



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC

Livro: 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA

Folha: 182

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM
CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA NA
FORMA QUE SE SEGUE:

Saibam todos quantos virem a presente escritura pública virem que Aos treze dias do mês de setembro do ano de dois mil e treze (**13/09/2013**), nesta cidade de São Bento do Sul, Estado de Santa Catarina, na sede do Tabelionato de Notas, perante mim, Escrevente Autorizada, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante Devedora: **TUPER S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 81.315.426/0001-36, Inscrição Estadual nº 250686929, Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, NIRE nº 42.3.0002395-7, expedida em 21 de agosto de 2013, estabelecida na Av. Ornith Bollmann, nº 1441, Bairro Brasília, na Cidade de São Bento do Sul-SC, CEP 89.282-427; neste ato representada por seu Diretor Presidente: **FRANK BOLLMANN**, nascido em 14/07/1949, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 21ª/R-3.786.728-SSP/SC, expedida em 08/08/1995, inscrito no CPF/MF sob nº 154.372.309-82, residente e domiciliado na rua Afonso Grosskopf, nº 450, bairro Colonial, na cidade de São Bento do Sul-SC e seu Diretor Administrativo, Financeiro e de Relações com Investidores: **JEFERSON JOSÉ SOUSA**, nascido em 11/02/1967, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 1.647.279-SSP/SC, expedida em 11/09/2007, inscrito no CPF/MF sob nº 548.160.339-04, residente e domiciliado na Avenida Dom Pedro II, nº 176, Centro, na cidade de São Bento do Sul-SC; de outro lado, como Outorgado Credor, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das debêntures da Emissão, conforme definido abaixo ("Debenturistas") o Agente Fiduciário: **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, sala 2401, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu Procurador: **RINALDO RABELLO FERREIRA**, nascido em 07/01/1955, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade nº 03.158.463-4-SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 509.941.827-91, residente e domiciliado na rua Desembargador Alves/Nogueira, nº 180, aptº. 1001, na cidade de Porto Alegre-RS, conforme procuração lavrada em 12/09/2013 às folhas 191/192 do Livro nº 6820 do Tabelionato de Notas do 24º Ofício da Comarca de Rio de Janeiro-RJ, a qual foi confirmada por Rony A. Regal em 13/09/2013. A identidade e capacidade das partes para a prática deste ato foram reconhecidas por mim, Escrevente Autorizada, mediante apresentação de documentos oficiais de identificação, do que dou fé. Pela Confitente Devedora, me foi dito pela presente escritura de hipoteca e na melhor forma de direito que: **CLÁUSULA PRIMEIRA**: Confessa que em 25 de junho de 2013, realizou sua segunda 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 de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), no valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Debêntures"), por meio do 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") ("Emissão"). Os Debenturistas nomearam e constituíram, na Escritura de Emissão de debêntures, o Agente Fiduciário, como seu bastante procurador com amplos, gerais e irrestritos poderes, os quais estão constantes na referida Escritura de Emissão, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 04 de junho de 2013. A Devedora, desde já, em caráter irrevogável, irretratável e incondicional, nos termos do artigo 683 do Código Civil Brasileiro, declara que nomeou e constituiu, na Escritura de Emissão, o Agente fiduciário como seu bastante procurador com amplos, gerais e irrestritos poderes para determinar o crédito para cada Debenturista, de todas as quantias referentes a esta escritura de hipoteca, apenas na ocorrência de qualquer

Rua Jorge Lacerda, 188 - Centro - São Bento do Sul - SC - CEP: 89.280-174 - Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 - www.cartoriosbs.com.br

045535



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação

Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.

São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.

Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80

Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45516-J5MG

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE

Confira os dados e assine.

Frank Bollmann



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC

Livro: 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA



Folha: 183

Protocolo: 21254

inadimplemento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), ou na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na cláusula VI da Escritura de Emissão, mediante uma Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD") para comprovação do ocorrido; **CLÁUSULA SEGUNDA** – Que, como forma de assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, além de outras garantias ali previstas, a Devedora comprometeu-se a constituir garantia hipotecária de segundo grau sobre os Imóveis (conforme abaixo definido), objeto desta escritura de hipoteca, a qual deverá representar, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, no mínimo 38% (trinta e oito por cento) do Valor Garantido Total das Debêntures (conforme definido na Cláusula IV.5.1 da Escritura de Emissão), ("Percentual Mínimo da Garantia"), em favor dos Debenturistas, representados pelo Credor, tudo nos termos da Escritura de Emissão, que as partes declaram ter recebido e lido, confirmando-os integralmente no ato desta escritura de hipoteca; **CLÁUSULA TERCEIRA** – Que, em 13 de maio de 2013, posteriormente retificada em 18 de junho de 2013, a Devedora realizou Reunião do Conselho de Administração e Assembleia Geral Extraordinária ("RCA" e "AGE", respectivamente), por meio da qual foi autorizada a hipoteca de segundo grau dos Imóveis (conforme definido abaixo); **CLÁUSULA QUARTA** – Que, em função do disposto acima, e sem prejuízo de outras garantias constituídas em separado, a Devedora, para garantir as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), que cubram, no mínimo, 38% (trinta e oito por cento) do Valor Garantido total da Emissão, assumidas pela Devedora e pelos Garantidores Fidejussórios na Escritura de Emissão, inclusive quanto ao pagamento do principal, juros e demais encargos relacionados, tais quais, juros moratórios, comissões, penas convencionais, custas e despesas judiciais e extrajudiciais e demais obrigações acessórias em que o Credor incorra para a cobrança de seus créditos, incluindo honorários advocatícios e o pagamento de qualquer outra obrigação das Debêntures, incluindo as obrigações, declarações e garantias assumidas e/ou prestadas na presente escritura de hipoteca, além das características principais da Emissão ("Obrigações Garantidas"), sendo elas: (i) 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"); (ii) 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"); (iii) 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; (iv) 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; (v) Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 5 (cinco) anos, a contar da Data de Emissão; (vi) 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 na Escritura de Emissão), a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures, ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão), de

Rua Jorge Lacerda, 188 – Centro – São Bento do Sul - SC – CEP: 89.230-174 – Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 – www.cartoriosbs.com.br

045536



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.230-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação

Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.

São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.

Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80

Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45515-3EM8

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE

Confirma os dados

Rane Pacheco





TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC

Livro: 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFESSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA



Folha: 184

Protocolo: 21254

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 na Escritura de Emissão). O cálculo da Remuneração obedecerá a fórmula descrita na Escritura de Emissão; (vii) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora 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; e (viii) Outras Despesas: Anualmente, será devida ao Credor 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 desta escritura de hipoteca, 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. A Devedora constitui, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes da Lei nº 10.406, de 22 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor ("Código Civil Brasileiro"), hipoteca de segundo grau sobre os Imóveis, dos quais é proprietária e legítima possuidora, e que se encontram, exceto com relação à hipoteca de primeiro grau constituída em favor de do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social ("BNDES"), nos termos do Contrato nº 11.2.0284.1, celebrado entre a Devedora e o BNDES em 31 de março de 2011 ("Ônus Original" e "Contrato do BNDES", respectivamente), livre e desembaraçado de quaisquer outros ônus, dúvidas, dívidas, restrições, impostos e taxas em atraso, hipotecas legais ou convencionais, alienação fiduciária, reserva de domínio, penhoras, ações ou quaisquer outros direitos ou responsabilidades que possam afetar a hipoteca de segundo grau ora constituída e as obrigações da Devedora assumidas nesta escritura de hipoteca; **CLÁUSULA QUINTA:** Que em garantia ao descrito na Cláusula Primeira, dívida esta confessada, ela outorgada Devedora dá ao outorgado Credor, neste ato por força desta mesma escritura de hipoteca, em **Segundo grau em hipoteca**, os seguintes imóveis: **1-) Um terreno situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, distante 256,95 metros da esquina com a Rua das Margaridas, fazendo frente para a rua João Malinowsky, lado par, por 55,67 metros, fundos com Tuper S/A (matrícula nº 23.357), por 45,70 metros, lado direito novamente com Tuper S/A (matrícula nº 35.817), por 173,44 metros, lado esquerdo também com Tuper S/A (matrículas nºs 24.408, 28.458, 12.395, 12.396 e 12.397), por cinco linhas quebradas de 87,33, 6,00, 18,00, 18,00 e 66,67 metros, contendo área de nove mil e quarenta metros e vinte decímetros quadrados (9.040,20m²); com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 40.081, emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.001.001, código nº 72320. 2-) Um terreno situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, distante 566,50 metros da esquina com a Rua Augusto Wunderwald, frente para uma rua sem denominação, lado ímpar, por 20,00 metros, fundos com Ricardo Malinowski, também por 20,00 metros, lado direito novamente com Ricardo Malinowski, por 50,00 metros, lado esquerdo ainda com Ricardo Malinowski, também por 50,00 metros, com a área de (1.000,00m²) um mil metros quadrados; com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 08.671 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.002.002, código nº 201855. 3-) Um terreno situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, distante 586,50 metros da esquina com a Rua Augusto Wunderwald, frente para uma rua sem denominação, lado ímpar, por 20,00 metros, fundos com Ricardo Malinowski, também por 20,00 metros, lado direito novamente com Ricardo Malinowski, por 50,00 metros,**

Rua Jorge Lacerda, 188 - Centro - São Bento do Sul - SC - CEP: 89.280-174 - Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 - www.cartoriosbs.com.br

045537



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação

Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.

São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.

Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80

Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45514-XPFFY

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE

Confira os dados e assinaturas

Jeane Pacheco





TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC



Livro: 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA

Folha: 185

lado esquerdo com Waldir Grotta, também por 50,00 metros, com a área de (1.000,00m²) um mil metros quadrados; com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 08.672 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.003.003, código nº 201871; 4-) Um terreno situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, frente para a Rua João Malinowski, lado ímpar, por 179,95 metros e novamente com esta e a Rua das Margaridas, em forma de semi-círculo, por 12,05 metros, fundos com a Tuper Indústria Met. S/A, por 182,40 metros, lado direito com Ricardo Malinowsky, por 170,73 metros, lado esquerdo novamente com a Rua das Margaridas, por 162,35 metros, com a área de (31.563,25m²) trinta e um mil, quinhentos e sessenta e três metros e vinte e cinco decímetros quadrados; com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 10.560 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.004.004, código nº 201847; 5-) Um terreno situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, distante 36,00 metros da esquina com a Rua João Malinowski, fazendo frente para a rua Augusto Sanocki, lado par, por 14,00 metros, fundos com Waldemar Baum, por 14,00 metros, lado direito com Tuper S.A., por 37,00 metros, lado esquerdo Francisco Antonio Ferrante, por 37,00 metros, contendo a área de quinhentos e dezoito metros quadrados (518,00m²); com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 12.395 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.005.005, código nº 201928; 6-) Um terreno situado no Bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, distante 50,00 metros da esquina com a Rua João Malinowsky, frente para uma rua sem nome, lado/par, por 19,00 metros, fundos com Ricardo Malinowsky, também por 19,00 metros, lado direito novamente com Ricardo Malinowsky, por 37,00 metros, lado esquerdo ainda com Ricardo Malinowsky, também por 37,00 metros, com a área de (703,00m²) setecentos e três metros quadrados; com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 12.396 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.006.006, código nº 218626; 7-) Um terreno situado no Bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, distante 69,00 metros da esquina com a Rua João Malinowsky, fazendo frente para uma rua sem nome, lado par, por quatro linhas quebradas de 18,33, 6,00, 18,00 e 18,00 metros, e com o terreno da Tuper Indústria Metalúrgica S.A., por 66,67 metros, fundos novamente com a Tuper Indústria Metalúrgica S.A., por 122,00 metros, lado direito também com a Tuper Indústria Metalúrgica S.A., por 89,00 metros, lado esquerdo também com a Tuper Indústria Metalúrgica S.A., por duas linhas quebradas de 37,00 e 19,00 metros, com Ildo Baum e Valdivio Baum, por 40,00 metros, contendo a área de 9.383,00 m² (nove mil e trezentos e oitenta e três metros quadrados); com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 12.397 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.007.007, código nº 201405; 8) Um terreno situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, distante 19,60 metros da esquina com uma rua sem nome, fazendo frente para a rua João Malinowsky, lado ímpar, por 17,40 metros, fundos com Francisca Jaleski, por 17,40 metros, lado direito com Augusto Alberto Sanocki, por 23,00 metros, lado esquerdo com Ildo Baum, por 23,00 metros, contendo a área de quatrocentos metros e vinte decímetros quadrados (400,20m²); com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 19.164 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.008.008, código nº 201383; 9-) Um terreno situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, fazendo frente para a rua João Malinowsky, por 19,60 metros, fundos com Francisco Jaleski, por 19,60 metros, lado direito com uma rua sem nome, por 23,00 metros, lado esquerdo com Elias Ruda, por 23,00 metros, contendo a área de quatrocentos e cinquenta metros e oitenta decímetros quadrados (450,80m²); com descrição e caracterização constante da certidão

Rua Jorge Lacerda, 188 - Centro - São Bento do Sul - SC - CEP: 89.280-174 - Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 - www.cartoriosbs.com.br

045538

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIAO

Autenticação
Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.
São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.
Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80
Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45513-AD8U

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE
Confira os dados e assine o selo digital

Jeane Pacheco



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC



Livro: 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA

Folha: 186

Protocolo: 21254

da matrícula nº 24.408 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.009.009, código nº 201367; 10-) Um terreno situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, distante 23,00 metros da esquina com a rua João Malinowski, fazendo frente para a rua Augusto Sanocki, lado par, por 13,00 metros, fundos com Waldemar Baum, por 13,00 metros, lado direito com Francisca Zaleski, por 37,00 metros, lado esquerdo com Anna Sanocki, por 37,00 metros, contendo a área de quatrocentos e oitenta e um metros quadrados (481,00m²), com descrição e caracterização constante da certidão da matrícula nº 28.458 emitida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC, com inscrição imobiliária municipal nº 01.06.065.2043.010.010, código nº 201421. ("Imóveis"). Pela outorgante Devedora me foi dito que os Imóveis acima descritos encontram-se gravados com ônus real de hipoteca em 1º Grau, nos termos do Contrato do BNDES e livre e desembaraçado de ônus fiscais, judiciais e extrajudiciais. Pela outorgante Devedora me foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos Imóveis, e de outros ônus reais incidentes sobre os mesmos, ressalvada apenas as hipotecas descritas acima. Mediante a integral quitação do Ônus Original, a hipoteca aqui constituída tornar-se-á automaticamente hipoteca em primeiro grau, independentemente de qualquer ação ou notificação adicional. Não obstante, o Credor poderá praticar ou fazer com que sejam praticados todos os atos que sejam necessários para este fim, especialmente a averbação nas matrículas dos Imóveis descritos acima a fim de evidenciar o aqui disposto, obrigando-se a Credora a cooperar em tudo o que for necessário e a arcar com todos os custos incorridos pelo Credor para a concretização do ato. **CLÁUSULA SEXTA** – Que, também se compreendem no conceito de Imóveis e, por conseguinte, na hipoteca de segundo grau ora constituída (a) todas as construções, benfeitorias, melhoramentos, instalações, existentes atualmente, e que vierem a existir no futuro nos Imóveis, conforme previsto no artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, as quais não poderão ser introduzidas, retiradas, alteradas ou inutilizadas sem prévia aquiescência do Credor, até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas, conforme Laudo de Avaliação, emitido em 14 de março de 2013 pela empresa Compór Arquitetura e Construções Ltda, empresa especializada indicada e contratada pela Devedora, cujo conteúdo as partes declaram ter total conhecimento. **CLÁUSULA SÉTIMA** – Que a Devedora obriga-se a manter íntegra a garantia ora prestada, conservando os Imóveis em perfeito estado, durante a vigência das Debêntures e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, devendo informar imediatamente o Credor sobre qualquer fato que possa depreciar ou afetar o objeto desta garantia, mantendo os Imóveis 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 os Imóveis, as benfeitorias nela existentes ou as que forem realizadas, seguros contra riscos 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 de primeira linha no mercado e com sólida situação financeira, devendo constar cláusula beneficiária em favor dos Debenturistas, os quais são representados pelo Credor na respectiva apólice. A Devedora deverá apresentar uma cópia autenticada da apólice de seguro devidamente celebrada ao Credor no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura desta escritura de hipoteca. A Devedora deverá apresentar ao Credor, até o dia 10 de dezembro de cada ano, a renovação da apólice de seguro, devendo constar na apólice os bens segurados, as importâncias, os riscos cobertos, os nomes dos beneficiários e da seguradora. Recebida qualquer indenização pelos Debenturistas, poderão os mesmos aplicá-la no pagamento das Obrigações Garantidas, apenas 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 valor da indenização será para recomposição do ativo da Devedora; **CLÁUSULA OITAVA** – Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta escritura de hipoteca, na Escritura de Emissão, e na legislação aplicável atualmente em vigor, a Devedora declara ter conhecimento de que na ocorrência das hipóteses descritas

Rua Jorge Lacerda, 188 – Centro – São Bento do Sul - SC – CEP: 89.280-174 – Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 – www.cartoriosbs.com.br

045539



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação

Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.

São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.

Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80

Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45512-5RWA

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE

Confira os dados e assinaturas

Jeane Pacheco





TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC

Livro: 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA



Folha: 187

Protocolo: 21254

abaixo, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures conforme cláusula VI da Escritura de Emissão: (i) não obter e não manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo societárias e governamentais, exigidas para a validade e exequibilidade desta escritura de hipoteca, e para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (ii) não pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro dos Imóveis; (iii) não renovar o seguro dos Imóveis sempre que necessário, sem qualquer solução de continuidade com relação à cobertura do seguro, consultando previamente o Credor no caso de haver qualquer alteração de seguradora e/ou na apólice de seguro, sendo que, nesse caso, será convocada AGD com esse objetivo específico, para deliberação dos Debenturistas; (iv) não efetuar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura da presente escritura de hipoteca o protocolo no Cartório de Registro de Imóveis da comarca na qual o Imóvel está situado e, em até 20 (vinte) dias úteis, contados da data do protocolo, enviar ao Credor o comprovante do registro no respectivo cartório, sendo que os custos relativos ao registro correrão exclusivamente por conta da Devedora; (v) não 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 Credor as competentes certidões imediatamente após os referidos registros, devendo tais custos de registro também correrem exclusivamente por conta da Devedora; (vi) não permitir que o Credor, ou qualquer terceiro por este indicado, faça vistorias aos Imóveis, sempre que este julgar necessário, para assegurar seus direitos, desde que seja em horário comercial e mediante comunicação à Devedora com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis; (vii) alienar, ceder, dispor, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, comprometer-se a vender, onerar ou de outra forma gravar os Imóveis, 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 dos Imóveis, sem a concordância prévia e expressa os Debenturistas, reunidos em AGD, devendo, na hipótese de ser constituído qualquer outro ônus pela Devedora com relação aos Imóveis sem a anuência dos Debenturistas, reunidos em AGD, ser o mesmo nulo de pleno direito; (viii) não manter-se livre de qualquer ação, execução ou medida judicial ou administrativa que afete ou venha a afetar total ou parcialmente a propriedade ou a posse dos Imóveis ou, ainda, suas obrigações no âmbito das Debêntures; (ix) não manter verdadeira e precisa toda e qualquer declaração da Devedora feita nesta escritura de hipoteca; (x) se tornar insolvente, sofrer legítimo protesto de títulos, ter falência requerida, requerer recuperação judicial ou propor plano de recuperação extrajudicial; (xi) não impedir qualquer fato que deprecie ou perturbe sua posse, tornando duvidoso seu direito de propriedade com relação aos Imóveis; (xii) não comunicar imediatamente ao Credor toda e qualquer desapropriação relativa aos Imóveis, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios que afetem ou possam afetar os Imóveis; (xiii) não permanecer na posse direta e guarda dos Imóveis, 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 a presente garantia durante todo o prazo de vigência da Escritura de Emissão; (xiv) não manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição; (xv) não 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, aos Imóveis ou esta escritura de hipoteca, mantendo o Credor e seus respectivos sucessores informados por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento ou processo em questão e as medidas tomadas pela Devedora, sem prejuízo do direito do Credor, 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) não pagar ou fazer com que o contribuinte definido pela legislação tributária pague, antes da incidência de quaisquer multas, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos, contribuições e outras taxas governamentais ou não governamentais presente ou futuramente incidentes sobre os

Rua Jorge Lacerda, 188 - Centro - São Bento do Sul - SC - CEP: 89.280-174 - Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 - www.cartoriosbs.com.br

045540



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação

Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.
São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.
Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80
Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45511-K5YO

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE

Confira os dados e assinaturas

Jeane Pacheco





TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC



Livro: 0177-N
HIPOTECARIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA

Folha: 188

Protocolo: 21254

Imóveis 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 Credor, conforme instruído pelos Debenturistas, vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, a Devedora deverá reembolsá-lo); (xvii) não conceder ao Credor, ou ao respectivo preposto, funcionário ou agente indicado, livre acesso a todas informações a respeito dos Imóveis; e (xviii) na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, se obstar (e fazer com que seus administradores obstem) a realização e implementação, pelos Debenturistas, representados pelo Credor, de quaisquer atos necessários à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas dos Debenturistas, representados pelo Credor, nos termos desta escritura de hipoteca; **CLÁUSULA NONA** – Ainda em virtude desta escritura de hipoteca, a Devedora expressamente renuncia, em favor do Credor, a qualquer privilégio que possa prejudicar o exercício dos direitos a estes conferidos, ou ainda, em relação a quaisquer construções, instalações, melhorias e benfeitorias ora ou doravante relacionadas aos Imóveis; **CLÁUSULA DÉCIMA** – Que, no caso de desapropriação total ou parcial, ou qualquer forma de determinação (que acarrete a redução do Valor Mínimo de Venda ou que acarrete o desenquadramento do Percentual Mínimo da Garantia, o que ocorrer primeiro) dos Imóveis, por força das Obrigações Garantidas e/ou obrigações assumidas por meio desta escritura de hipoteca, a Devedora 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 **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**, novas garantias ou garantias adicionais para as Obrigações Garantidas, em substituição ou complementação à garantia de hipoteca de segundo grau ora constituída, ressalvado que as novas garantias deverão ser em montante mínimo equivalente ao Valor Mínimo de Venda ou Percentual Mínimo da Garantia, o que for maior (conforme definido na **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** a seguir), devendo ser observado o disposto no **CLÁUSULA SÉTIMA** acima. 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 hipoteca ora constituída, esta escritura de hipoteca deverá ser devidamente alterada e aditada 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 desta escritura de hipoteca; **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – Que as obrigações contidas nesta escritura de hipoteca serão cumpridas pelas partes contratantes, e seus sucessores; **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**: Que para todos os fins legais, inclusive de cálculo de emolumentos do registro imobiliário, bem como para excussão da hipoteca prevista nesta escritura de hipoteca, conforme faculta os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, ficam os imóveis hipotecados avaliados em R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais) ("Valor Mínimo de Venda"), valor este apurado com base em laudo de avaliação previamente elaborado por empresa especializada indicada pelo Credor e contratada pela Devedora. As Partes desde já concordam e aceitam que o Valor Mínimo de Venda poderá, a qualquer tempo e a exclusivo critério dos Debenturistas, ser atualizado por meio da elaboração de novo laudo de avaliação por empresa especializada indicada pelos Debenturistas, em AGD convocada para esse fim, e contratada pela Devedora, hipótese em que esta escritura de hipoteca deverá ser devidamente alterada e aditada de forma a refletir o montante atualizado do Valor Mínimo de Venda. As Partes desde já concordam e aceitam que o Valor Mínimo de Venda será verificado anualmente, para verificação dos limites mínimos de garantia, por meio da elaboração de novo laudo de avaliação por empresa especializada e contratada pela Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Credor, até o dia 31 de março de cada ano, os laudos de avaliação dos Imóveis; **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – No caso de vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão e estipulado nesta escritura de hipoteca, o Credor poderá excutir garantia aqui outorgada pela Devedora, na forma da legislação aplicável, em nome e em benefício dos Debenturistas, conforme deliberado por AGD convocada para esse fim; **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – O produto originado da excussão da garantia, conforme aqui previsto,

Rua Jorge Lacerda, 188 – Centro – São Bento do Sul - SC – CEP: 89.280-174 – Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 – www.cartoriosbs.com.br

045541

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFONE: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação
Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.
São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.
Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80
Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45510-5K3X

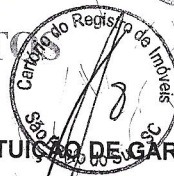
JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE
Confirmação: *Jeane Pacheco*



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC

Livro: 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA



Folha: 189

Protocolo: 21254

será imputado primeiro ao pagamento de juros, multas e despesas e, ao final, ao pagamento do principal devido, quando vencidas as Obrigações Garantidas, ainda que antecipadamente; **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** – Se e quando executada esta garantia, o produto não bastar para pagamento do valor total ora garantido, além de despesas judiciais, continuará a Devedora obrigada pelo restante do valor da dívida; **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** – As Partes desde já estipulam que toda e qualquer assunção das Obrigações Garantidas por terceiros deverá ser precedida de prévio e expresso assentimento dos Debenturistas, em AGD convocada para esse fim, entendendo-se o silêncio destes como recusa do referido assentimento; **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela Devedora ou por terceiros, podendo o Credor, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias devidas pela Devedora em decorrência das Debêntures, ficando ainda estabelecido que a execução desta garantia independe de qualquer providência preliminar por parte do Credor, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza; **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** – Toda e qualquer comunicação ou notificação aos Debenturistas, inclusive solicitando a anuência dos Debenturistas com a assunção das Obrigações Garantidas por terceiros, deverá ser feita por escrito, ao Credor, mediante protocolo da notificação necessariamente no seguinte endereço: Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos cuidados do Sr. Carlos Alberto Bacha e do Sr. Rinaldo Rabello Ferreira; **CLÁUSULA DÉCIMA NONA** – Que a Devedora neste ato declara e garante aos Credor, 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 esta escritura de hipoteca, assumir as obrigações que lhes cabem por força desta escritura de hipoteca, cumprir e observar as disposições aqui contidas; (ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta escritura de hipoteca, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, sendo que nem a celebração e tampouco o cumprimento desta escritura de hipoteca 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) a presente escritura de hipoteca é celebrada por representantes legais da Devedora, os quais têm poderes para assumir, em nome da Devedora, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo o presente uma obrigação lícita e válida, exequível contra a Devedora, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada; (iv) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento desta escritura de hipoteca por parte da Devedora, no que toca (a) à validade da presente escritura de hipoteca; (b) à criação e à manutenção do ônus aqui constituído sobre os Imóveis; ou (c) à sua exequibilidade contra a Devedora, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito; (v) os Imóveis são de sua exclusiva propriedade e, excetuado o Ônus Original, encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, não existindo qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Devedora seja parte, quaisquer obrigações, restrições à hipoteca 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 Credor; (vi) a Devedora responsabiliza-se pela existência e legitimidade dos Imóveis, 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

Rua Jorge Lacerda, 188 – Centro – São Bento do Sul - SC – CEP: 89.280-174 – Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 – www.cartoriosbs.com.br

045542

	TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010 www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00 FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO Autenticação Confere fielmente com o original apresentado, dou fé. São Bento do Sul-SC, 01/10/2013. Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80 Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45509-5MWJ JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE
--	---





TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC

Livro: 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA



Folha: 190

Protocolo: 21254

qualquer natureza que possa afetar negativamente aos Imóveis ou quaisquer disposições desta escritura de hipoteca; (viii) não existem pendências, arbitrais, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, que possam afetar negativamente as atividades da Devedora ou que possam colocar em risco seu fluxo de caixa e capacidade de cumprimento das suas obrigações decorrentes desta escritura de hipoteca, da Escritura de Emissão ou das Debêntures; (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 aos Imóveis e suas benfeitorias; (x) inexistem débitos fiscais incidentes sobre os Imóveis 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 desta escritura de hipoteca e que possam depreciá-la ou afetá-la; (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 Devedora, às suas atividades ou ao objeto desta escritura de hipoteca e que possam afetar este negócio; e (xiv) exceto com relação à aprovação da AI/DEPIP nº 77/2013 do BNDES, nenhuma autorização governamental é necessária para a constituição e/ou manutenção da hipoteca dos Imóveis. A constatação de descumprimento, falsidade ou imprecisão de qualquer das declarações constantes nesta escritura de hipoteca, acarretará no Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas (conforme descrito na Cláusula VI da Escritura de Emissão), com a imediata excussão da presente garantia; **CLÁUSULA VIGÉSIMA** - Que, na hipótese de inadimplemento total ou parcial de qualquer das Obrigações Garantidas, da constituição em estado de insolvência da Devedora, ou ainda na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula VI da Escritura de Emissão, poderão os Debenturistas, conforme deliberação em AGD convocada para esse fim, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, de forma amigável e de boa-fé, iniciar os atos de excussão da garantia constituída nessa escritura de hipoteca, independentemente de avaliação e mediante notificação, na forma da legislação aplicável, aplicando os valores arrecadados com a excussão da garantia para pagamento das Obrigações Garantidas e das despesas decorrentes da realização desta garantia; **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - A abstenção do exercício, por parte dos Debenturistas, de qualquer dos direitos e/ou faculdades que lhe foram conferidos pelas Debêntures e/ou por esta escritura de hipoteca, bem como a tolerância ou indulgência para com eventual mora ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas e/ou obrigações assumidas por meio desta escritura de hipoteca, não constituirá novação ou renúncia ao seu direito de exigir tal cumprimento e não obrigará os Debenturistas, representados pelo Credor em relação às moras e inadimplementos posteriores, tampouco quanto a alterações dos termos, cláusulas e condições das Debêntures ou desta escritura de hipoteca, sendo-lhes assegurado, a todo tempo, ainda quando acasos reiterada sua atitude de abstenção ou tolerância, o pleno e irrestrito exercício de todos os aludidos direitos e/ou faculdades; **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - Que esta escritura de hipoteca e todas as obrigações da Devedora relativas a presente permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas e não ocorra a expressa liberação da garantia, ora constituída pelos Debenturistas, representados pelo Credor. Caso, por qualquer motivo, qualquer pagamento relativo às Debêntures venha a ser restituído ou revogado, a presente escritura de hipoteca recuperará automaticamente sua vigência e eficácia, devendo ser cumprida em todos os seus termos, considerando-se, nessa situação, como tendo ocorrido um descumprimento ou uma Hipótese de Vencimento Antecipado, conforme definidas na Escritura de Emissão. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importará na exoneração da garantia ora estabelecida; **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - Que fica eleito como foro desta escritura de hipoteca, o da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais

Rua Jorge Lacerda, 188 - Centro - São Bento do Sul - SC - CEP: 89.280-174 - Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 - www.cartoriosbs.com.br

045543



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação
Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.
São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.
Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80
Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45508-25R1

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE
Confira os dados e assinaturas





TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC

Livro : 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA



Folha: 191

Protocolo: 21254

privilegiado que seja; **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA** - Esta escritura de hipoteca obriga seu cumprimento, não só às partes contratantes, como também a seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora junto aos Debenturistas, representados pelo Credor, nos termos das Debêntures, seus eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações, e desta escritura de hipoteca, incluindo correção monetária e juros; **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** - Fica expressamente convencionado que qualquer alteração nos termos e/ou condições das Debêntures garantidas de acordo com esta escritura de hipoteca, implicando novação da dívida garantida, dependerá sempre da anuência por escrito dos Debenturistas e da Devedora, ficando sempre ressalvada a validade e eficácia desta garantia; **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** - Todas as despesas decorrentes desta escritura de hipoteca, especialmente emolumentos de Tabelião e de Registro de Imóveis, correrão integralmente por conta da Devedora; **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA** - Declara, finalmente, a Devedora ser de sua responsabilidade, no que concerne aos Imóveis, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer natureza ou espécie, existentes ou que de futuro venham a existir sobre os Imóveis, declarando também, sob responsabilidade civil e criminal, que possui, nesta data, patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos (i) perante o Instituto Nacional da Seguridade Social ("INSS"), referente às contribuições sociais e previdenciárias, (ii) débitos trabalhistas, (iii) tributos municipais, estaduais e federais, e demais credores privilegiados a que se refere o parágrafo único do Art. 1422 do Código Civil Brasileiro. Na hipótese da eventual execução desta garantia, a Devedora obriga-se expressamente a manter esta garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia de juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos. Foram apresentados os seguintes documentos que ficam arquivados nesta serventia: I) cédulas de identidade e cartão de CPF de todas as partes, cujas cópias ficam arquivadas; II) certidão simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, número de identificação do registro de empresas NIRE 42-3 0002395-7, emitida em 21 de agosto de 2013 em nome da Devedora; III) Estatuto Social da Devedora; IV) Ata realizada em 06 de agosto de 2013 em nome da Devedora; V) certidão simplificada da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, número de identificação do registro de empresas NIRE 332.0064417-1, emitida em 29 de agosto de 2013 em nome da Credora; VI) contrato Social da Credora; VII) certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis, as certidões **positivas** de ônus reais e as certidões de inteiro teor atualizadas emitidas pelo Serviço Registral de Imóveis desta Comarca; VIII) certidão **positiva** de feitos ajuizados em nome da outorgante devedora emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região; IX) certidão **positiva com efeitos de negativa** de débitos trabalhistas (CNDT) em nome da outorgante devedora emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho; X) certidão **positiva com efeitos de negativa** de débitos estaduais em nome da outorgante devedora emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina; XI) certidão conjunta **positiva com efeitos de negativa** de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União em nome da outorgante devedora emitida pela Receita Federal do Brasil; XII) certidão **positiva com efeitos de negativa** de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, em nome da outorgante devedora, emitida pela Receita Federal do Brasil; XIII) certidões negativas de débitos de tributos incidentes sobre os imóveis, emitidas pelo Município de São Bento do Sul-SC; XIV) Laudo de avaliação emitido em 14 de março de 2013. O outorgado credor, por intermédio de seu procurador, após ser alertado sobre a importância da apresentação da certidão de feitos ajuizados da Justiça Estadual e da Justiça Federal em nome da outorgante credora, dispensa a apresentação das mesmas, assumindo a responsabilidade por esta opção. O outorgado credor, por intermédio de seu procurador, foi cientificado da importância da análise do conteúdo da certidão **positiva** do Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, da certidão **positiva com efeitos de negativa** (CND) do Tribunal Superior do Trabalho, da certidão **positiva com efeitos de negativa** da Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina, da certidão conjunta **positiva com efeitos de negativa** de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa e da certidão **positiva com efeitos de negativa** de débitos

Rua Jorge Lacerda, 188 - Centro - São Bento do Sul - SC - CEP: 89.280-174 - Tel.: (47) 3635-2010
Horário de Funcionamento: 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 18:00 - www.cartoriosbs.com.br

042299

Jeane



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação

Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.
São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.
Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80
Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45507-6JN7

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE

Confirma o *Jeane Pacheco*





TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO BENTO DO SUL - SC

Livro : 0177-N
HIPOTECÁRIA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA



Folha: 192
Protocolo: 21254
relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros. A autenticidade de todas as certidões retro mencionadas, foram confirmadas por mim, Escrevente Autorizada, do que dou fé. Foi emitida a D.O.I. (Declarações sobre Operações Imobiliárias) que será enviada à Secretaria da Receita Federal, de acordo com a Instrução Normativa/SRF n. 473/04. Foi-me apresentado o comprovante de recolhimento do FRJ no valor de R\$ 490,00, pago em 12/09/2013 via Internet Banking Banco do Brasil, conforme autenticação mecânica nº 0.FF6.141.C71.ACA.7AB, nosso número 0000.50020.0956.5253. Em cumprimento a Lei Complementar Estadual nº 387, de 23 de julho de 2007, as partes declararam que o presente negócio jurídico não obteve a intermediação de corretor de imóveis. As partes requerem ao Oficial de Registro de Imóveis de São Bento do Sul/SC, que proceda as averbações que se fizerem necessárias para possibilitar o registro da presente escritura de hipoteca, sejam elas para a inclusão da inscrição imobiliária, nome da rua ou quaisquer outras. As partes foram cientificadas de que a presente escritura de hipoteca só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul-SC. ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS as partes me pediram que lhe(s) lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida em voz alta perante elas, acharam-na conforme, foi aceita outorgaram e assinam. Esta escritura foi registrada no Livro de Protocolo de escrituras sob nº 21254, em 13/09/2013. Dispensadas as testemunhas, conforme preceitua o artigo 884 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina, por ter as partes apresentado documentos oficiais de identificação. Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes a legitimidade deste ato. (a) FRANK BOLLMANN, JEFERSON JOSE SOUSA, (p.p.) RINALDO RABELLO FERREIRA (Cota). Nada Mais. Eu, Sueli Maria do Valle, Escrevente Autorizada, a fiz trasladar, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Emolumentos: R\$ 7.513,30 - Selo: R\$ 74,25 - Total: R\$ 7.587,55.

São Bento do Sul-SC, 13 de setembro de 2013.

Em Test. Sueli Maria do Valle da verdade.

Sueli Maria do Valle
Escrevente Autorizada

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05432-IMAP Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05433-BOXS Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05434-1WWP Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05435-W4GW Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05436-YMKS Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05437-09GE Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05438-DWRG Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05439-S83V Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05440-R34N Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05441-CASN Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Selo Escritura com Valor CYN05442-1AW6 Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br	

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX: (47) 3635-2010
www.cartoriosbs.com.br - Horário de Funcionamento: 8:30-12:00 e 13:30-18:00
FELIPE URIEL-FELIPETTO MALTA - TABELIÃO

Autenticação
Confere fielmente com o original apresentado, dou fé.
São Bento do Sul-SC, 01/10/2013.
Emol.: 2,45 - Selo: 1,35 - Total: 3,80
Selo Digital de fiscalização do Tipo: NORMAL nº DEA45508-GD4T

JEANE C. PACHECO - ESCRIVENTE

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

Jeane Pacheco