da Alienação Fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel prevista neste Contrato está condicionada à comprovação, pela Alienante da prévia liberação do Ônus Original, a ser comprovada mediante apresentação ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas de certidão de inteiro teor da matrícula do Imóvel, constando o Registro da garantia aqui prevista, por meio da qual o Agente Fiduciário possa certificar-se que a Alienação Fiduciária de

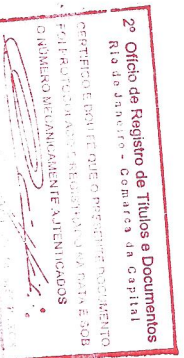
Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.

[Handwritten signature]

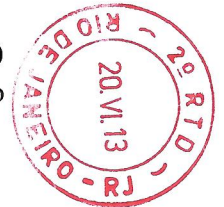


propriedade superveniente foi constituída sem concorrência de terceiros, uma vez ocorrida a aquisição da propriedade por parte da Alienante, com a averbação, no Registro de Imóveis, do “termo de quitação” da dívida garantida pela propriedade fiduciária anteriormente constituída e que, não existem quaisquer ônus, alienações, compromissos de compra e venda, penhoras, arrestos, sequestros ou semelhantes relativamente ao Imóvel (“Condição Suspensiva”).

3.2. Mediante a ocorrência do evento relacionado acima, a Alienação Fiduciária de propriedade superveniente do Imóvel, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, passará a ser válida e eficaz e garantirá o pagamento das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições deste Contrato.



3.3. A implementação da Condição Suspensiva deverá ser realizada em até 30 (trinta) dias úteis da data de subscrição e integralização das Debêntures, sob pena de ocorrência do respectivo vencimento antecipado.



4. VALOR MÍNIMO DE VENDA

4.1. Para todos os fins legais, inclusive de cálculo de emolumentos dos registros notariais aplicáveis, bem como para excussão da Alienação Fiduciária de propriedade superveniente prevista neste Contrato, conforme determina o inciso VI, do Artigo 24, da Lei nº 9.514/97, as Partes atribuem ao Imóvel o valor mínimo de R\$44.200.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos mil reais) (“Valor Mínimo de Venda”), valor este apurado com base em laudo de avaliação previamente elaborado por empresa especializada contratada pela Alienante, cuja cópia integral consta anexa ao presente Contrato na forma do Anexo (C).

REGISTRAR
103 6903

4.1.1. As Partes desde já concordam e aceitam que o Valor Mínimo de Venda poderá, a qualquer tempo e a exclusivo critério dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, ser atualizado por meio da elaboração de novo laudo de avaliação por empresa especializada indicada e contratada pela Alienante e aprovada pelos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral (“AGD”), hipótese em que este Contrato deverá ser devidamente alterado e aditado de forma a refletir o montante atualizado do Valor Mínimo de Venda, conforme apurado nos termos aqui previstos.

4.1.2. As Partes desde já concordam e aceitam que o Valor Mínimo de Venda será verificado anualmente, para verificação dos limites mínimos de

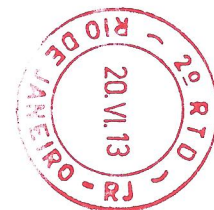
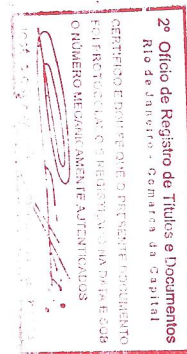
[Handwritten signatures and marks]
- 5 -



garantia, por meio da elaboração de novo laudo de avaliação pela Compor Arquitetura e Construções Ltda.. A Alienante deverá apresentar ao Agente Fiduciário, até o dia 31 de março de cada ano, os laudos de avaliação do Imóvel.

5. REFORÇO DA GARANTIA

5.1. No caso de desapropriação total ou parcial, ou qualquer forma de deterioração (que acarrete a redução do Valor Mínimo de Venda ou que acarrete o desenquadramento do percentual do Percentual Mínimo da Garantia, o que ocorrer primeiro) do Imóvel, a Alienante compromete-se a apresentar, formalizar e devidamente constituir, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar do ato de desapropriação ou da apresentação do novo laudo de avaliação, conforme item 3.1 acima, conforme o caso, novas garantias ou garantias adicionais para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme estabelecido pela Cláusula 2.1, em substituição ou complementação à garantia de Alienação Fiduciária de propriedade superveniente ora constituída, ressalvado que as novas garantias deverão ser em montante mínimo equivalente ao Valor Mínimo de Venda (conforme definido na Cláusula 4 acima), devendo ainda ser observado o disposto nesta Cláusula 5 (“Reforço da Garantia”). Após o decurso do prazo acima sem que seja constituída nova garantia, será decretado o Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula VI da Escritura de Emissão. No caso de complementação à alienação fiduciária ora constituída, este Contrato deverá ser devidamente alterado e aditado de forma a refletir o montante atualizado do Valor Mínimo de Venda ou o Percentual Mínimo da Garantia, o que for maior, e os aditivos deste Contrato deverão ser registrados em cartório de registro de imóveis competente nos mesmos termos deste Contrato.



REGISTRAR
E SEGURANÇA

103 6903

5.1.1. Após o decurso do prazo acima previsto sem que seja constituída nova garantia, será decretado o Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula VI da Escritura de Emissão.

5.1.2. No caso de complementação à garantia de Alienação Fiduciária de propriedade superveniente ora constituída, este Contrato deverá ser devidamente alterado e aditado de forma a refletir o montante atualizado do Valor Mínimo de Venda, conforme apurado nos termos aqui previstos e os aditivos deste Contrato deverão ser registrados em cartório de registro de imóveis competente nos mesmos termos deste Contrato.

6. TÉRMINO E LIBERAÇÃO DA GARANTIA

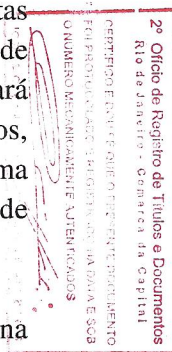
- 6 -

8/2016



6.1. Este Contrato e todas as obrigações da Alienante relativas ao presente permanecerão em pleno vigor até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas e não ocorra a expressa liberação da garantia ora constituída pelos Debenturistas reunidos em AGD. Caso, por qualquer motivo, qualquer pagamento relativo à Emissão de Debêntures venha a ser restituído ou revogado, o presente Contrato recuperará automaticamente sua vigência e eficácia, devendo ser cumprido em todos os seus termos, considerando-se, nessa situação, como tendo ocorrido um descumprimento ou uma Hipótese de Vencimento Antecipado, conforme definido na Cláusula VI da Escritura de Emissão.

6.1.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importará na exoneração da garantia fiduciária estabelecida por meio deste Contrato.



7. OBRIGAÇÕES DA ALIENANTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e aditamentos, na Escritura de Emissão, e na legislação aplicável atualmente em vigor, a Alienante, sob pena de declaração de Vencimento Antecipado da dívida contraída pela Alienante, nos termos da Escritura de Emissão, obriga-se a:



- (i) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo societárias e governamentais, exigidas para a validade e exequibilidade deste Contrato, e para o fiel pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (ii) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro do Imóvel, realizando o pagamento do prêmio das respectivas apólices, sempre antes da expiração do prazo de validade das mesmas;
- (iii) renovar o seguro do Imóvel sempre que necessário, sem qualquer solução de continuidade com relação à cobertura do seguro, consultando previamente aos Debenturistas, em AGD convocada para esta finalidade, no caso de haver qualquer alteração de seguradora e/ou na apólice de seguro, sendo que, nesse caso, será aplicável o mesmo procedimento de aprovação da seguradora e da apólice previsto na Cláusula 8 abaixo;

REGISTRAR
SEGURANÇA

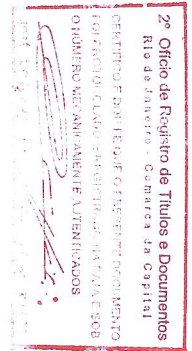
103 6903

Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.

9
AB



- (iv) (a) levar ao registro o presente Contrato, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura do presente Contrato, (X) no Cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes de todas as Partes e (Y) no Cartório de Registro de Imóveis da comarca na qual o Imóvel está situado e, (b) apresentar ao Agente Fiduciário, em até 20 (vinte) dias úteis, contados da data do último protocolo mencionado na alínea (a) deste item (iv), o comprovante do registro nos respectivos cartórios, sendo que os custos relativos aos registros correrão exclusivamente por conta da Alienante;
- (v) efetuar todos e quaisquer registros necessários para formalizar a garantia sobre quaisquer bens que venham a ser dados em garantia por substituição ou complementação à garantia ora constituída e entregar ao Agente Fiduciário as competentes certidões imediatamente após os referidos registros, devendo tais custos de registro também correrem exclusivamente por conta da Alienante;
- (vi) permitir que o Agente Fiduciário, ou qualquer terceiro por este indicado, faça vistorias ao Imóvel, sempre que este julgar necessário, para assegurar seus direitos, cumprindo o prazo de antecedência de aviso estabelecido na Cláusula 2.2.;
- (vii) não alienar, não ceder, não dispor, não transferir, não renunciar, não gravar, não arrendar, não locar, não dar em comodato, não comprometer, não vender, não onerar ou de outra forma gravar o Imóvel, no todo ou em parte, em favor de qualquer terceiro, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas representando no mínimo 90% das Debêntures em Circulação, reunidos em AGD convocada para esta finalidade, e tampouco locar, ou celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto o uso e a posse direta ou indireta ou a oneração do Imóvel, sem a concordância prévia e expressa dos Debenturistas, reunidos em AGD, devendo, na hipótese de ser constituído qualquer outro ônus pela Alienante com relação ao Imóvel sem a anuência dos Debenturistas, reunidos em AGD, ser o mesmo nulo de pleno direito;
- (viii) manter-se livre de qualquer ação, execução ou medida judicial ou administrativa que afete ou venha a afetar total ou parcialmente a



REGISTRAR
E
ASSINAR

103 6903

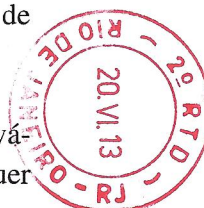
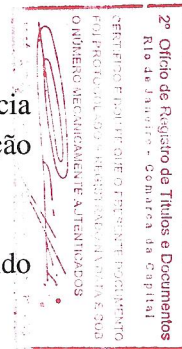
8 -

10/06/16



propriedade ou a posse do Imóvel ou, ainda, suas obrigações no âmbito das Debêntures;

- (ix) manter verdadeira e precisa toda e qualquer declaração da Alienante feita neste Contrato;
- (x) não se tornar insolvente, sofrer legítimo protesto de títulos, ter falência requerida, requerer recuperação judicial ou propor plano de recuperação extrajudicial;
- (xi) impedir qualquer fato que deprecie ou perturbe sua posse, tornando duvidoso seu direito de propriedade com relação ao Imóvel;
- (xii) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário toda e qualquer desapropriação relativa ao Imóvel, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios que afetem ou possam afetar o Imóvel;
- (xiii) permanecer na posse direta e guarda do Imóvel obrigando-se a conservá-lo e a pagar pontualmente todos os tributos, despesas, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos ou que sejam inerentes à presente garantia durante todo o prazo de vigência da Escritura de Emissão;
- (xiv) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- (xv) defender-se, de forma tempestiva, eficaz e às suas expensas, judicialmente ou extrajudicialmente, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel ou este Contrato, mantendo o Agente Fiduciário e seus respectivos sucessores informados por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento ou processo em questão e as medidas tomadas pela Alienante, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, de defender-se do referido ato, ação, procedimento ou processo, como parte ou como interveniente, como bem lhe aprouver;
- (xvi) pagar, ou fazer com que o contribuinte definido pela legislação tributária pague, antes da incidência de quaisquer multas, penalidades, juros ou



REGISTRAR
E
ESCRITURAR

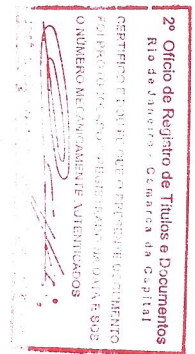
103 6903





despesas, todos os tributos, contribuições e outras taxas governamentais ou não governamentais presente ou futuramente incidentes sobre o Imóvel e pagar ou fazer com que sejam pagas todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias que, caso não sejam pagas, possam gozar de prioridade sobre as Obrigações Garantidas (no caso de o Agente Fiduciário, conforme instruído pelos Debenturistas, vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Alienante, na sua falta, os Debenturistas, deverá antecipar, ao Agente Fiduciário os recursos necessários);

- (xvii) conceder ao Agente Fiduciário, ou ao respectivo preposto, funcionário ou agente indicado, livre acesso a todas as informações a respeito do Imóvel; e
- (xviii) na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de quaisquer atos necessários à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário nos termos deste Contrato.



8. SEGURO

8.1. A Alienante obriga-se a manter íntegra a garantia ora prestada, conservando o Imóvel em perfeito estado durante toda a vigência das Debêntures e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, devendo informar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer fato que possa depreciar ou afetar o objeto desta garantia, mantendo o Imóvel em dia com todos os impostos, taxas e demais contribuições que recaiam ou venham a recair sobre os mesmos, seja em virtude de novas leis, seja por interpretação das leis existentes, obrigando-se ainda a manter as benfeitorias atualmente existentes, ou as que forem futuramente realizadas, a exclusivo critério dos Debenturistas, e devidamente segurados contra todos os riscos, incluindo mas não se limitando ao risco de (i) incêndio, (ii) raios, (iii) fogo, (iv) inundações, (v) explosões, (vi) vendavais, (vii) outros danos físicos, e (viii) responsabilidade de terceiros, por prazo e valor nunca inferiores aos das Obrigações Garantidas, junto à seguradora idônea e com sólida situação financeira

REGISTRAR
E
RECEBER
ANEXO

1036903

10 -



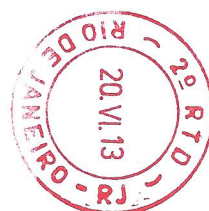
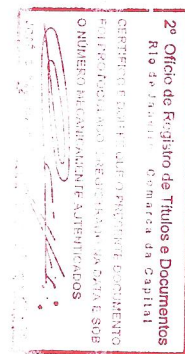
8.2. A Alienante apresentará a apólice de seguro dos imóveis objeto do presente Contrato ao Agente Fiduciário uma via original ou cópia autenticada da apólice devidamente celebrada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura deste Contrato, devendo constar da apólice os bens segurados, as importâncias, os riscos cobertos, os nomes dos beneficiários e da seguradora.

8.3. Recebida qualquer indenização, poderão os mesmos aplicá-la no pagamento das Obrigações Garantidas, nos casos de obrigações vencidas, sendo que, não havendo Obrigações Garantidas vencidas ou superando a indenização o valor das Obrigações Garantidas vencidas e ainda existindo Obrigações Garantidas vincendas, o excedente será utilizado para a recomposição do ativo da Emissora.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. A Alienante neste ato declara e garante ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes, autorizações societárias, entre outras, e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhes cabem por força deste Contrato, cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, sendo que nem a celebração e tampouco o cumprimento deste Contrato violam nem violarão (a) seus atos constitutivos; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão que lhe vincule ou lhe seja aplicável, ou qualquer de suas controladas, coligadas e empresas sob controle comum, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;
- (iii) o presente Contrato é celebrado por representantes legais da Alienante, os quais têm e deverão ter poderes para assumir, em nome da Alienante, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo o presente uma obrigação lícita e válida, exequível contra a Alienante, em conformidade com seus termos, com força de título



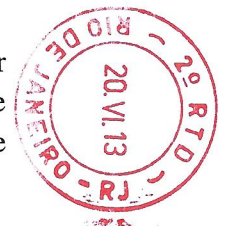
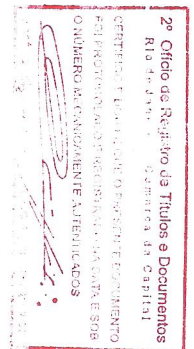
103 6903
REGISTRAR
E SEGURANÇA

Handwritten signatures and a circular stamp of the 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, Rio de Janeiro, at the bottom of the page.



executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973;

- (iv) exceto com relação ao implemento das condições suspensivas estabelecidas na Cláusula 3 acima, todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Contrato por parte da Alienante, no que toca (a) à validade do presente Contrato; (b) à criação e à manutenção do ônus aqui constituído sobre o Imóvel; ou (c) à sua exequibilidade contra a Alienante, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito;
- (v) o Imóvel é de sua exclusiva propriedade e, excetuado o Ônus Original, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames e não está locado para terceiro, não existindo qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Alienante seja parte, quaisquer obrigações, restrições à alienação ora prevista, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário;
- (vi) a Alienante responsabiliza-se pela existência e legitimidade do Imóvel, garantindo que, exceto com relação ao Ônus Original, não é objeto de qualquer outro ônus, restrição ou contestação por parte de terceiros, incluindo, porém não se limitando a pendências de natureza tributária, trabalhista, previdenciária e/ou de quaisquer outras impostas por lei;
- (vii) não tem conhecimento de qualquer ameaça ou iminência de qualquer pendência arbitral, judicial ou administrativa de qualquer natureza que possa afetar negativamente o Imóvel ou quaisquer disposições deste Contrato;
- (viii) não existem pendências, arbitrais, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, que possam afetar negativamente as atividades da Alienante ou que possam colocar em risco seu fluxo de caixa e capacidade de cumprimento das suas obrigações decorrentes deste Contrato, da Escritura de Emissão ou das Debêntures;



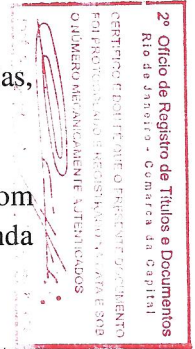
REGISTRAR
E
SE
N
CA

1036903





- (ix) inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias de natureza civil, comercial ou trabalhista promovidas contra si ou seus representantes, em qualquer Juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 20 (vinte) anos, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel e suas benfeitorias;
- (x) inexistem débitos fiscais incidentes sobre o Imóvel e suas benfeitorias, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;
- (xi) inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- (xii) inexistem quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao objeto deste Contrato e que possam depreciá-lo ou afetá-lo;
- (xiii) inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à Alienante, às suas atividades ou ao objeto deste Contrato e que possam afetar este negócio; e
- (xiv) nenhuma autorização governamental é necessária para a constituição e manutenção da Alienação Fiduciária do Imóvel.



REGISTRAR
E SEGURO

1036903

9.2. As declarações prestadas pela Alienante neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando a Alienante responsável por eventuais danos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações.

9.3. A constatação de descumprimento, falsidade ou imprecisão de qualquer das declarações constantes neste Contrato, acarretará no Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas (como descrito na Cláusula VI da Escritura de Emissão), com a imediata excussão da presente garantia.

10. EXCUSSÃO DA GARANTIA



15/06/13



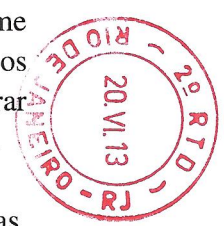
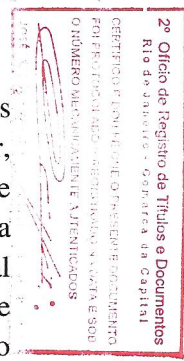
10.1. Na hipótese de inadimplemento total ou parcial de qualquer das Obrigações Garantidas, ou ainda na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão, deverá o Agente Fiduciário, a exclusivo critério dos Debenturistas reunidos em AGD, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, de forma amigável e de boa-fé, iniciar os atos de excussão da garantia constituída nesse Contrato, independentemente de avaliação e mediante notificação, nos termos da Cláusula 10.3 abaixo, aplicando o preço no pagamento das Obrigações Garantidas e das despesas decorrentes da realização desta garantia.

10.2. Para fins da excussão da garantia conforme previsto acima, os Debenturistas, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, comprometem-se a nomear e constituir, por meio de outorga de instrumento de procuração nos termos do **Anexo (D)** a este Contrato, o Agente Fiduciário como seu procurador, com poderes da cláusula “em causa própria”, irrevogáveis e irretratáveis para, na hipótese de inadimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas, ou ainda na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão, observado o disposto neste Contrato, por si, seus representantes ou substabelecidos, praticar e cumprir os atos e demais direitos previstos em lei, pelo preço, termos e condições conforme previstos nesta Cláusula e neste Contrato, ficando o Agente Fiduciário investido de todos os poderes pertinentes, incluindo, sem limitação o poder e a autoridade para celebrar documentos de transferência e documentos de quitação com relação ao Imóvel.

10.3. Em caso de qualquer inadimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas, ou ainda na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão, ou nas hipóteses do artigo 1.425 do Código Civil, a Alienante será intimada em até 5 (cinco) dias contados da data em que o Agente Fiduciário teve conhecimento do referido inadimplemento, na forma da lei, a requerimento do Agente Fiduciário, para que no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de reputar-se em mora, satisfaca a parcela e/ou a obrigação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento acrescidas dos encargos contratuais e legais, inclusive tributos e taxas condominiais imputáveis ao Imóvel que tiverem sido pagas pelos Debenturistas, além das despesas de cobrança e de intimação.

10.3.1. O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i) a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário ao oficial de registro de imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias devidas; (ii) as diligências de intimação serão realizadas pelo



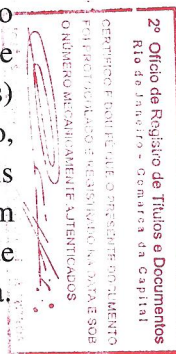
1036903

Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.

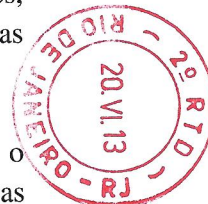
16



oficial do registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel alienado fiduciariamente, podendo, a critério de tal oficial, vir a ser realizada por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou ainda, pelo correio, com aviso de recebimento; (iii) a intimação será feita ao representante legal ou ao procurador regularmente constituído da Alienante; (iv) se o(s) destinatário(s) da intimação se encontrar(em) em local incerto e não sabido, certificado tal na forma da lei, competirá ao oficial do registro de imóveis promover a intimação por edital publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel ou em outra comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver imprensa com circulação diária.

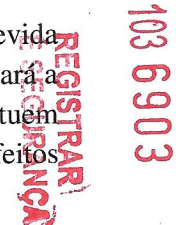


10.4. Purgada a mora perante o oficial de registro de imóveis, ter-se-á por convalidado o Contrato, independentemente de aditivo contratual, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial competente entregará aos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.



10.4.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Alienante juntamente com as parcelas vencidas.

10.4.2. O simples pagamento de qualquer montante, sem a devida atualização monetária e os demais acréscimos aqui pactuados, não exonerará a Alienante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, que constituem parte das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e de excussão.



10.5. Em caso de não purgação da mora no prazo de 15 dias da intimação, o oficial de registro de imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação na matrícula do Imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nesta Cláusula, poderá o Agente Fiduciário, conforme aprovado pelos Debenturistas em AGD, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") e do laudêmio (se aplicável), requerer ao oficial do ofício de registro de imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a plena propriedade dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização do leilão extrajudicial previsto na Cláusula 10.7 abaixo.

Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.



10.6. Uma vez consolidada a propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, este último contratará um leiloeiro que promoverá público leilão para alienação do Imóvel, nos termos da lei. A venda far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

10.7. O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 10.5 acima. O segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, ao Agente Fiduciário, o direito de proceder, às expensas da Alienante, a avaliação do Imóvel. Os 2 (dois) leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no município onde se situa o Imóvel. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação deverá se dar, no máximo, 20 (vinte) dias após a data da averbação da consolidação plena da propriedade em nome do Agente Fiduciário.



10.7.1. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao Valor Mínimo de Venda, deverá ser realizado um segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes em conformidade com o art. 27 da Lei nº 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais.

103 6903

REGISTRAR

10.7.2. Para fins dos leilões extrajudiciais referidos na Cláusula 10.7 e para todos os fins da Lei 9.514/97, as Partes adotam os seguintes conceitos:

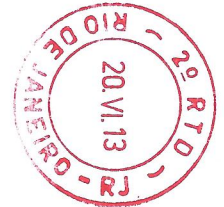
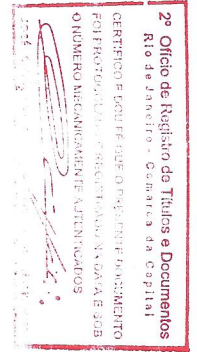
- (i) Dívida - é o valor das Obrigações Garantidas, acrescido das seguintes quantias ("Dívida"):
 - (A) caso a o Imóvel esteja coberto por seguro, despesas dos prêmios de seguro sobre o Imóvel vencidas e não pagas até a data do leilão, se for o caso;
 - (B) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso;



18/10/13



- (C) Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel objeto do leilão vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
 - (D) imposto de transmissão *inter vivos* e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Alienante; e
 - (E) despesas com a consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.
- (ii) Despesas - o valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda do Imóvel objeto do leilão (“Despesas”), compreendidos, entre outros:
- (A) os encargos e custas de intimação da Alienante;
 - (B) os encargos e custas com publicação dos editais;
 - (C) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato; e
 - (D) a comissão do leiloeiro.



10.7.3. A Alienante deverá pagar aos Debenturistas, ou a quem vier sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração de mês, valor correspondente a 1% (um por cento) do Valor Mínimo de Venda, conforme previsto na Cláusula 4.1 acima, contado e exigível a partir da data da alienação em leilão até a data em que os Debenturistas, ou seus sucessores, vierem a ser imitados na posse do Imóvel.

10.7.4. Além do valor da dívida, despesas e taxa de ocupação, serão deduzidos do valor a ser restituído à Alienante: (i) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos na data do leilão), se for o caso; (ii) IPTU, ITR,

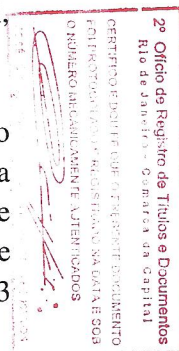
Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.



foro, laudêmio e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos na data do leilão), conforme aplicável; e (iii) custeio dos reparos efetuados pelos Debenturistas, necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi alienado fiduciariamente.

10.8. Os Debenturistas, já como titulares de domínio pleno, transmitirão o Imóvel, acompanhado da respectiva posse, indireta e/ou direta ao licitante vencedor, se houver.

10.9. Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel por meio do público leilão, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, entregará à Alienante a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os itens 10.7.1, 10.7.2 e 10.7.4 acima, observado o disposto na Cláusula 10.13 abaixo.



10.9.1. Caso ocorram as hipóteses previstas na Cláusula 10.9 acima, o Agente Fiduciário colocará a diferença à disposição, em conta corrente da Alienante, a ser por esta oportunamente indicada, o que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil.



10.10. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na Cláusula 10.7.1 acima, considerar-se-ão extintas as Obrigações Garantidas, no percentual da dívida atribuído à garantia decorrente deste Contrato, bem como exonerados os Debenturistas da obrigação de que trata o item anterior.

10.11. Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o Agente Fiduciário dará à Alienante quitação da dívida, em seu correspondente percentual, mediante termo próprio.



10.12. Observado o disposto acima, o Imóvel será liberado somente após comprovada a liquidação financeira integral das Obrigações Garantidas ou mediante as hipóteses de liberação previstas nesse Contrato, nos termos da Cláusula 10, e o Agente Fiduciário deverá tomar todas as providências que vierem a ser razoavelmente solicitadas pela Alienante para liberar os direitos reais de garantia constituídos por meio deste Contrato. O Agente Fiduciário assinará e entregará prontamente à Alienante todos os documentos que venham a ser razoavelmente solicitados para implementar o término deste Contrato e a liberação dos ônus e gravames aqui constituídos, em conformidade com esta Cláusula.

Handwritten signatures and a circular stamp at the bottom of the page.

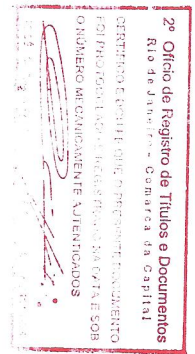
20



10.13. A Alienação Fiduciária criada por meio deste Contrato constituirá, depois de realizado o registro estabelecido na Cláusula 11.1, um direito real de garantia, legítimo, válido e perfeito sobre o imóvel, garantindo as obrigações contraídas pela Alienante no âmbito das Debêntures, sendo exequível, de acordo com seus termos e condições, contra a Alienante, exceção feita às limitações decorrentes da aplicação de leis de falência, insolvência, concordata, moratória ou leis similares, referentes a direitos de credores em geral.

10.14. As Partes concordam que a execução das Garantias (conforme descritas na Escritura de Emissão), dar-se-á em ordem exclusivamente definida pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, no momento da execução.

10.15. Na hipótese de execução das Garantias, caso os recursos advindos da venda dos Imóveis em público leilão não sejam suficientes para quitar a totalidade das Obrigações Garantidas, a Alienante e os Garantidores Fidejussórios, conforme o caso, continuarão responsáveis pelo cumprimento das respectivas obrigações, nos termos previstos na Escritura de Emissão, renunciando-se expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º, do artigo 27, da Lei nº. 9.514/97.



11. REGISTRO

11.1. Não obstante a obrigação da Alienante de registrar o presente Contrato nos cartórios competentes, conforme item (iv) da Cláusula 7.1 acima, o Agente Fiduciário poderá, a seu exclusivo critério e às custas e despesas da Alienante, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Alienante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Alienante ou pelo Agente Fiduciário para pagamento dos custos e/ou despesas correspondentes.



12. DESPESAS E INDENIZAÇÕES

12.1. Todos os custos de registro deste Contrato, eventuais aditivos perante os cartórios competentes e eventuais intimações, conforme aqui previsto, serão de responsabilidade única e exclusiva da Alienante.

12.2. A Alienante pagará ou reembolsará o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas, no prazo de 3 (três) dias contados do recebimento da comunicação do Agente Fiduciário,

REGISTRAR
ESCRITURA

103 6903



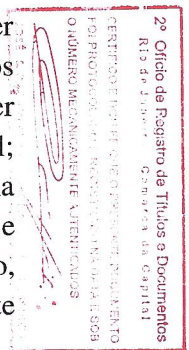
2



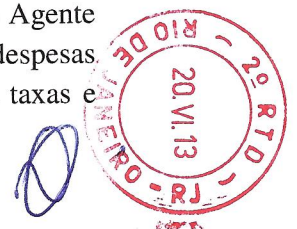
quaisquer gastos, custas e despesa, incluindo o pagamento de tributos de transferência ou outros tributos relacionados a presente garantia, incorridos ou a serem incorridos, com relação a este Contrato, bem como indenizará e isentará o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas de quaisquer valores que estes sejam obrigados a pagar no tocante aos referidos tributos, em ambos os casos desde que devidamente comprovados, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão.

12.2.1. Os Debenturistas reservam-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o Imposto Predial e Territorial Urbano ou Imposto Territorial Rural, conforme aplicável, do Imóvel.

12.3. A Alienante compromete-se a manter os Debenturistas, seus respectivos sucessores, cessionários, empregados e agentes indenes de toda e qualquer responsabilidade, custos e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) relativos a ou resultantes de (i) qualquer atraso no pagamento de qualquer imposto ou outros tributos que possam ser devidos em relação a qualquer parte do Imóvel; (ii) qualquer descumprimento pela Alienante das declarações contidas na Cláusula 9 acima ou demais disposições do presente Contrato; ou (iii) relativos à constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária contemplada no presente Contrato (incluindo, mas não se limitando às providências descritas nas Cláusulas 6 e 10.1, ambas do presente Contrato).



12.4. Todas as despesas, custos ou prejuízos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de execução do presente Contrato, além de eventuais tributos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas para todos os fins.



103 6903
REGISTRAR
E SEGURANÇA



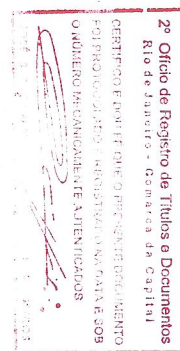


13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Contrato serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por fac-símile, serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, endereçados à parte pertinente em seu respectivo endereço conforme indicado abaixo, ou em outro endereço conforme tal parte informe às outras partes através de notificação. Todas as notificações e outras comunicações devem ser feitas por escrito e endereçadas conforme segue:

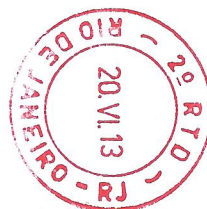
Se para a Alienante:

TUPER S.A.
Rodovia SC 301, Acesso Oeste, nº 955
CEP 89.288-215 São Bento do Sul/SC
At.: Jeferson José Sousa
Telefone: (47) 3631- 5006
Fax: (47) 3631-5050
E-mail: jeferson.sousa@tuper.com.br



Se para o Agente Fiduciário:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Sete de Setembro 99, 24º andar
CEP 20050-005 Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Carlos Alberto Bacha / Sr. Rinaldo Rabello Ferreira
Telefone: (21) 2507-1949
Fac-símile: (21) 2507-1773
e-mail: pavarini@pavarini.com.br / bacha@pavarini.com.br / rinaldo@pavarini.com.br



REGISTRAR
É SEGURANÇA
103 6903

13.1.1. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato serão válidas e consideradas entregues na data do recebimento das mesmas, conforme comprovado por meio do recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial, extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório ou comprovante de entrega.





13.1.2. A Alienante, neste ato e nesta forma, nomeia e autoriza, além dos seus representantes legais, o seu representante acima mencionado, como seu mandatário com poderes para receber avisos, notificações e quaisquer outras comunicações relativas ao presente Contrato.

13.2. As Partes reconhecem que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro acordo; (ii) a renúncia, por qualquer das Partes, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito conferido neste Contrato e na Escritura de Emissão; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.



13.3. Todos os acordos, declarações e garantias realizados neste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito a partir da assinatura deste Contrato, e permanecerão válidos e exequíveis até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, inclusive no tocante às obrigações e aos poderes conferidos ao Agente Fiduciário.

13.4. As Partes concordam que caso, por qualquer motivo, este Contrato venha a ser executado parcialmente, todas as demais condições e cláusulas previstas neste Contrato não executadas permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo da execução parcial desta garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.



13.5. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, do cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados, constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo de forma alguma ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.



13.6. A Alienante obriga-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário. Fica assegurado aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o direito de, em qualquer época, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, permanecendo em vigor este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores, endossatários e/ou cessionários dos Debenturistas, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

- 22 -

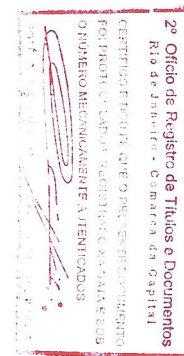
24
2016



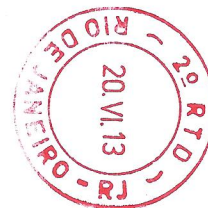
13.7. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título, sendo as Partes responsáveis pelos atos e omissões de seus respectivos funcionários, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

13.8. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as partes deste Contrato.

13.9. No exercício de seus direitos e recursos contra a Alienante nos termos deste Contrato, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, por si ou por seu(s) representante(s), poderão executar as garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até que as Obrigações Garantidas sejam cumpridas integralmente pela Alienante, salvo o disposto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.



13.10. Os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário poderão contratar terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos. Nesta hipótese, todos os direitos dos Debenturistas relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação a presente garantia e sua excussão previstos neste Contrato poderão ser exercidos diretamente por tais contratados, em benefício dos Debenturistas, cuja designação deverá ser previamente informada à Alienante, mas independerá da anuência desta.



13.11. Este será regido e interpretado de acordo com as leis brasileiras.

13.12. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Contrato renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

REGISTRAR
E SEU
103 6903

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 10 (dez) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 14 de junho de 2013.

(assinaturas seguem na próxima página)

Handwritten signatures and a circular stamp of the 2º Office of Registration of Titles and Documents, Rio de Janeiro - Câmara da Capital, with the date 20.VI.13.

25
[assinatura]



PÁGINA DE ASSINATURAS 1 DE 2 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL CELEBRADO EM 14 DE JUNHO DE 2013, ENTRE TUPER S.A. E A PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., COMO AGENTE FIDUCIÁRIO REPRESENTANTE DOS DEBENTURISTAS

Pela Alienante:

FIRMA
SÃO BENTO
DO SUL - SC
RECONHECIDA

TUPER S.A.

[assinatura]

Nome:
Cargo:

Frank Bollmann
Diretor Presidente
Tuper S/A.
CPF 154 372 309-82

FIRMA
SÃO BENTO
DO SUL - SC
RECONHECIDA

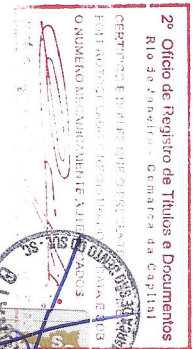
[assinatura]

Nome:
Cargo:

Jeferson José Sousa
Diretor Adm/Financeiro
Tuper S.A.
CPF 548 160 339-04

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL
R. JORGE LACERDA, 185 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 63.288-174 - TELEFAX: (47) 333.11.11
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIAO

Reconheço e dou fe por VERDADEIRA a(s) firma(s) de:
FRANK BOLLMANN
JEFERSON JOSE SOUSA
São Bento do Sul-SC, 14/06/2013 Em testemunho da verdade:
Emol.: 4,50/Selo 2,70- Total: R\$ 7,20
GUSTAVO MATHIAS ESG. SUBSTITUTO
Selo fiscalização do Tipo: NORMAL n° DE J59579/PKWD e DE J59580/X6AL
Confirmação de dados em: seio.jsc.jus.br



REGISTRAR
E SEGURANÇA

103 6903





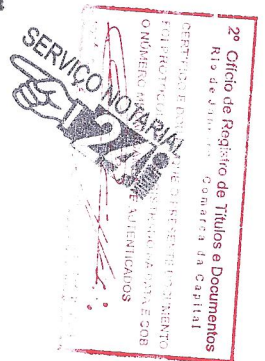
PÁGINA DE ASSINATURAS 2 DE 2 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL CELEBRADO EM 14 DE JUNHO DE 2013, ENTRE TUPER S.A. E A PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., COMO AGENTE FIDUCIÁRIO REPRESENTANTE DOS DEBENTURISTAS

Pelo Agente Fiduciário:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: **Carlos Alberto Bacha**
Carga: **CPF 806.744.587-53**

Nome: **Rinaldo Rabello Ferreira**
Carga: **CPF: 509.941.827-91**



Testemunhas:

Nome: **Ivanildo Monich**
RG: **Procurador**
Tuper S.A.
CPF 419 097 129-49

Nome: **Lucia Torri**
RG: **Gerente Financeira**
CPF 488 357 659-00



24º OFÍCIO DE NOTAS - JOSE MARIO PINHEIRO PINTO
Av. Almirante Berrido, 137 - Loja C Tel: 3553-6021
Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de
CARLOS ALBERTO BACHA -- RINALDO RABELO FERREIRA
Selo n. SMP78802 a SMP78803
Rio de Janeiro, 18/06/2013. Em testemunho da verdade,
191-RONY ALMEIDA REGAL DE CASTRO
ESCREVENTE AUTORIZADO - Reconhecimento de firma(s): 10,72

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
São Bento do Sul - SC
Rua Jorge Lacerda, 242 - Centro

Apresentado hoje para registro, Apontado sob nº 00037606, do protocolo A-7,
registrado no livro B-175, registro de Títulos e Documentos sob nº 00037233.
São Bento do Sul, 18/06/2013.
Reg.: 980,00, Selo: 1,35, Total: 981,35



REGISTRAR E SEGURANÇA

103 6903

27/10/18



ANEXO (A)
Especificações do Imóvel

Localização	Um terreno situado nesta cidade, distante 19,25 metros da esquina com a Rua 21 de Maio, lado ímpar, fazendo frente para uma rua sem nome, lado par, por dezoito metros e vinte e cinco centímetros (18,25m), confinando aos fundos com Waldemar Reinhardt Kohls por dezoito metros e trinta centímetros (18,30m); cada uma das linhas laterais mede vinte e nove metros e cinquenta centímetros (29,50m) e de um lado divide com Magno Bollman, do outro lado com Ildefonso Gonçalves, contendo a área de quinhentos e setenta metros quadrados (570,00m ²).
Número de Matrícula	05.469
Área	570 m ²
Proprietário	Tuper S.A.
Modo de Aquisição	Incorporação de Capital

Localização	Um terreno situado no Bairro Brasília, nesta cidade, fundos da Rua 21 de Maio, frente para o terreno de Frank Bollmann, por 88,75 metros, fundos com Magno Bollmann, por 89,40 metros, lado direito com Max Malinowsky, por duas linhas quebradas de 33,09 metros e 23,26 metros, lado esquerdo com o loteamento Parque Bela Vista, por 56,32 metros, com área de (5.000,00m ²) cinco mil metros quadrados.
Número de Matrícula	13.653
Área	5.000,00 m ²
Proprietário	Tuper S.A.
Modo de Aquisição	Incorporação de Capital

Localização	Um terreno situado no bairro Brasília, nesta cidade, fazendo frente para a Rua João Malinowsky, por três linhas quebradas de 113,50, 3,00 e 129,96 metros, fundos com Tuper S/A., por 231,50 metros, lado direito com Rosa Maria Malinowsky, por 171,00 metros, lado esquerdo novamente com Tuper S/A., por cinco linhas quebradas de 87,33, 6,00, 18,00, 18,00 e 66,67 metros, contendo a área de
--------------------	--



27

28/10/16



	quarenta mil e setecentos e sessenta e oito metros e quarenta e dois metros quadrados (40.768,42m²). De acordo com a averbação Av.9, o terreno desta matrícula possui as seguintes características e confrontações: Um terreno situado no bairro Brasília, nesta cidade, distante 312,62 metros da esquina com a Rua das Margaridas, fazendo frente para a Rua João Malinowsky, lado par, por três linhas quebradas de 57,83, 3,00 e 129,96 metros, fundos com Tuper S/A. (matrículas nºs 23.357 e 03.427), por 185,80 metros, lado direito novamente com Tuper S/A (matrícula nº 23.491), por 171,00 metros, lado esquerdo novamente com Tuper S/A. (matrícula nº 40.081), por 173,44 metros, contendo a área de trinta e um mil, setecentos e vinte e oito metros e vinte e dois décimos quadrados (31.728,22m²).
Número de Matrícula	35.817
Área	31.728,22 m²
Proprietário	Tuper S.A.
Modo de Aquisição	Incorporação de Capital

Localização	Um terreno situado à Rua Augusto Wunderwald, fundos, nesta cidade, distante 1,200 metros da citada Rua Augusto Wunderwald, lado ímpar, fazendo frente para uma rua sem nome por 12,00 metros e para o loteamento Parque Bela Vista por 118,00 metros, confinando aos fundos com Max Malinowski por 130,00 metros; cada uma das linhas laterais mede 92,00 metros e de um lado divide com terreno da firma Metalúrgica Sicap Ltda., e do outro lado com Magno Bolmann, contendo a área de onze mil, novecentos e sessenta metros quadrados (11.960,00m²). De acordo com a Av. 10, foram edificadas 01 pavilhão industrial com estrutura metálica com área de 1.840,59m² e 1 escritório em alvenaria com a área de 129,52m², totalizando a área de um mil novecentos e setenta metros e onze décimos quadrados (1.970,11m²).
--------------------	--



29
JBC



	De acordo com Av. 19 da matrícula, foi edificada uma construção industrial em alvenaria com área de (132,50m ²), nº 1709, avaliada em R\$ 12.333,50.
Número de Matrícula	03.427
Área	11.960,00 m ²
Proprietário	Tuper S.A.
Modo de Aquisição	Incorporação de Capital

Localização	Um terreno situado no bairro Brasília, nesta cidade, fazendo frente para o terreno da Profil Indústria e Comércio de Produtos Metalúrgicos Ltda., por 89,40 metros, fundos com Magno Bollmann, por 88,51 metros, lado direito com Rosa Maria Malinowsky, por duas linhas quebradas de 33,33 e 45,08 metros, lado esquerdo com Renato João Telma, Waldemar Herbert John, Amandio Cabral e Magno Bollmann, por 78,87 metros, contendo a área de sete mil e oito metros e setenta e três decímetros quadrados (7.008,73m ²).
Número de Matrícula	20.359
Área	7.008,73 m ²
Proprietário	Tuper S.A.
Modo de Aquisição	Incorporação de Capital

Conforme consta no Laudo de Avaliação, o valor do Imóvel, considerando todas as matrículas em conjunto, é de R\$ 55.200.000,00 (cinquenta e cinco milhões e duzentos mil reais), considerando o seu valor de mercado e de R\$44.200.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos mil reais), considerando seu valor por liquidação forçada.



30/05/18



ANEXO (B)

Principais Características das Obrigações Garantidas

Valor do Principal: O valor total agregado das Debêntures é de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Debêntures (“Data de Emissão”).

Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 1.500 (um mil e quinhentas) Debêntures, cujo valor nominal unitário será R\$100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

Colocação e Procedimento de Distribuição: As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação e dispensa automática de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., da HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e do Banco Fator S.A. (“Coordenadores”). O plano de distribuição pública com esforços restritos de colocação seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 com observância dos limites impostos por tal norma.

Forma de Subscrição e Integralização: A integralização será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP, sendo que todas as Debêntures deverão ser subscritas e integralizadas na mesma data.

Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 5 (cinco) anos, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 03 de maio de 2018.

Atualização e Remuneração: As Debêntures não serão atualizadas. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios (“Remuneração”) correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, *over extra-grupo* (“Taxa DI”), calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), capitalizada de uma sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, ou Saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures, ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente



31/10/16



anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), de acordo com a fórmula abaixo. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos Juros Remuneratórios, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização (conforme definido abaixo). O cálculo da Remuneração obedecerá a fórmula descrita na Escritura de Emissão.

Amortização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 8 (oito) parcelas semestrais a partir do 18º (décimo oitavo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão (“Período de Carência”) sendo o vencimento da primeira parcela em 03 de novembro de 2014 e a da última parcela na Data de Vencimento.

Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado de forma semestral e sucessiva, sendo que o primeiro pagamento será devido em 03 de novembro de 2013 e o último na Data de Vencimento.

Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente atualizados, ficarão sujeitos, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a, (a) a multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, além das despesas incorridas para cobrança.

Outras Despesas. Anualmente, será devida ao Agente Fiduciário ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e da Escritura de Emissão, quatro parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais) e o valor da última parcela equivalente ao período entre 29/04/2017 e a data de vencimento das debêntures, calculado *pro-rata temporis* (base R\$ 14.000,00/ano), sendo a primeira devida no 5º dia útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão e as demais a cada aniversário anual da data do primeiro pagamento.

Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP ou, ainda, por meio do Escriturador



MAFALDA TREML HÜMMELGEN
Oficial do Registro Civil, Títulos e Documentos
CPF: 633.357.359-00
São Bento do Sul - Santa Catarina

32
JTB



Mandatário para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.



33
10/16



ANEXO (C)

Cópia do Laudo de Avaliação do Imóvel

(segue nas próximas páginas)

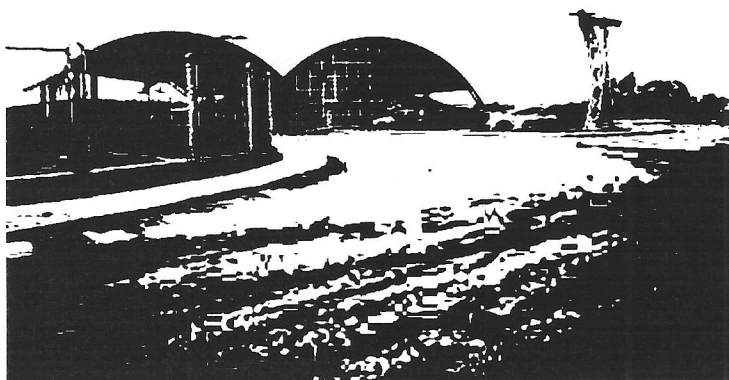


COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Referente ao Imóvel situado na Av. Pref. Ornith Bollmann, 1441 e 1709,
Bairro Brasília, São Bento do Sul – SC.



Atendendo a solicitação de;

**TUPER - TUBOS ESPECIAIS E COMPONENTES,
TUPER - SISTEMAS CONSTRUTIVOS**

Valor de Mercado: R\$ 55.200.000,00

Valor de Garantia (Liquidez forçada): R\$ 44.200.000,00

São Bento do Sul, 17 de Dezembro de 2012.



35
Jude



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

Í N D I C E

- 1) INTRUDUÇÃO - OBJETIVO
- 2) METODOLOGIA
- 3) VISTORIA – CARACTERÍSTICAS - IMÓVEL
- 4) DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS
- 5) ELEMENTOS PARA AVALIAÇÃO
- 6) MEMÓRIA DE CÁLCULOS - ÁREA
- 7) VALOR DO IMÓVEL
- 8) DIAGNÓSTICO DE MERCADO
- 9) CONCLUSÃO
- 10) ANEXOS



36
JAB



C O M P O R

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

1 INTRODUÇÃO / OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do VALOR DE MERCADO e/ou GARANTIA / LIQUIDEZ FORÇADA, dos imóveis localizado na Av. Pref. Ornith Bollmann, 1441 e 1709, Bairro Brasília, São Bento do Sul – SC, em condições normais vigentes nesta data.

PRESSUPOSTOS:

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, ações ou desapropriações, que venham a influenciar os seus valores, pois, tais verificações não foram realizadas por não serem de responsabilidade do avaliador.

Todas as informações utilizadas para a elaboração deste Laudo, como matrículas e plantas de localização, foram obtidas a partir de documentação fornecida pelos interessados, estando o resultado final baseado nestas. A inspeção na área foi apenas visual, com indicação de suas divisas pelo proponente.

O presente trabalho objetivou a determinação dos valores de Mercado e Garantia (Liquidez Forçada), considerando o terreno e as edificações nele existentes, e, levando em consideração as condições vigentes em **Dezembro de 2.012** e específicas do mercado na região vizinha ao imóvel.

Não foram considerados neste trabalho, móveis, utensílios, equipamentos, maquinários e outras benfeitorias que não constituam real garantia.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, preconizados pelas Normas Brasileiras e recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



37



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

2 METODOLOGIA

Para o caso em questão optaremos por utilizar o método Evolutivo, que é a conjugação de métodos, ou seja, no processo empregado o imóvel avaliando é tratado para este fim como duas partes separadas: o **terreno** e as **construções/benfeitorias**, decompondo-se em cálculo do valor do terreno pelo **método comparativo** de dados de mercado e o **método de custo** para as construções/benfeitorias. Como se trata de construções já com algum uso, será aplicado um fator de depreciação em função da idade aparente e estado de conservação.

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno; Método Comparativo Direto, por fatores.

VB - Valor das Benfeitorias; Método da Quantificação do Custo

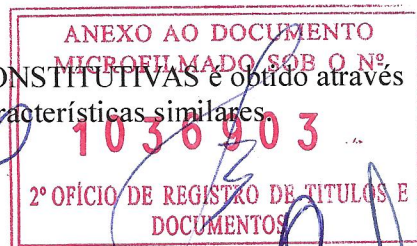
FC - Fator de Comercialização. Arbitrado em 1,00 em função da tipologia.

2.1 MÉTODO COMPARATIVO

O método COMPARATIVO COM DADOS DE MERCADO, onde, a composição do valor total do imóvel avaliando, tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados de mercado em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados, locados ou vendidos recentemente.

Entre os métodos utilizados para avaliação de imóveis (principalmente para os urbanos), o MÉTODO COMPARATIVO COM DADOS DO MERCADO, é o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes CONSTITUTIVAS é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares.





COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

Na realidade, qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir a discrepância dos elementos comparativos, através de fatores fundamentais, como: localização, topografia, frentes múltiplas, padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação, grandeza de área, etc., que são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Os elementos de referência serão homogeneizados ao imóvel avaliando, levando-se em consideração a fonte de informação, o local e o padrão construtivo, e outros atributos que possam ser considerados para tanto.

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados. A Norma NBR 14653 da ABNT, assim definida, é aquela em que o valor do imóvel ou de suas partes CONSTITUTIVAS é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares.

Na realidade, qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões, é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Os elementos de referência serão homogeneizados ao terreno avaliando, levando-se em consideração a fonte de informação, o local e o seu zoneamento, a topografia, e o tamanho das áreas.

Para a determinação final dos valores da área, a homogeneização dos valores será feita por fatores, como ferramenta de cálculos, principalmente em função da muito pequena quantidade de elementos similares para efetuar as comparações.





COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

2.2 MÉTODO DE CUSTO

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o da QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO é particularmente aplicável quando a propriedade avalianda compreende benfeitorias relativamente excepcionais ou especializadas, para as quais não há propriedades similares no mercado.

Para apropriação do custo será usada a fórmula:

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S}] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de Instalações Especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.

OF_e - Orçamento de fundações especiais;

OF_d - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12721;

BDI:

A - Taxa de administração da obra;

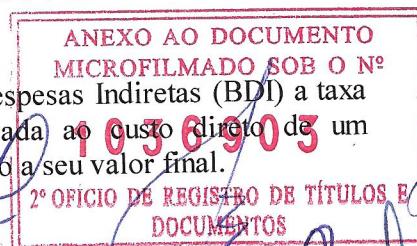
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS (BDI)

Na elaboração dos orçamentos de obras, existem dois componentes que juntos determinam o preço final de uma obra: os custos diretos e o BDI. O primeiro é determinado em função das especificações dos materiais e das normas de execução dos serviços constantes nos projetos, nos memoriais descritivos e no caderno de encargos. O segundo é um componente aplicado sobre o custo direto com vistas a contemplar as despesas indiretas e o lucro da construtora.

Conceitualmente, denomina-se Benefícios ou Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) a taxa correspondente às despesas indiretas e ao lucro que, aplicada ao custo direto de um empreendimento (materiais, mão-de-obra, equipamentos), eleva-o a seu valor final.



C O M P O R

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

Esta taxa tanto pode ser inserida na composição dos custos unitários como pode ser aplicada ao final do orçamento, sobre o custo total. Dessa forma, o preço de execução de um serviço de construção civil (preço de venda ou valor final) é igual ao custo da obra mais a taxa de BDI.

O tema Benefícios e Despesas Indiretas vem sendo alvo de frequentes questionamentos quando da análise dos orçamentos na construção civil. Além de problemas com relação à duplicidade de contagem, ou seja, gastos que são cobrados na planilha de custos e também incluídos no BDI, há a dificuldade em se estabelecer quais despesas podem ser definidas como indiretas e quais valores de cada componente do BDI são considerados aceitáveis.

APLICAÇÃO DO BDI

A base de aplicação da taxa de BDI são os custos diretos orçados, e o preço final da obra é obtido somando-se a esses custos diretos a parcela correspondente ao BDI, ou seja, para se obter o valor total de um serviço de construção civil deve ser aplicada a seguinte relação matemática:

$$PV = PC \times (1 + BDI)$$

onde:

PV = Preço de Venda ,

PC = Custo Direto

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas.

FÓRMULA DO BDI

A fórmula para cálculo da taxa a ser acrescida aos custos diretos de um empreendimento a título de Benefícios e Despesas Indiretas é dada por:

$$BDI = \frac{(1 + X) (1 + Y) (1 + Z)}{(1 - I)} - 1$$

onde:

X = Taxa da somatória das despesas indiretas, exceto tributos e despesas financeiras;

Y = Taxa representativa das despesas financeiras;

Z = Taxa representativa do lucro;

I = Taxa representativa da incidência de impostos.



41
JAB



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

Ressalte-se que, conforme anteriormente exposto, a taxa de BDI deve incidir sobre o custo direto da obra para que se obtenha o preço de venda. Por outro lado, os componentes relativos à tributação encontram-se no denominador justamente porque suas taxas incidem sobre o valor final (ou de venda).

Considerando que os componentes do BDI são o lucro e as seguintes despesas indiretas (com os percentuais propostos neste estudo): administração central; gastos com ISS, PIS, COFINS e CPMF; mobilização e desmobilização; despesas financeiras e seguros/imprevistos, sugere-se a composição analítica a seguir apresentada:

ITENS QUE COMPÕEM O BDI	PERCENTUAIS (%)
Lucro	5,00
Administração Central	6,00
Despesas Financeiras	0,68
ISS	5,00
COFINS	3,00
PIS	0,65
Seguros/imprevistos	1,00
Mobilização e Desmobilização	2,50

Aplicando-se a fórmula do BDI, obtém-se a seguinte taxa:

$$\text{BDI} = \frac{(1 + 0,06 + 0,025 + 0,01) (1 + 0,0068) (1 + 0,05) - 1}{(1 - 0,05 - 0,030 - 0,0065)} = 26,72\%$$



C O M P O R

MAFALDA TREML HÜMMELGEN
 Oficial do Registro Civil, Títulos e Documentos
 CPF: 633.357.359-00
 São Bento do Sul - Santa Catarina

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA



O CUB - Custo unitário básico;

Será usado como base o valor fornecido pela planilha de custos do Custos Unitários do Sinduscon Pr, em Curitiba (CUB), valor representativo R8N de nov/12, ajustado pela tabela abaixo, para a tipologia **GI - Galpão Industrial**, dentro do padrão médio, intervalo de valores médio.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
		Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
	2.2.2-Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
	2.2.3-Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
	2.2.4-Padrão Superior	Acima de 1,69				

Em função de serem os barracões das unidades TEC E TSC, de padrão de construção diferenciado, com pé direito de 12 m, grandes vãos livres, fechamentos laterais em concreto/aço, pisos especiais de alta resistência e diferentes do convencional, com espessuras entre 20 e 25 cm, e malha dupla de aço, mais bases especiais para fixação de linhas de máquinas, tratamentos químicos e revestimentos antiácidos, será usado um valor médio entre as tipologias listadas acima.

O valor unitário será :

$$R\$ 1.072,78 \times 1,326 = R\$ 1.422,51 / m^2.$$

Foram usados os custos de CUB-Curitiba, devido a proximidade das duas cidades e similaridade das suas condições.

➤ Para a depreciação, foi considerado o critério de Ross-Heidecke



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

2.2 GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Para avaliação da área, por Fatores, foi atingido o Grau I de Fundamentação e o Grau I de Precisão.

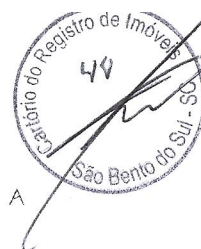
Para avaliação das benfeitorias por Método de Quantificação de Custo foi atingido o Grau II de Fundamentação.

Para o Método Evolutivo, conforme tabela abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo	Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido no próprio mercado	inferido em mercado semelhante	Arbitrado

Logo, atingidos 4 pontos, portanto, o presente LAUDO é o que melhor atende ao nível definido como **Grau I de Precisão** e **GRAU I de Fundamentação** para o método evolutivo, conforme dispõe a **NORMA NBR 14653** da ABNT.





C O M P O R

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

3 VISTORIA

Data da vistoria: 12/12/2012.

De acordo com elementos obtidos na vistoria e em várias fontes, as características principais do objeto de avaliação são as seguintes:

3.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel, está situado no município de São Bento do Sul, bairro Brasília, distante cerca de 5.000 m do centro da cidade, por ruas asfaltadas, e distante 1.330 m da rodovia SC 301, que liga a cidade à zona litorânea do estado, onde estão as cidades de Joinville, o porto de Itajaí, o porto de São Francisco do Sul, e também com facilidade na ligação para Curitiba.

São Bento do Sul situa-se na região norte do estado de Santa Catarina. É um importante pólo industrial, tendo cerca de 700 indústrias instaladas no município. É o maior exportador de móveis do Brasil. Faz divisa entre outras, com Rio Negrinho, Jaraguá do Sul, Corupá, Campo Alegre e o estado do Paraná.

A topografia do município tem predominância de terrenos acidentados e em grande parte necessitam de regularizações de terraplenagens. O avaliando já se apresenta com a topografia regularizada e em condições de uso com construções o que lhe confere valor extra perante similares que necessitam ser trabalhados.

A microrregião do imóvel; é de ocupação mista, havendo indústrias, comércio e residências de padrão mediano.



Posição do avaliando em relação ao centro da cidade

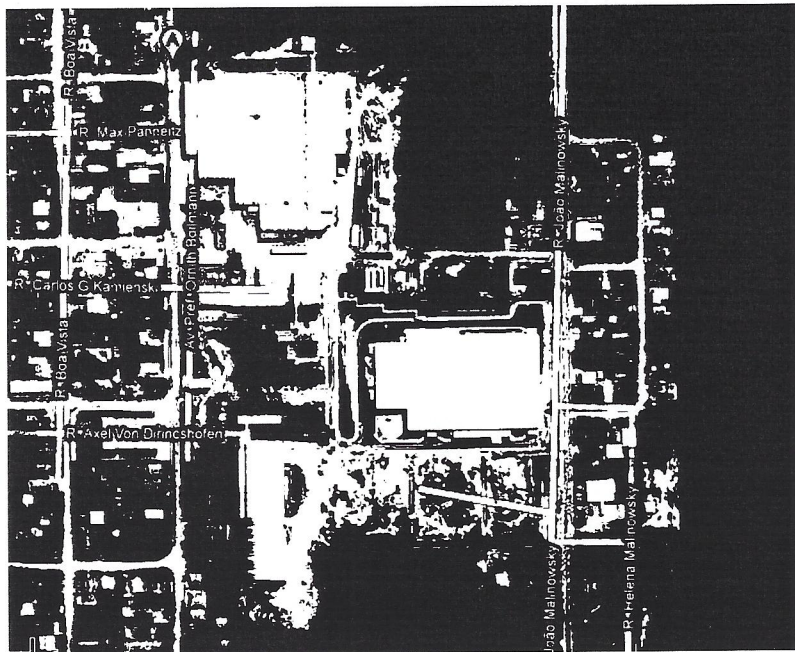


45/
2016

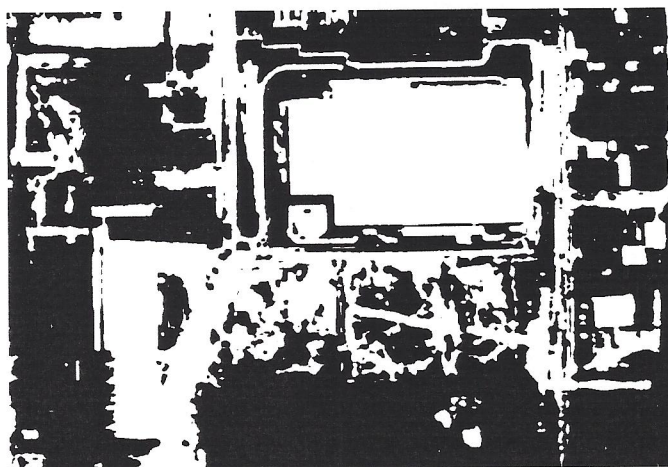


COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA



VISTA SUPERIOR DO PARQUE FABRIL DA TUPER E SEU ENTORNO
(na imagem acima não consta ainda a ampliação da TSC)



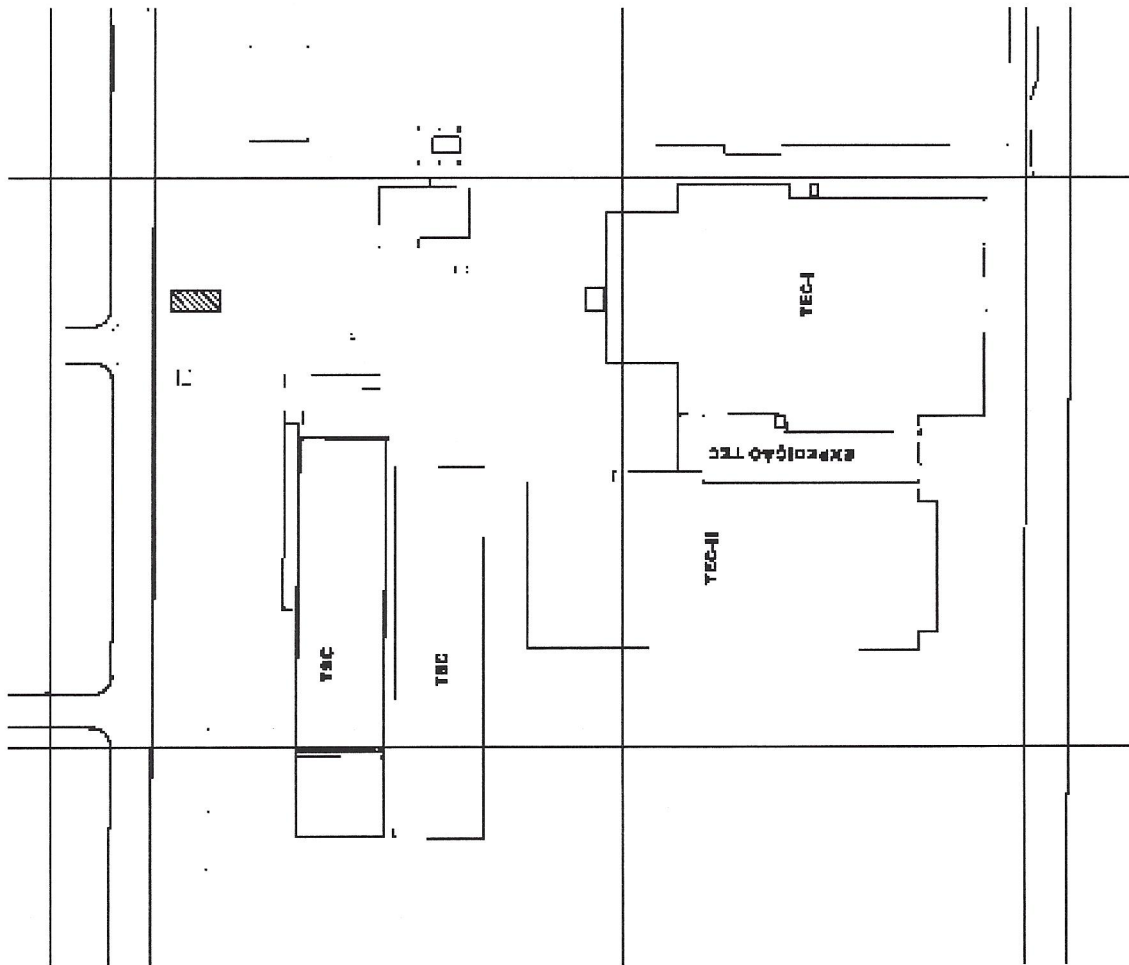
**VISTA DAS DUAS UNIDADES EM AVALIAÇÃO – A TSC À ESQUERDA, ABAIXO E
A TEC À DIREITA E ACIMA.**
(na imagem acima não consta ainda a ampliação da TSC)





COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA



DETALHE DAS DUAS UNIDADES EM AVALIAÇÃO – A TSC À ESQUERDA (COM OS DOIS GALPÕES), ABAIXO E A TEC À DIREITA E ACIMA.

3.1.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOGRADOURO

A rua de acesso é asfaltada e com fácil saída para a BR.



47/2015



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

3.1.2 SERVIÇOS PÚBLICOS

A região possui os serviços públicos disponíveis, tais como: rede de energia (luz e força), telefone, iluminação nos logradouros, redes de água, limpeza urbana e transporte coletivo em frente.

3.1.3 ZONEAMENTO

O terreno tem parte em área urbana, onde o zoneamento é Zona Industrial 1 (ZI1): destinada para uso predominantemente industrial.

Zona	Altura Máxima	Área Mínima de Terreno	Profundidade Mínima de Terreno	Testada Mínima	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de aproveitamento Máximo	Afastamento Frontal Mínimo	Afastamento Lateral e de Fundos Mínimos	Tg de Ventilação e Iluminação Máxima
ZI1	2 pav	3000 m²	30 m	30 m	50%	1	10 m	5 m	1

3.2 IMÓVEL

3.2.1 TERRENOS E BENFEITORIAS

RESUMO DE ÁREAS

MATRÍCULAS TEC			
MATR	ÁREA LOTE	ÁREAS AVERBADAS	ÁREA INFORMADAS
35.817	40.768,42	10.463,28	20.958,00

MATRÍCULAS TSC			
13.653	5.000,00	0,00	
20.359	7.008,73	0,00	
3.427	11.960,00	2.102,61	
5.469	570,00	0,00	

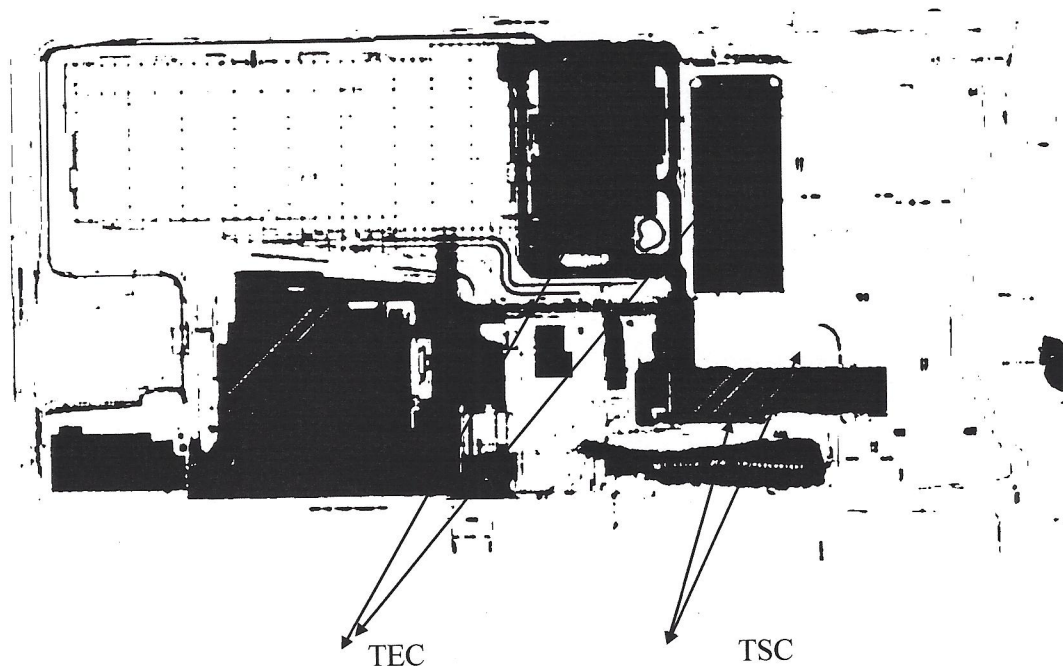


COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

Trata-se de gleba de terras, com formação irregular e topografia em declive acentuado, já com platôs formados para o uso de todas as benfeitorias para uso industrial que existem construídas e em construção sobre a mesma.

Faz frente para via municipal asfaltada, com fácil acesso, e tem conformação de acordo com planta de implantação, abaixo:



É ocupada pela indústria TUPER, com um complexo de galpões.

Para efeito de calculo do valor final serão consideradas duas áreas uma da TSC e uma da TEC, conforme quadros acima.

3.2.2 CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS

Trata-se de um complexo de galpões industriais em um único parque fabril, sendo os barracões avaliados considerados como de alto padrão de acabamento em função de grande pé direito (12m), grandes vãos livres (17, 24, e 28 m, conforme o setor e pavilhão) e pisos especiais, sendo compostos por:



49
Joh



C O M P O R

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

Estruturas pré moldadas de concreto (TEC) e estrutura de aço (TSC);

Coberturas com estruturas metálicas e telhas idem, ainda com telhas translúcidas;

Fechamentos laterais em placas de concreto (concreto pré moldado (TEC e TSC II) e chapas de aço (TSC));

Pisos de alta resistência para uso pesado, inclusive com aplicação de tratamentos com antiácidos em alguns setores e bases especiais para máquinas (espessuras entre 20 e 25 cm com malha dupla de aço);

As áreas de circulação interna, estacionamentos e manobras, são em maior parte asfaltadas.

Idades aparentes, estado (segundo Ross Heidecke):

- TEC – 05 ANOS estado B (novo)
- TSC I – 10 ANOS estado C (regular)
- TSC II – 0 ANOS estado A (novo)

OUTRAS BENFEITORIAS

- Vias de circulações internas asfaltadas;
- Tanques para tratamento de água para uso na indústria e de efluentes;
- Grandes redes de água potável e de esgoto tratado;
- Redes de combate a incêndios;
- Muros divisórios, cercas, gradis;
- Galerias de águas pluviais, drenagens, etc.
- Iluminações externas;
- Paisagismos.

Estas benfeitorias não entrarão no cálculo da avaliação por não representarem garantia efetiva.

OCUPAÇÃO

- O imóvel encontra-se totalmente ocupado pela TUPER S/A.



50



C O M P O R

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

Os documentos fornecidos pelo consulente que serviram como base para realização do presente laudo foram:

Matrículas 35.817, 13653, 20359, 3427, 5469, da 1ª circunscrição de São Bento do Sul – SC, planta de implantação, todos anexos, e vistoria in loco.

Obs. :

- As áreas construídas foram fornecidas pelo contratante e verificadas através de projeto de implantação fornecido.
- Não constatamos outras edificações significativas construídas além do apresentado nos documentos fornecidos.



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

5 ELEMENTOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Ref	Endereço	Informante (0**47)	Area total	Valor venda / oferta	Valor unitario	Negócio	Local	TOPO
1	Rua das Violetas,	Imobiliária 3A -3673-4991 - Paulo	7.100,00	450.000,00	63,38	of	6,50	1,077 1,00
2	R Augusto Wunderwald, Brasília	Imobiliária 3A -3673-4991 - Paulo	5.850,00	438.750,00	75,00	of	7,00	1,000 1,00
3	Av Imigrantes - T88	Tatiana fendrich Imobiliaria-3633-1156 - Machado	16.467,66	950.000,00	57,69	of	5,00	1,400 0,85
4	Av São Bento - T08	Tatiana fendrich Imobiliaria-3633-1156 - Gilson	8.024,54	600.000,00	74,77	of	6,00	1,167 0,85
5	SC 301 x Pref Ornith Bollmann, prox Tuper - T461	Imobiliaria Weiss-3633-0777-Hilario	3.100,00	305.000,00	98,39	of	7,50	0,933 0,90
6	SC 301, PROX Promosul/TUPER	Rogério-propri - 9641-6240;9986-6824;3635-1715	72.000,00	5.040.000,00	70,00	of	8,00	0,875 0,95
7	Av Imigrantes - T 725	Zenaide Luz Imoveis - Sérgio - 9655-2885	13.916,25	1.500.000,00	107,79	of	8,00	0,875 0,95
8	Rodovia dos móveis - Mato Preto - Prox BR	Visa Imóveis - 3633-6363 / 3633-7088	10.000,00	1.000.000,00	100,00	of	8,00	0,875 1,00
9	R Augusto Wunderwald, lado posto	Zuklauf Imóveis - 3635-4046 - Vanessa	4.139,90	382.000,00	92,27	of	7,00	1,000 0,80
	AV CALIANDO	TEC	40.768,42				7,00	1,00
		TSC	24.538,73				7,00	1,00



MAPALDA TREML HÜMMELGEN
 Oficial do Registro Civil, Títulos e Documentos
 CPF: 633.357.359-00
 São Bento do Sul - Santa Catarina

51
 JAB



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
 michelotto@uol.com.br



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

6 MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Memória de cálculo da área.

TEC

 TUPER - SÃO BENTO DO SUL - SC - TEC						
DEZ/12						
IMÓVEL DE REFERÊNCIA	VALOR UNITÁRIO R\$/m²	VARIÁVEL DE TOPOGRAFIA	VARIÁVEL DE OFERTA 0,90	VARIÁVEL DE ÁREA	VARIÁVEL DE LOCALIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
1	63,38	1,000	0,900	0,804	1,077	49,48
2	75,00	1,000	0,900	0,785	1,000	51,34
3	57,69	1,111	0,900	0,893	1,400	75,23
4	74,77	1,250	0,900	0,816	1,167	84,70
5	98,39	1,000	0,900	0,725	0,933	54,90
6	70,00	1,000	0,900	1,074	0,875	59,41
7	107,79	1,429	0,900	0,874	0,875	116,18
8	100,00	1,000	0,900	0,839	0,875	61,39
9	92,27	1,111	0,900	0,751	1,000	70,35
10	91,17	1,000	0,900	0,768	0,875	49,51
MEMÓRIA DE CÁLCULO						
VALOR UNITÁRIO MÉDIO PESQUISADO (R\$ / m²)						83,05
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (R\$ / m²)						67,25
LIMITES PARA SANEAMENTO						
SUPERIOR						87,42
INFERIOR						47,07
AMOSTRAS SANEADAS:						NUMERO 07
VALOR UNITÁRIO MÉDIO DA AMOSTRA SANEADA E HOMOGENEIZADA: R\$ / m²						61,81
DESVIO :						12,47
INTERVALO :						5,33
INTERVALO DE VALOR UNITÁRIO FINAL: R\$/m²						
MÁXIMO						67,14
MÍNIMO						56,48
ÁREA TOTAL - M²						40.768,4200
VALOR MÉDIO						R\$ 2.519.938,59
VALOR MÁXIMO						R\$ 2.737.084,15
VALOR MÍNIMO						R\$ 2.302.793,04
VALOR ÁREA						R\$ 2.519.938,59



53/10/16



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

TSC

 TUPER - SÃO BENTO DO SUL - SC - TSC						
DEZ/12						
IMÓVEL DE REFERÊNCIA	VALOR UNITÁRIO R\$/m²	VARIAVEL DE TOPOGRAFIA	VARIAVEL DE OFERTA 0,90	VARIAVEL DE ÁREA	VARIAVEL DE LOCALIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
1	63,38	1,000	0,900	0,856	1,077	52,82
2	75,00	1,000	0,900	0,836	1,000	55,19
3	57,69	1,111	0,900	0,951	1,400	78,60
4	74,77	1,250	0,900	0,870	1,167	88,70
5	98,39	1,000	0,900	0,772	0,933	59,57
6	70,00	1,000	0,900	1,144	0,875	64,33
7	107,79	1,429	0,900	0,932	0,875	122,35
8	100,00	1,000	0,900	0,894	0,875	66,88
9	92,27	1,111	0,900	0,801	1,000	74,89
10	91,17	1,000	0,900	0,818	0,875	54,09
11						
12						

MEMÓRIA DE CÁLCULO				
VALOR UNITÁRIO MÉDIO PESQUISADO (R\$ / m²)				83,05
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (R\$ / m²)				71,74
LIMITES PARA SANEAMENTO				
SUPERIOR				93,26
INFERIOR				50,22
AMOSTRAS SANEADAS:				NUMERO 07
VALOR UNITÁRIO MÉDIO DA AMOSTRA SANEADA E HOMOGENEIZADA: R\$ / m²				66,12
DESVIO :				12,40
INTERVALO :				5,30
INTERVALO DE VALOR UNITÁRIO FINAL: R\$/m²				
MÁXIMO				71,42
MÍNIMO				60,82
ÁREA TOTAL - M²				24.538,7300
VALOR MÉDIO			R\$	1.622.469,62
VALOR MÁXIMO			R\$	1.752.459,81
VALOR MÍNIMO			R\$	1.492.479,42
VALOR ÁREA			R\$	1.622.469,62



54
JAB



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

7 VALOR DO IMÓVEL

7.1 VALOR DO TERRENO

VALOR UNITÁRIO BÁSICO/ DEZ/ 12 = R\$ 61,81 / m²
= R\$ 66,12 / m²

TEC

VALOR DE MERCADO = Valor Unitário Básico x Área total do
de Terreno Terreno
=
R\$ 61,81 / m² x 40.768,42 m²
= R\$ 2.519.938,59

TSC

VALOR DE MERCADO = Valor Unitário Básico x Área total do
de Terreno Terreno
=
R\$ 66,12 / m² x 24.538,73 m²
= R\$ 1.622.469,62

VALOR DE DUAS ÁREAS

R\$ 2.519.938,59 + R\$ 1.622.469,62=

R\$ 4.142.408,21





COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

7.2 VALOR DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

Cálculo do Valor Unitário Básico de Construção

Os valores serão calculados para cada tipo de edificação considerando suas características de acabamentos, conforme tabela seguir.



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

MAFALDA TREML HÜMMELGEN
 Oficial do Registro Civil, Títulos e Documentos
 CPF: 633.357.359-00
 São Bento do Sul - Santa Catarina

56
 2018



TUPER S/A - SÃO BENTO DO SUL - SC
 PLANILHA DE CUSTO DE REPRODUÇÃO

DEZ 2012							
Item	TEC I E II (1600+9145 + 10213 m²)	Área Total Construída (m²)	Custo de Reprodução (R\$ / m²) Cub R8N Ajustado padrão Médio / Paraná Nov/12	Ajuste Do valor Unitário Cf tabela	BDI 26,72%	Valor Inicial R\$	Depreciação: Ross Heidecke Idade Total: 50 anos Idade Aparente: novo, 05 e 10 anos Porcentagem de Vida Útil: 10 e 20 % Estado Geral de Conservação: Bom e Regular (A,B e C)
1		20.958,00	1.072,78	1,33	1,2672	37.778.889,92	35.689.717,31
2	TSC I e II (4.631 + 4.531 m²)	4.631,00 4.531,00 30.120,00	1.072,78 1.072,78	1,33 1,33	1,2672 1,2672	8.347.840,41 8.167.580,41 54.294.310,74	7.162.447,07 8.167.580,41 51.019.744,79

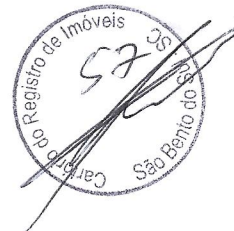
Valor Adotado:	51.019.744,79
R\$ / m² =	1.693,88



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
 michelotto@uol.com.br



54
10/16



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

7.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor final do imóvel mais benfeitorias existentes será dado pela seguinte somatória:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno; Método Comparativo Direto, por fatores.

VB - Valor das Benfeitorias; Método da Quantificação do Custo

FC - Fator de Comercialização. Arbitrado em 1,00 em função da tipologia e em função ser o imóvel apenas uma parcela do negócio como um todo.

VALOR DE MERCADO	=	Valor do Terreno	+	Valor Total das Construções	+	Valor das Benfeitorias Diversas
	=	R\$ 4.142.408,21	+	R\$ 51.019.744,79	+	R\$
	=	R\$ 55.162.152,99 x 1,00				
	=	R\$ 55.162.152,99				

ARREDONDANDO = **R\$ 55.200.000,00**

**VALOR PARA GARANTIA /
Liquidez forçada (80%)** = **R\$ 44.200.000,00**



58
JAB



C O M P O R

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. UTILIZAÇÃO

O imóvel localiza-se numa região da cidade com ocupação mista (residencial/Industrial), mas, com vocação para a segunda principalmente, em função da cidade em que se insere.

8.2. OFERTAS

Existem na cidade algumas poucas ofertas de grandes áreas para indústrias, mas, não tão grandes como a avalianda, em posição similar, às vezes um pouco melhor e ou um pouco pior, que dependerão para sua venda, da atividade a ser exercida pelo provável comprador. A prefeitura de São Bento, oferece incentivos a que se instala no município, mas a falta de áreas grandes e a necessidade de trabalhar desbaste, o que envolve áreas de meio ambiente, e também a topografia, são fatores dificultantes., o que gera uma agilidade na comercialização das boas áreas que se sobressaem no mercado

8.3. VELOCIDADE DE VENDA

Pela análise que fizemos, uma boa área, de grandes dimensões e topografia apropriada, com um valor coerente, terá rapidez na sua comercialização. Devido à grandes áreas de benfeitorias específicas para a atividade atual, um possível comprador do imóvel em tela só deverá ter interesse pelo negócio como um todo.

8.4. CONDIÇÕES IDEAIS DE VENDA E LIQUIDEZ

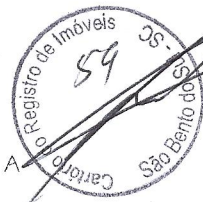
Em função do explanado no item anterior, a liquidez do imóvel avaliando é de média a baixa, sendo condição ideal de venda influenciada por um valor coerente com a restrição de mercado em função da sua tipologia e de seu porte.

8.5. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Atualmente ocupado pela empresa TUPER S/A, TEC – Tubos e Componentes Especiais e TSC – Tuper Soluções Construtivas.



59
10/16



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

9 CONCLUSÃO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel em

RS 55.200.000,00 (Cinquenta e cinco milhões e duzentos mil reais), para valor de MERCADO e ,

RS 44.200.000,00 (Quarenta e quatro milhões, duzentos mil reais), para valor de GARANTIA.

Curitiba, 17 de Dezembro 2.012.


João Augusto Barão Michelotto
Engenheiro Civil CREA 8068 - D/Pt



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
michelotto@uol.com.br



60
1986



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

10 ANEXOS

FOTOS DO IMÓVEL

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



61
10/16



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
michelotto@uol.com.br



62
10/16



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA



RUA FRONTAL ACESSO



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
michelotto@uol.com.br



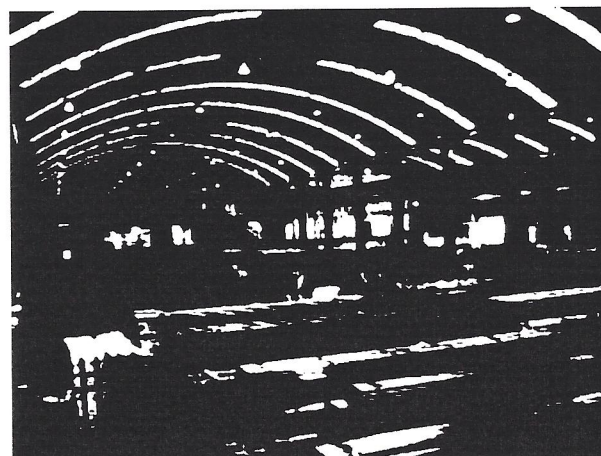
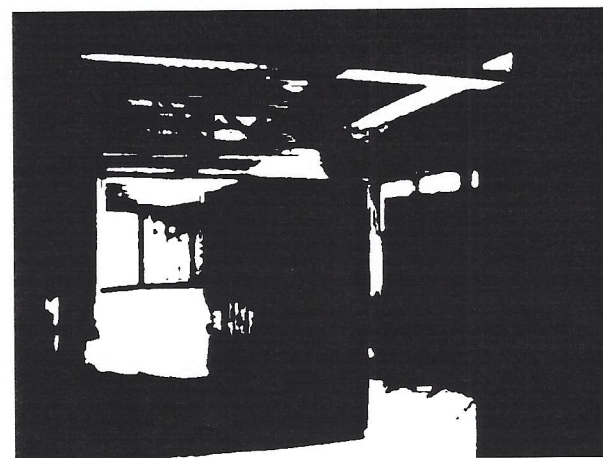
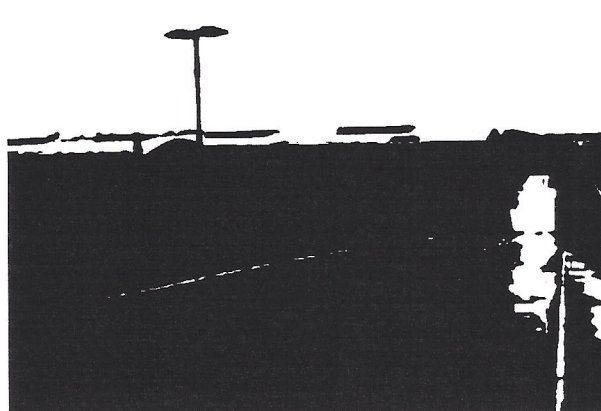
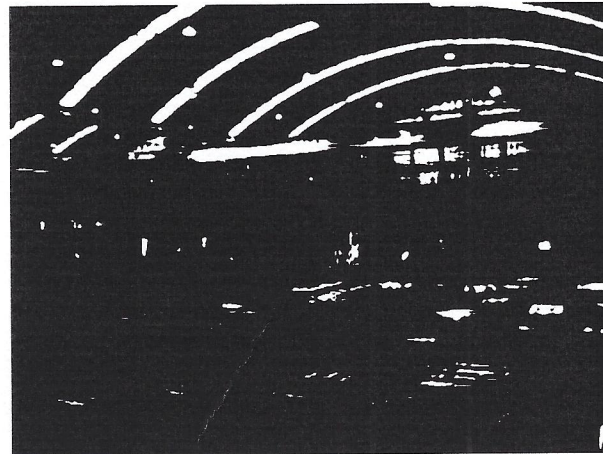
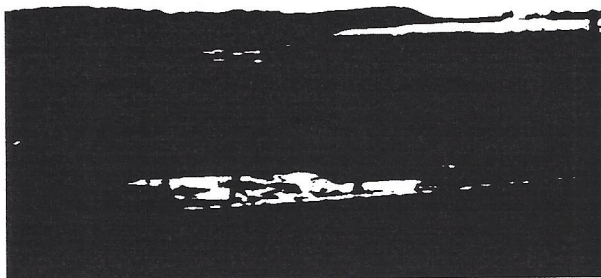
63
JTB



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

TEC - VISTAS GERAIS



1036903
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
michelotto@uol.com.br

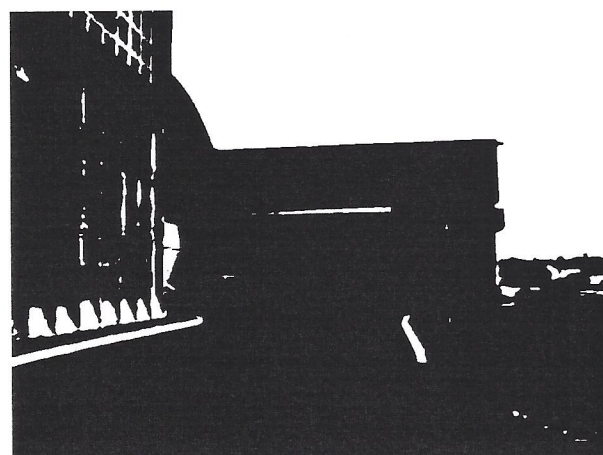
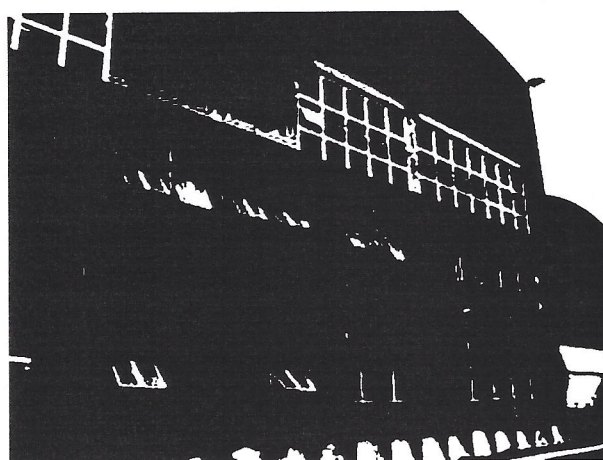
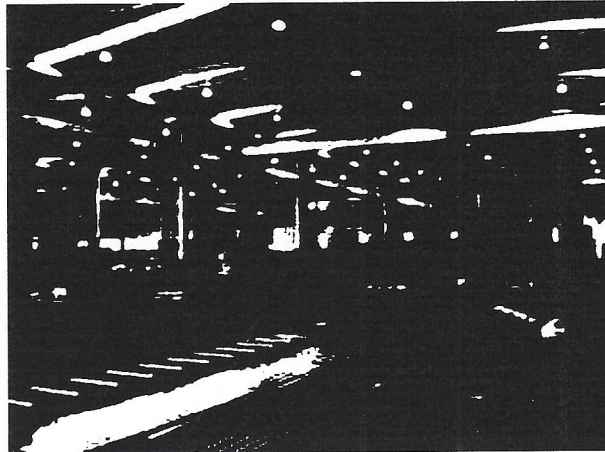


64
JMC



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
michelotto@uol.com.br

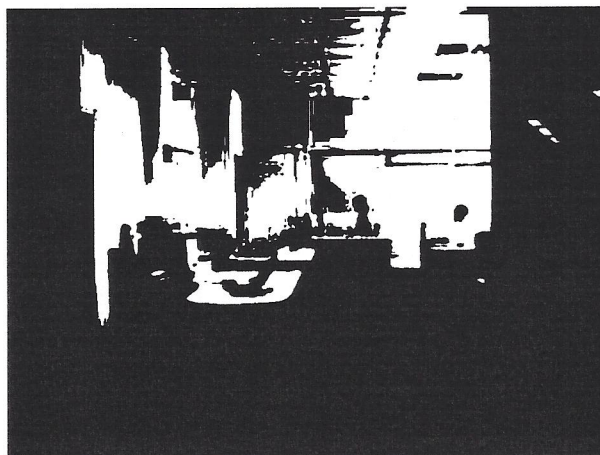
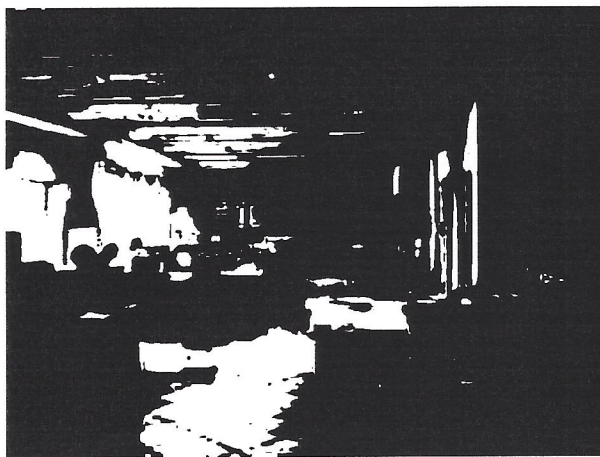
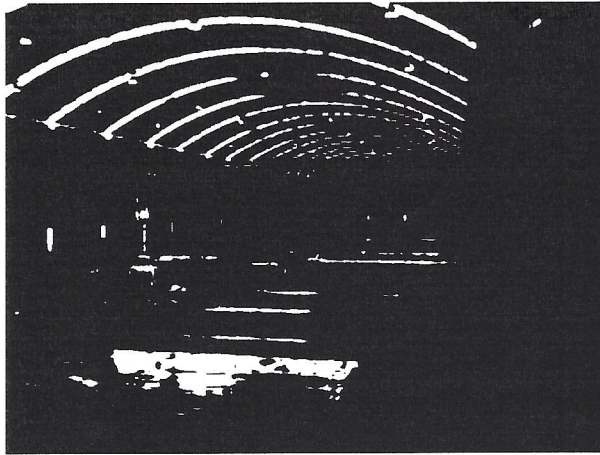


65
JTB



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
michelotto@uol.com.br



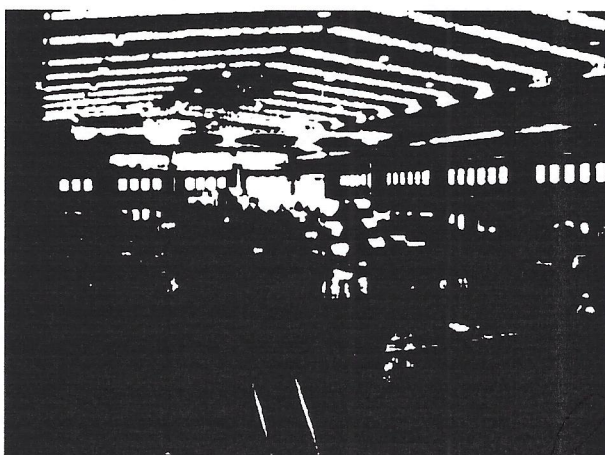
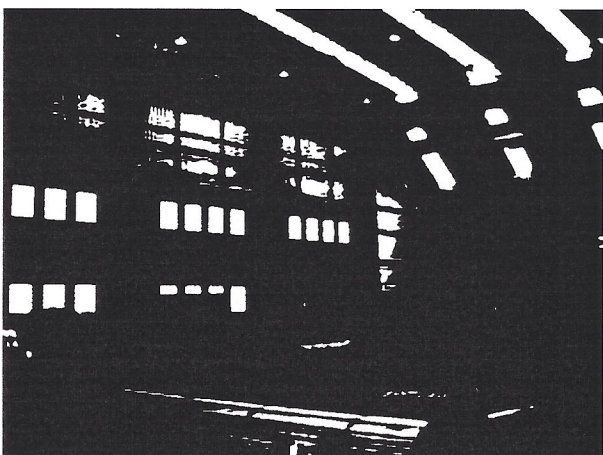
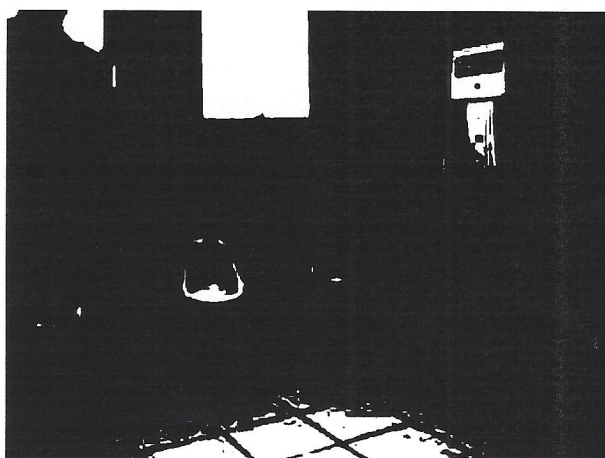
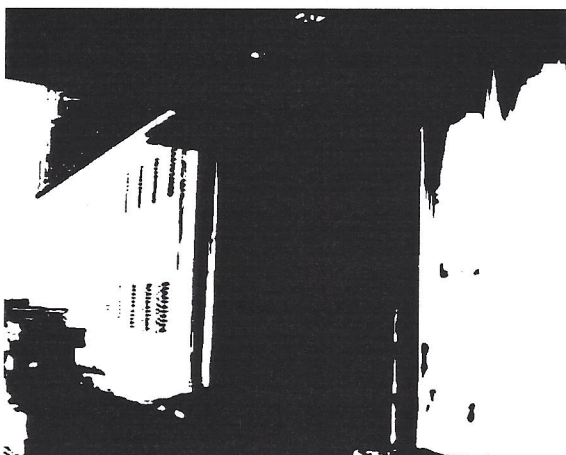
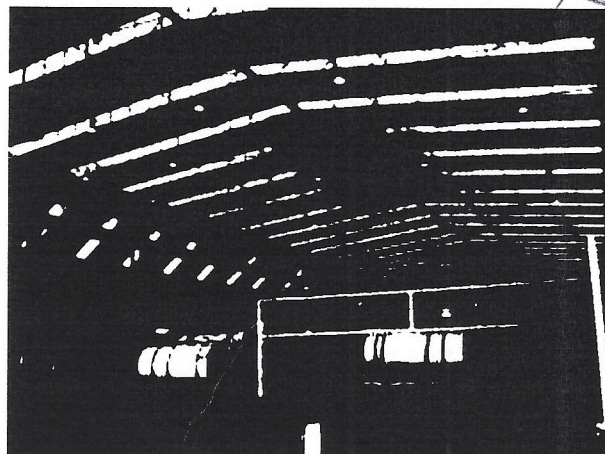
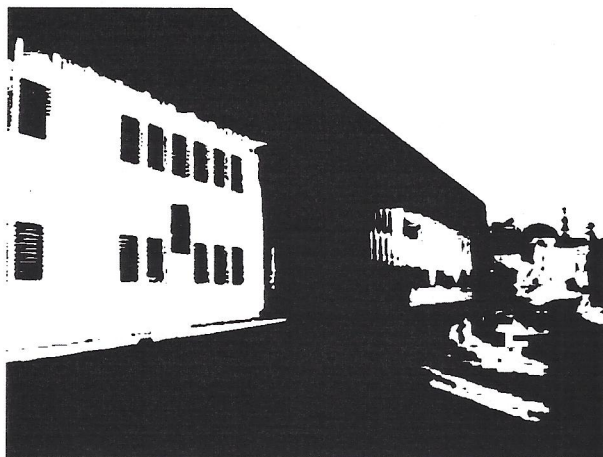
66
10/15



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

TEC - VISTAS GERAIS



ANEXO AO DOCUMENTO
MICROFILMADO SOB O Nº
1036903
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS

AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
michelotto@uol.com.br

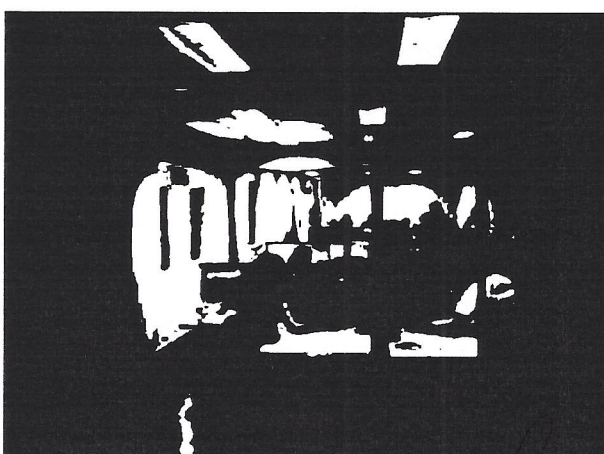
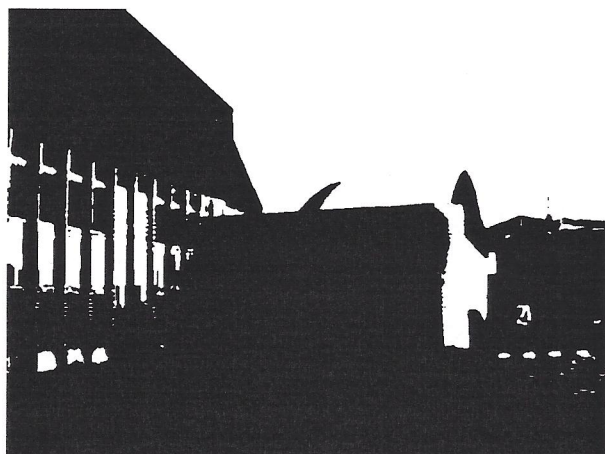
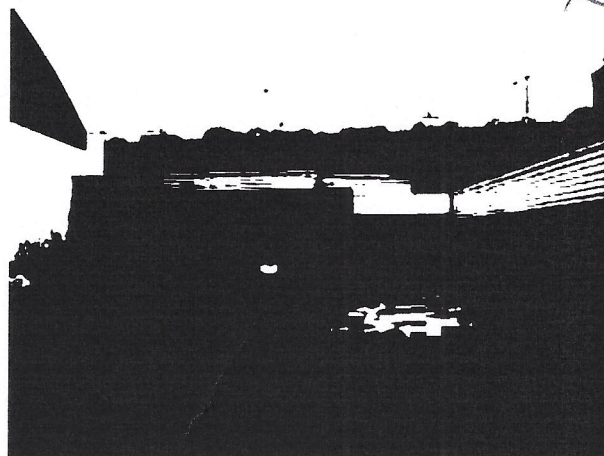


67
MTE



COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620
michelotto@uol.com.br

80230-010 - CURITIBA - PR



“Outorgante”, constitui e nomeia, neste ato, irrevogavelmente, **PAVAKINI 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, nº 99 – 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo assinados, aqui agindo em nome e benefício do Outorgante, conforme definido abaixo (“Outorgado”) como seu procurador para agir em seu nome e lugar, mediante a ocorrência de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 10 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, mediante deliberação em AGD, celebrado em 03 de maio de 2013, entre o Outorgante e o Outorgado (“Contrato”),

COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA

MAFALDA TREML HÜMMELGEN
Oficial do Registro Civil, Títulos e Documentos
CPF: 633.357.359-00
São Bento do Sul - Santa Catarina



MATRÍCULAS DO IMÓVEL

TEC



AVENIDA 7 DE SETEMBRO, 3272 (CJ 04) - TELEFONE: (041) 3232-9620 - 80230-010 - CURITIBA - PR
michelotto@uol.com.br



21/10/13



Qualquer notificação enviada pelo Outorgado sobre a ocorrência de inadimplemento das Obrigações Garantidas será considerada conclusiva contra o Outorgante e todos os demais terceiros.

Termos em maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste instrumento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Contrato.

Os poderes aqui outorgados são adicionais aos poderes outorgados pelo Outorgante ao Outorgado nos termos do Contrato e não cancelam ou revogam qualquer um de tais poderes.

Esta procuração é outorgada como uma condição do Contrato e como um meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, e será nos termos do artigo 684 do Código Civil, irrevogável, válida e efetiva até que as Obrigações Garantidas definidas no Contrato tenham sido integralmente pagas.

Esta procuração poderá ser substabelecida, com ou sem reserva de iguais. Qualquer sucessor ou cessionário do Outorgado poderá suceder total ou parcialmente os direitos e poderes do Outorgado de acordo com os termos aqui previstos, mediante o substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

[local], [data]

[assinaturas]

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

São Bento do Sul - SC

Rua Jorge Lacerda, 242 - Centro

Apresentado hoje para registro, Apontado sob nº 00037606, do protocolo A-7, registrado no livro B-175, registro de Títulos e Documentos sob nº 00037233. São Bento do Sul, 18/06/2013.

Reg.: 980,00, Selo: 1,35, Total: 981,35

Mafalda Tremel Hummelge
Oficiala

DCC81404 D9P6

Confira em: www.tjsc.jus.br/selo

