

# LAUDO DE AVALIAÇÃO TOG

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



**Atendendo à solicitação de:**

**TUPER - TUBOS OLEOS E GASES**

**Valor de Mercado: R\$ 136.350.000,00**

**Valor de Garantia (Liquidez forçada): R\$ 109.080.000,00**

**São Bento do Sul, Março de 2023.**

## **Í N D I C E**

- 1) INTRODUÇÃO - 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**

## 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 **Marco de 2.023** 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.

## 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. **Justificado** em 1,00

A aplicação do método evolutivo exige que:

O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser igual, maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado, na época da avaliação.

Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, deve o engenheiro de avaliações analisar a adequação das benfeitorias, ressaltando o subaproveitamento ou o superaproveitamento do terreno, explicitando os cálculos correspondentes.

Quaisquer métodos usados devem ter sua metodologia descrita e fundamentada no trabalho, de acordo com o nível de especificação atingido.

O fator de comercialização (FC), atribuído em função de informações obtidas no mercado imobiliário regional, visto que, pelas características do imóvel avaliando não permitem um estudo comparativo com outros imóveis semelhantes recentemente transacionados a fim de obter o fator de comercialização, conforme determina a Norma Brasileira da ABNT -NBR 14.653.

*Salientamos que o fator de comercialização adotado, foi tomado devido à tipologia e porte do imóvel e do município (muito boa localização para seu uso com facilidade de acesso, com bom potencial construtivo) e também na medida da inexistência de similares em tamanho à venda naquele município.*

De outra parte, o fator de comercialização atribuído guarda semelhança com outros laudos de avaliação elaborados recentemente e aceitos por outras entidades financeiras para os casos de imóveis para garantia de operações.



## 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.

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.

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.

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.

Os fatores utilizados serão:

### Fator de Oferta

Exprime a elasticidade entre valores de oferta e transação. Usualmente = 10%

### Fator Localização

Índices que exprimem a adequação das diferenças de melhor ou pior posicionamento dos imóveis da amostra em relação ao imóvel avaliando, em função de observações feitas pelo Eng. de Avaliações, tais como : diferenciações em relação a acessos, aproveitamentos das áreas , melhoramentos públicos existentes, situação no contexto urbano, etc., com índices variando de 0 a 10. Estes Índices são deduzidos, após verificação detalhada **in loco** em cada elemento, pelo Engenheiro de Avaliações, por notas qualitativas de atratividade, principalmente em função de acessos, benfeitorias públicas existentes nos locais, proximidades a estradas importantes, proximidade à centro comerciais, etc. fatores dependendo da função principal de interesse do avaliando.

### Fator de área

Exprime a variação de preços em relação ao porte dos imóveis dado pela fórmula

$$FA = (Ar/Aa)^x$$

onde :

Ar=área do elemento de referência

Aa=área do avaliando

x = **0,125** quando a diferença entre as áreas for > 30% e **0,25** para diferenças < 30%

### Fator de Topografia

Conforme tabela consagrada de uso em avaliações:

TOPOGRAFIA	
Fatores corretivos genéricos aproximados	
Terreno Plano	= 1,00
Caído para os fundos até 5%	= 0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	= 0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	= 0,80
Caído para os fundos mais de 20%	= 0,70
Em aclave até 10%	= 0,95
Em aclave até 20%	= 0,90
Em aclave acima de 20%	= 0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	= 1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	= 0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	= 0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	= 1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	= 0,90

**Fator de Zoneamento**

ELEMENTO	ZONEAMENTO	TX OCUP	IA	COEFIC ZONEAM	F Zon IA
1	ZI1	50%	1,00	10,50	1,152
2	ZR3	60%	2,00	11,20	1,080
3	ZR3	60%	2,00	11,20	1,080
4	ZR3	60%	2,00	11,20	1,080
5	ZR3	60%	2,00	11,20	1,080
AVALIANDO	ZC2	70%	3,00	12,10	

**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:

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

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.

OFe - Orçamento de fundações especiais;

Ofd - 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.

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.

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:

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

**O CUB - Custo unitário básico;**

Será usado como base o valor fornecido pela planilha de custos do Cupe Pini de **FEV/23**, ajustado pela tabela abaixo Veiu2019, para a tipologia **Galpão Industrial**, dentro do padrão máximo intervalo/médio mínimo e para o setor administrativo com a tipologia **Escritório(8)** dentro do padrão médio, com elevador.

**CUPE**

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2023

Uso de Edificação	Florianópolis - R\$/m²			Porto Alegre - R\$/m²			Manaus - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>									
Residencial fino (1)	3.251,99	1.983,07	1.268,92	3.158,09	2.102,00	1.056,08	3.340,17	2.428,61	911,56
Residencial médio (2)	2.525,97	1.435,85	1.090,12	2.486,24	1.562,02	904,22	2.578,70	1.801,05	777,85
Residencial popular (3)	2.045,73	1.239,78	805,94	2.037,47	1.367,40	670,07	2.159,98	1.579,37	580,62
Sobrado popular (11)	2.245,36	1.271,70	973,67	2.224,70	1.426,38	798,32	2.413,78	1.722,33	691,45
Prédio com elevador fino (4)	3.080,59	2.084,53	996,06	2.601,62	1.771,31	830,31	2.670,85	1.955,17	715,68
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.699,88	1.876,56	823,31	2.529,83	1.890,62	639,21	2.694,49	2.116,50	578,00
Prédio com elevador médio (10)	2.520,96	1.590,93	930,03	2.429,15	1.669,20	759,94	2.450,82	1.791,77	659,05
Prédio sem elevador médio (5)	2.780,09	1.561,54	1.218,55	2.622,15	1.606,06	1.016,09	2.693,47	1.819,85	873,62
Prédio sem elevador popular (6)	1.988,78	1.074,31	914,47	1.950,73	1.190,81	759,92	2.010,85	1.351,23	659,62
<b>Comercial</b>									
Prédio com elevador fino (7)	2.949,55	1.779,16	1.170,39	2.814,91	1.841,02	973,89	2.881,26	2.044,73	836,53
Prédio sem elevador médio (8)	2.915,77	1.919,81	995,96	2.791,33	1.961,23	830,11	2.933,07	2.222,52	710,55
Clinica Veterinária (14)	2.801,71	1.835,03	966,68	2.764,53	1.967,81	796,72	2.965,97	2.279,74	686,22
<b>Industrial</b>									
Galpão de uso geral médio (9)	2.184,16	1.526,17	657,99	2.104,71	1.547,67	557,04	2.257,79	1.779,66	478,13

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS / ÍNDICES DE UNIDADES PADRONIZADAS (IBAPE-SP - 2019)							
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
GRUPO 1.1 BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico		0,091	0,114	0,136	0,157	0,177
	1.1.2 - Padrão Simples		0,178	0,191	0,203	0,219	0,234
GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico		2,081	2,197	2,313	2,429	2,544
	2.1.2 - Padrão Simples	(s/ elevador)	3,378	3,566	3,753	3,883	4,013
		(c/ elevador)	3,742	3,950	4,158	4,366	4,573
	2.1.3 - Padrão Médio	(s/ elevador)	4,014	4,172	4,330	4,547	4,763
		(c/ elevador)	4,745	5,009	5,273	5,520	5,767
	2.1.4 - Padrão Superior	(s/ elevador)	5,206	5,495	5,784	6,074	6,363
		(c/ elevador)	5,768	6,070	6,371	6,722	7,072
	2.1.5 - Padrão Fino		7,073	7,501	7,929	8,326	8,722
2.1.6 - Padrão Luxo		9,935	10,1555	10,376			
GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico		0,518	0,564	0,609	0,655	0,700
	2.2.2 - Padrão Simples		0,982	1,054	1,125	1,197	1,268
	2.2.3 - Padrão Médio		1,368	1,514	1,659	1,765	1,871
	2.2.4 - Padrão Superior		1,872				
GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples		0,071	0,107	0,142	0,178	0,213
	3.1.2 - Padrão Médio		0,229	0,261	0,293	0,325	0,357
	3.1.3 - Padrão Superior		0,333	0,410	0,486	0,563	0,639

Em função de ser o pavilhão da unidade TOG, de padrão de construção bastante 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 ajustado entre o máximo da tabela Veiu e médio mínimo, como padrão.

O valor unitário será :

$$\text{PAVILHÃO} - \text{R\$ } 2.184,16 \times 1,368 = \text{R\$ } 2.987,93 / \text{m}^2.$$

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

### 2.3 GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Para avaliação do terreno, adotando-se o **Tratamento por Fatores**, foi atingido o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

**Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto aos fatores analisados</b>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	<b>5</b>	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	<b>0,50 a 2,00</b>	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	<b>6</b>	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<b>Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I</b>	Todos, no mínimo no Grau I

**Graus de precisão da estimativa do valor:**

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO		<b>157,63</b>
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	136,32
	MÁXIMO	178,93
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	13,52%
	MÁXIMO	13,52%
AMPLITUDE TOTAL		<b>27,03%</b>



**Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

**Para o Método de Quantificação de Custos, conforme tabela abaixo:**

**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização de método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	<b>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</b>	Pela utilização de custo unitário básico para o projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	<b>Calculado</b>	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	<b>Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação</b>	Arbitrada

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	<b>1 e 2, no mínimo no Grau II</b>	Todos, no mínimo no Grau I

Atingidos sete pontos, mas, sem item obrigatório no número 01 - grau II para o método de quantificação de custos.

**Para o Método Evolutivo:**

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	<b>Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo</b>	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	<b>Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo</b>	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	<b>Justificado</b>	Arbitrado

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1,2,3 no mínimo grau II	1,2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Logo, atingidos 6 pontos, portanto, o presente LAUDO é o que melhor atende ao nível definido como **Grau III de Precisão** e **GRAU II de Fundamentação** para o método EVOLUTIVO, conforme dispõe a **NORMA NBR 14653-2** da ABNT.

### 3 VISTORIA

**Data da vistoria: 14/03/2023.**

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

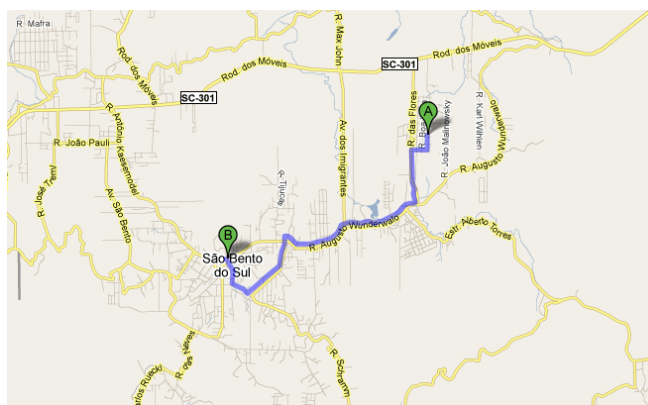
#### 3.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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 polo 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.

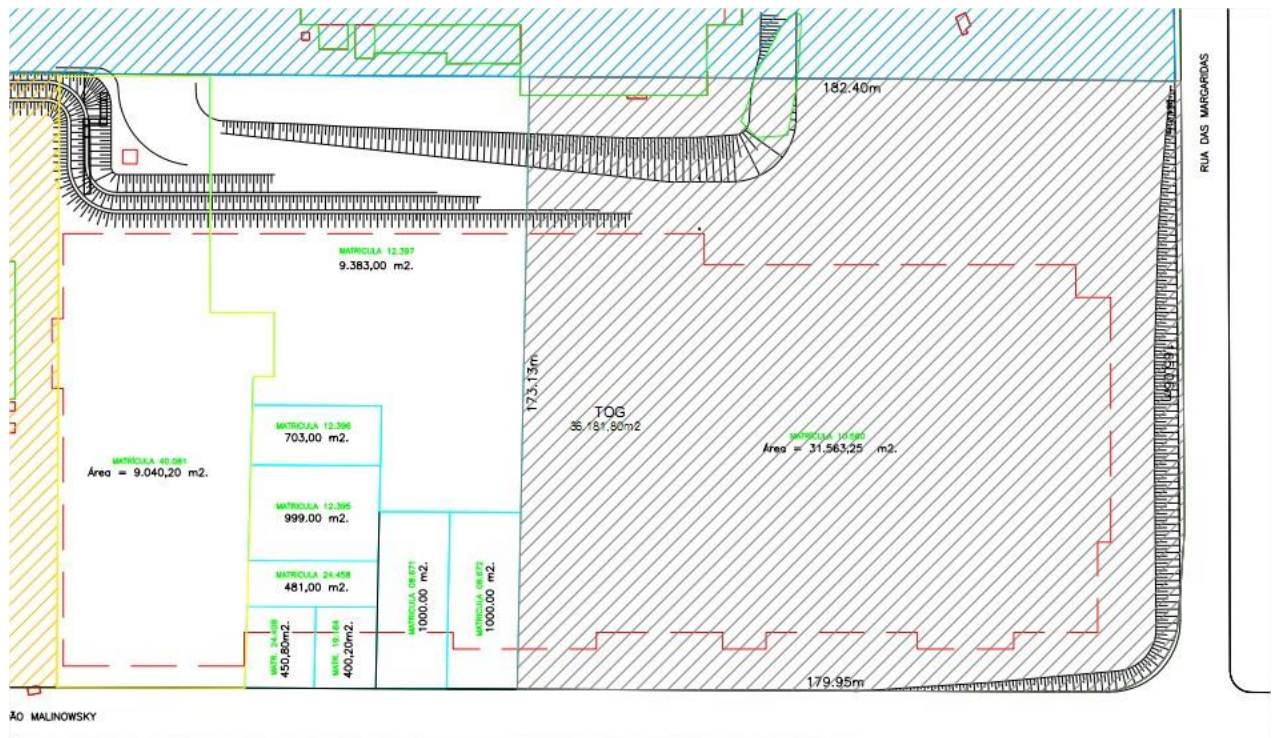
A microrregião do imóvel; é de ocupação mista, havendo indústrias, comércio e residências de padrão mediano.



**Posição do avaliando em relação ao centro da cidade.**



**VISTA SUPERIOR DO PARQUE FABRIL DA TUPER E SEU ENTORNO**  
(na imagem acima a TOG é o maior telhado)



**ÁREA DE TODAS AS MATRÍCULAS NÃO UNIFICADAS, E NO TRACEJADO VERMELHO A EDIFICAÇÃO**

### 3.1.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOGRADOURO

A rua de acesso é asfaltada e com fácil saída para a Rodovia SC 418 - Dona Francisca

### 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 ZC2 e ZR3.

Zona	Altura Máxima	Área Mínima de Terreno	Profundidade e Mínima de Terreno	Testada Mínima	Taxa de Ocupação Máxima	Coefficiente de aproveitamento Máximo	Afastamento Frontal Mínimo	Afastamento Lateral e de Fundos Mínimos
ZC2	6 pav	360 m²	20 m	12/15/20 m(1)	70%	3	6 m/15 m(2)	0/2/3 m
ZR3	6 pav	360 m²	20 m	12 m	60%	2	4 m	0/2 m

Usado ZC2, pelo que existe edificado e em uso no local.



### 3.2 IMÓVEL

#### 3.2.1 TERRENOS E BENFEITORIAS

Lote formado pela união de 10 áreas, atualmente unificadas em uma só matrícula como abaixo:

conforme relacionado abaixo, unificadas.

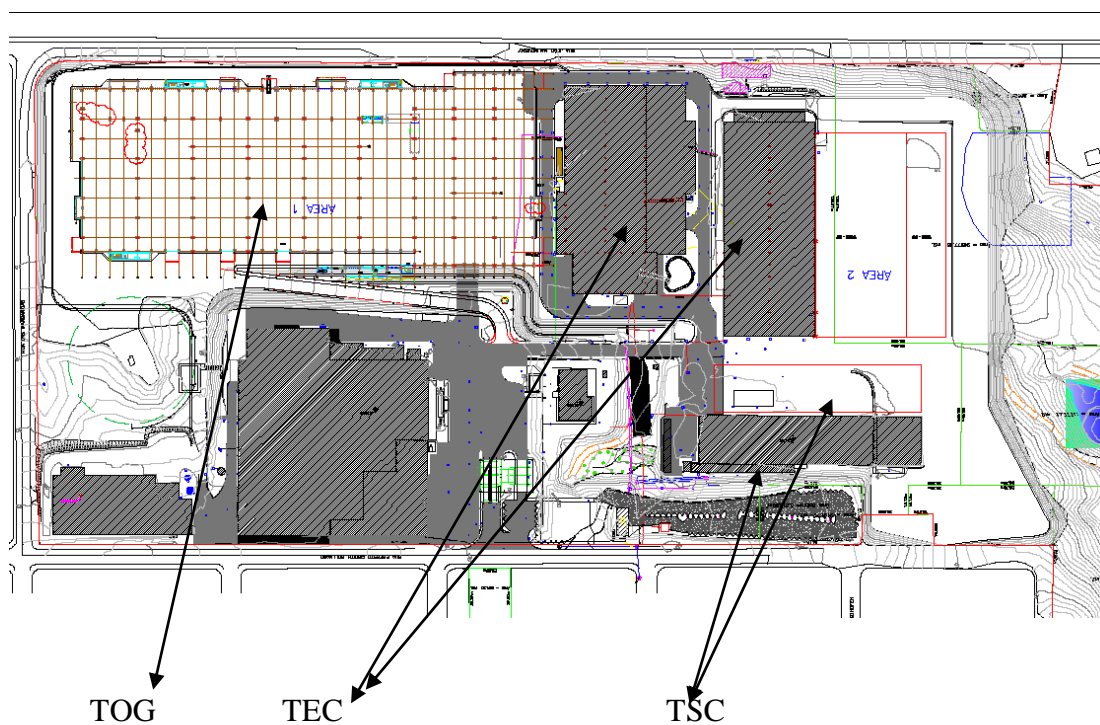
<b>Matrícula Nº</b>	<b>45.082</b>	<b>Data:</b>	<b>07 de Junho de 2017.</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Um terreno urbano situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, fazendo frente para a rua João Malinowsky, por 312,62 metros; novamente com esta rua e para a Rua das Margaridas, por um semi-círculo de 162,35 metros, fundos com Tuper S/A (matrícula n.º 23.357), por 317,10 metros, lado direito com Tuper S/A (matrícula n.º 35.817), por 173,44 metros, lado esquerdo com a Rua das Margaridas, por 162,35 metros, contendo a área de cinquenta e quatro mil quinhentos e trinta e nove metros e quarenta e cinco decímetros quadrados <b>54.539,45m²</b> . Inscrição Imobiliária sob o n.º <b>01.06.065.1440.001.001</b> , Código n.º <b>201383</b> . <b>PROPRIETÁRIO(S):</b> <b>TUPER S/A</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 81.315.426/0015-31, com sede Avenida Prefeito Ornith Bollmann, n.º 1441, bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC. <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Matriculado neste Cartório sob os n.ºs 08.671, 08.672, 10.560, 12.395, 12.396, 12.397, 19.164, 24.408, 28.458 e 40.081 do livro n.º 2, Registro Geral. Dou fé.----- O OFICIAL: <i>Paulo Roberto de Oliveira</i>			

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:

**RESUMO DE ÁREAS ANTES DA UNIFICAÇÃO**

MATR	ÁREA LOTE MATRÍCULA	ÁREAS AVERBADAS	ÁREA LOTE INFORMADAS
<b>40.081</b>	9.040,20		9.040,20
<b>8.671</b>	1.000,00		1.000,00
<b>8.672</b>	1.000,00		1.000,00
<b>10.560</b>	31.563,25		31.563,25
12.395	518,00	42,00	999,00
<b>12.396</b>	703,00		703,00
<b>12.397</b>	9.383,00		9.383,00
<b>19.164</b>	400,20		400,20
<b>24.408</b>	450,80		450,80
28.458	481,00		481,00
	54.539,45		55.020,45



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

### 3.2.2 CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS

Trata-se de um complexo de galpões industriais em um único parque fabril, sendo o barracões avaliando considerado como de alto padrão de acabamento em função de grande pé direito (12m), grandes vãos livres e pisos especiais, sendo composto por:

Estruturas pré-moldadas de concreto e estrutura de aço;

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

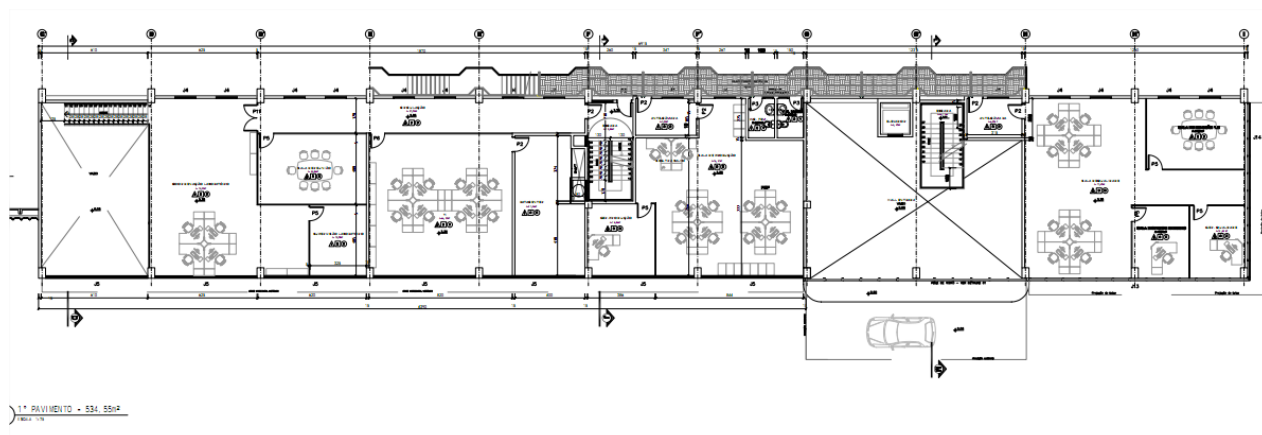
Fechamentos laterais em placas de concreto (concreto pré-moldado e chapas de aço);

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.

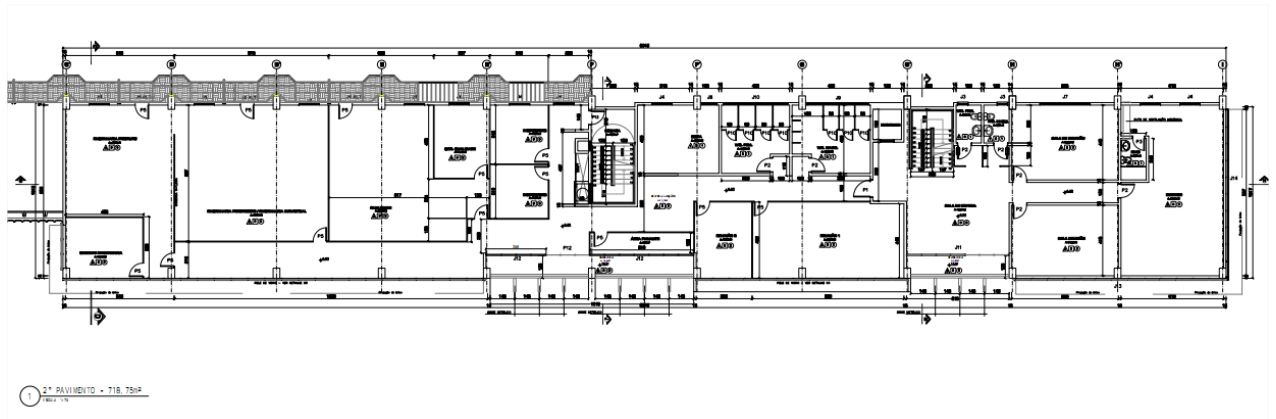
Na parte frontal do grande pavilhão, foi construída edificação administrativa, com elevador, composta por:

- Térreo, com recepção, laboratório, salas diversas, conforme croquis abaixo – 534,55 m<sup>2</sup>

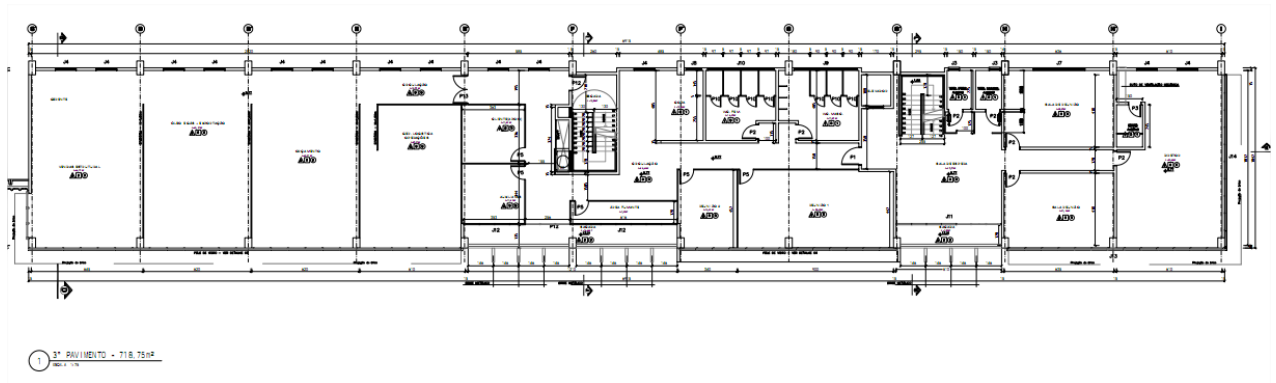




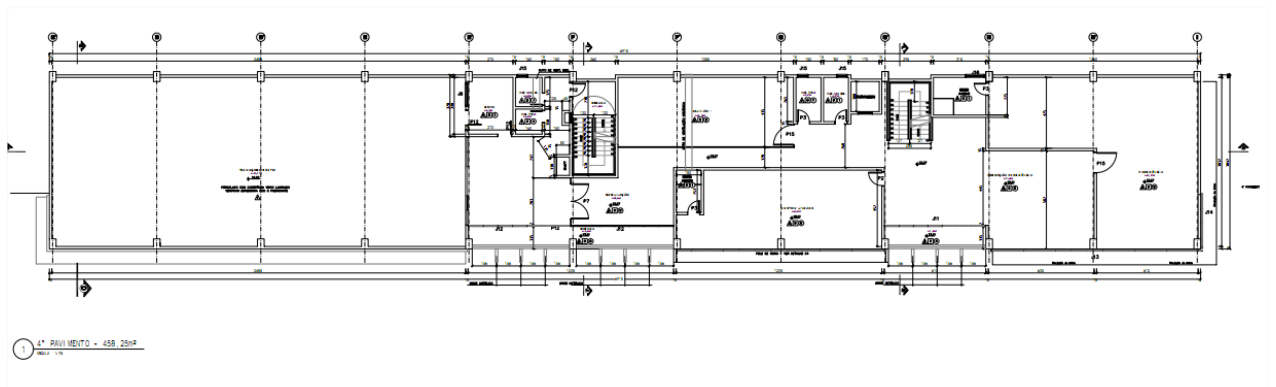
2º pavimento – vão livre com divisórias, gerando espaços diversos, 2 sanitários – 718,75



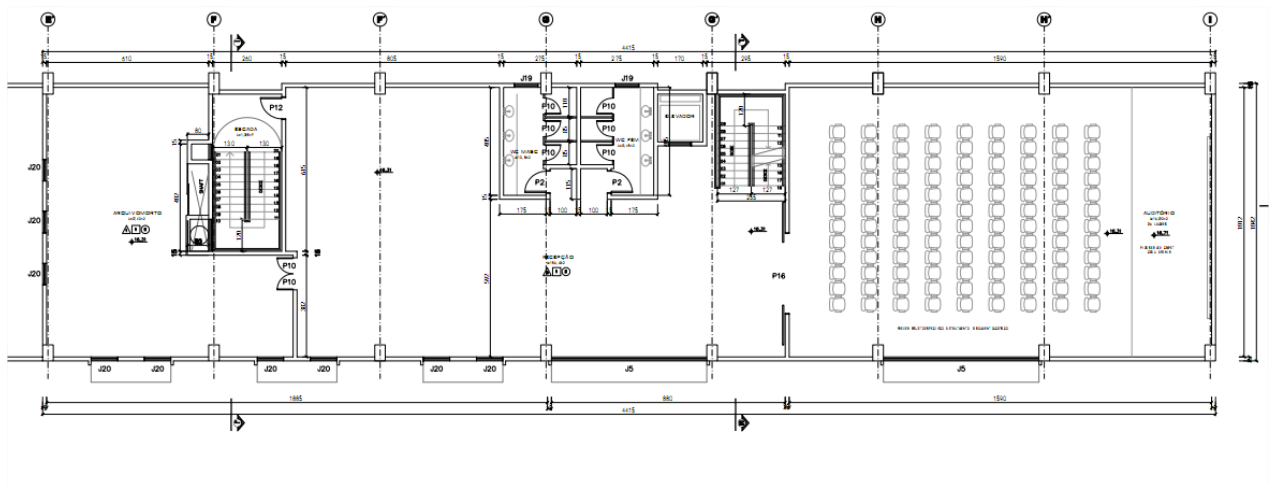
3º pavimento – vão livre com divisórias, gerando espaços diversos, 2 sanitários – 718,75



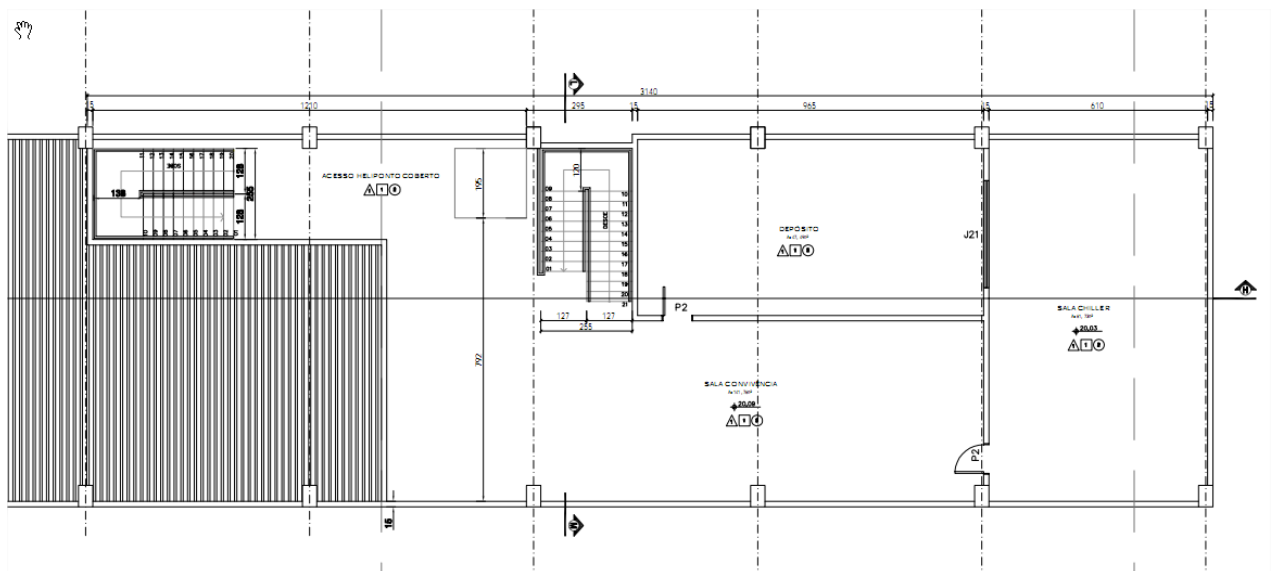
4º pavimento – vão livre com divisórias, gerando espaços diversos, 2 sanitários, terraço coberto – 458,25 m²



5º pavimento – vão livre com auditório, 2 sanitários – 458,25



6º pavimento / Cobertura - área de convivência, Schiller – 202,03



Idades aparentes, estado (segundo Ross Heidecke):

- TOG – 7 ANOS estado C (regular)

**OUTRAS BENFEITORIAS**

Na matrícula em tela e no parque fabril como um todo

- 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.

**4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS**

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

Matrícula citada 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.

## **5 ELEMENTOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Existe uma certa dificuldade em se encontrar elementos similares em uso , e principalmente dimensões como as dos avaliandos, disponíveis em oferta, visto se tratar de um município, apesar de bem desenvolvido e muito industrializado, pequeno.

Os elementos mais similares em localização, e possível uso, havendo alguns bem menores, estão discriminados na planilha seguinte.

PESQUISA IMOBILIÁRIA (047)					
ELEMENTO 1					
ENDEREÇO : Rod. Dep. Genésio Tureck, 6202					
CARACTERÍSTICAS :		Terreno sem Benfeitorias			
VALOR:	3.075.750,00	R\$	LOCALIZAÇÃO:	7,50	
ÁREA CONST:		M2	TOPOGRAFIA:	1,00	
Valor a descontar			FORMULA Á. EQUIV. (M2):	12.304,00	
ÁREA TERRENO:	12.304,00	M2	ÁREA EQUIV. (M2):	12.304,00	
TESTADA:		M2	Zoneamento:	ZH1	
TOPOGRAFIA:	Plano	M2	Prof Equiv		
TRANSAÇÃO/OFERTA:	TRANSAÇÃO		V. UNIT (R\$/M2):	249,98	
IDADE APARENTE:	ANOS		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
FONTE :	Vila Alta Premium		TELEFONE:	(41)991063219	
<a href="https://www.vilaaltapremium.com.br/imovel/terreno-de-12304-m-na-br-280-dona-francisca-sao-bento-do-sul-sc-a-venda-por-3075750/TE0008-VIPQ?from=sale">https://www.vilaaltapremium.com.br/imovel/terreno-de-12304-m-na-br-280-dona-francisca-sao-bento-do-sul-sc-a-venda-por-3075750/TE0008-VIPQ?from=sale</a>					
ELEMENTO 2					
ENDEREÇO : Rua Antonio Zipperer					
CARACTERÍSTICAS :		Terreno sem Benfeitorias			
VALOR:	580.000,00	R\$	LOCALIZAÇÃO:	6,00	
ÁREA CONST:		M2	TOPOGRAFIA:	1,00	
Valor a descontar		M2	FORMULA Á. EQUIV. (M2):	2.500,00	
ÁREA TERRENO:	2.500,00	M2	ÁREA EQUIV. (M2):	2.500,00	
TESTADA:	56,40	M2	Zoneamento:	ZR3	
TOPOGRAFIA:	Plano	M2	Prof Equiv	44,33	
TRANSAÇÃO/OFERTA:	OFERTA		V. UNIT (R\$/M2):	232,00	
IDADE APARENTE:	ANOS		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
FONTE :	Lima e Duarte Imóveis		TELEFONE:	99906-6349	
<a href="https://limaduarteimoveis.com/imovel/terreno-para-venda-em-centenario-sao-bento-do-sul-sc/186TER">https://limaduarteimoveis.com/imovel/terreno-para-venda-em-centenario-sao-bento-do-sul-sc/186TER</a>					
ELEMENTO 3					
ENDEREÇO : Rua Joel Maury Antonio Da Silva					
CARACTERÍSTICAS :		Terreno com Benfeitorias			
VALOR:	950.000,00	R\$	LOCALIZAÇÃO:	7,00	
ÁREA CONST:		M2	TOPOGRAFIA:	1,00	
Valor a descontar		M2	FORMULA Á. EQUIV. (M2):	3.574,68	
ÁREA TERRENO:	3.574,68	M2	ÁREA EQUIV. (M2):	3.574,68	
TESTADA:	30,00	M2	Zoneamento:	ZR3	
TOPOGRAFIA:	Plano	M2	Prof Equiv	119,16	
TRANSAÇÃO/OFERTA:	OFERTA		V. UNIT (R\$/M2/MÊS):	265,76	
IDADE APARENTE:	ANOS		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
FONTE :	Tatiana Fendrich		TELEFONE:	3633-1156	
<a href="http://www.tatianaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-progresso-sao-bento-do-sul-sc-t36?opcao=T36&amp;cd_empresa=61">http://www.tatianaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-progresso-sao-bento-do-sul-sc-t36?opcao=T36&amp;cd_empresa=61</a>					
ELEMENTO 4					
ENDEREÇO : Rua Karl Wilhem Bendlin, ao lado do nº 525,					
CARACTERÍSTICAS :		Terreno sem Benfeitorias			
VALOR:	800.000,00	R\$	LOCALIZAÇÃO:	6,00	
ÁREA CONST:		M2	TOPOGRAFIA:	0,90	
Valor a descontar		M2	FORMULA Á. EQUIV. (M2):	4.500,00	
ÁREA TERRENO:	4.500,00	M2	ÁREA EQUIV. (M2):	4.500,00	
TESTADA:	100,00	M2	Zoneamento:	ZR3	
TOPOGRAFIA:	Semiplano	M2	Prof Equiv	45,00	
TRANSAÇÃO/OFERTA:	OFERTA		V. UNIT (R\$/M2):	177,78	
IDADE APARENTE:	ANOS		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
FONTE :	Lima e Duarte Imóveis		TELEFONE:	99906-6349	
<a href="https://limaduarteimoveis.com/imovel/terreno-para-venda-em-brasil-sao-bento-do-sul-sc/223TER">https://limaduarteimoveis.com/imovel/terreno-para-venda-em-brasil-sao-bento-do-sul-sc/223TER</a>					
ELEMENTO 5					
ENDEREÇO : Rua Pedro Robl					
CARACTERÍSTICAS :		Terreno sem Benfeitorias			
VALOR:	495.000,00	R\$	LOCALIZAÇÃO:	6,00	
ÁREA CONST:		M2	TOPOGRAFIA:	0,90	
Valor a descontar		M2	FORMULA Á. EQUIV. (M2):	2.453,03	
ÁREA TERRENO:	2.453,03	M2	ÁREA EQUIV. (M2):	2.453,03	
TESTADA:	41,77	M2	Zoneamento:	ZR3	
TOPOGRAFIA:	PLANO	M2	Prof Equiv	58,73	
TRANSAÇÃO/OFERTA:	OFERTA		V. UNIT (R\$/M2):	201,79	
IDADE APARENTE:	ANOS		ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
FONTE :	Tatiana Fendrich		TELEFONE:	3633-1156	
<a href="http://www.tatianaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-colonial-sao-bento-do-sul-sc-t35?opcao=T35&amp;cd_empresa=61">http://www.tatianaimoveis.com.br/imovel/terreno-venda-colonial-sao-bento-do-sul-sc-t35?opcao=T35&amp;cd_empresa=61</a>					

## 6 MEMÓRIA DE CÁLCULOS

### Memória de cálculo da área.

TUPER					
DADOS INICIAIS					
TOG					
Nº	Amostra (endereço)	Valor R\$/mês	Área Terreno m²	Valor Unitário Básico R\$/m²Aeq	Valor Unitário Básico c/ Fator Fonte 0,85 R\$/m²Ac
1	Rod. Dep. Genésio Tureck, 6202	3.075.750,00	12.304,00	249,98	249,98
2	Rua Antonio Zipperer	580.000,00	2.500,00	232,00	197,20
3	Rua Joel Maury Antonio Da Silva	950.000,00	3.574,68	265,76	225,89
4	Rua Karl Wilhem Bendlin, ao lado do nº 525,	800.000,00	4.500,00	177,78	151,11
5	Rua Pedro Robl	495.000,00	2.453,03	201,79	171,52
Aval.	Av. Pref. Ornith Bollmann, 1441 - Brasília, São Bento do Sul - SC, 89290-000		54.539,45		

TUPER													
VALIDAÇÕES													
Nº	Amostra (endereço)	Valor Unitário Básico c/ Fator Fonte	FL - Fator Localização	Validação FL	FA - Fator Área		Validação FA	F Testada	Validação FT	F Zonem	Validação Zonem	FT - Fator Topografia	Validação FT
		Ar/Aa			Fator								
1	Rod. Dep. Genésio Tureck, 6202	249,98	7,50	0,933	0,23	0,8302	0,830	1,00	1,000	10,500	1,152	1,00	1,000
2	Rua Antonio Zipperer	197,20	6,00	1,167	0,05	0,6802	0,680	1,00	1,000	11,200	1,080	1,00	1,000
3	Rua Joel Maury Antonio Da Silva	225,89	7,00	1,000	0,07	0,7113	0,711	1,00	1,000	11,200	1,080	1,00	1,000
4	Rua Karl Wilhem Bendlin, ao lado do nº 525,	151,11	6,00	1,167	0,08	0,7321	0,732	1,00	1,000	11,200	1,080	0,90	1,111
5	Rua Pedro Robl	171,52	6,00	1,167	0,04	0,6786	0,679	1,00	1,000	11,200	1,080	0,90	1,111
Aval.	Av. Pref. Ornith Bollmann, 1441 - Brasília, São Bento do Sul - SC, 89290-000		7,00			54.539,45	1,00	1,00		12,10		1,00	

<div>TUPER</div> <div>CONCLUSÃO</div> <div>TOG</div>									
Nº	Amostra (endereço)	Validação FL L	Validação FA A	Validação FT Ftop	Validação FT T	Validação Zonem Zoneam	Valor Unitário Básico c/ Fator Fonte R\$/m²A <sub>c</sub>	Valor Unitário Homog. L+A	Valor Unitário Homog. L+A+Ftop
1	Rod. Dep. Genésio Tureck, 6202	0,933	0,830	1,000	1,000	1,152	249,98	190,86	228,95
2	Rua Antonio Zipperer	1,167	0,680	1,000	1,000	1,080	197,20	167,01	182,85
3	Rua Joel Maury Antonio Da Silva	1,000	0,711	1,000	1,000	1,080	225,89	160,68	178,84
4	Rua Karl Wilhem Bendlin, ao lado do nº 525,	1,167	0,732	1,111	1,000	1,080	151,11	135,81	164,74
5	Rua Pedro Robl	1,167	0,679	1,111	1,000	1,080	171,52	144,99	177,83
<div>Média (x)</div> <div>Desvio Padrão</div> <div>Correlação</div>							199,14	159,87	186,64
							39,92	21,29	24,61
							0,20	0,13	0,13
<div>Validação Valor Unitário</div> <div>R\$/m²A<sub>c</sub></div> <div>V. Unit. Homog. - Validado</div> <div>R\$/m²A<sub>c</sub></div> <div>V. Unit. Homog. - Saneado entre + - 30%</div> <div>R\$/m²A<sub>c</sub></div>									
1	0,92	228,95	228,95						
2	0,93	182,85	182,85						
3	0,79	178,84	178,84						
4	1,09	164,74	164,74						
5	1,04	177,83	177,83						
6									
<div>Média (x)</div> <div>Desvio Padrão (s)</div> <div>Correlação (s/x)</div>									
		186,64	186,64						
		24,61	24,61						
		0,1319	0,1319						
<div>R\$/m²Aeq.</div> <div>VALOR UNIT. MÁX. (x + s) =</div> <div>205,51</div> <div>VALOR UNIT. MÍN. (x - s) =</div> <div>167,78</div> <div>VALOR UNIT. MÉDIO =</div> <div>186,64</div>									

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO		186,64
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	167,78
	MÁXIMO	205,51
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	10,11%
	MÁXIMO	10,11%
AMPLITUDE TOTAL		20,22%

**7 VALOR DO IMÓVEL****7.1 VALOR DO TERRENO****VALOR UNITÁRIO BÁSICO/ MAR / 23****= R\$ 189,98 / m²**

<b>Lote Valor MÁXIMO:</b>	<b>R\$</b>	<b>11.208.338,05</b>	<b>205,51</b>
<b>Lote Valor MÍNIMO:</b>	<b>R\$</b>	<b>9.150.424,96</b>	<b>167,78</b>
<b>Lote Valor MÉDIO:</b>	<b>R\$</b>	<b>10.179.381,50</b>	<b>186,64</b>

**VALOR DA ÁREA****R\$ 10.179.381,50**



## 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.

TUPER S/A - SÃO BENTO DO SUL - SC - TOG								
PLANILHA DE CUSTO DE REPRODUÇÃO								
MAR / 23								
Item		Área Total Construída (m²)	Custo de Reprodução (R\$ / m²) Cupe Pini Gl e Escritório / SC Fev/ 23	Ajuste Do valor Unitário Cf tabela Veiu 2019	BDI 26,72%	Valor Inicial R\$	Depreciação: Ross Heidecke	Valor Final Depreciado (R\$)
1	TOG PAVILHÃO	32.739,77	2.184,16	1,368	1,2672	124.000.942,09	0,897	111.228.845,05
2	TOG AMPLIAÇÃO	1.200,00	2.184,16	1,368	1,2672	4.544.965,66	0,897	4.076.834,20
3	TOG ADM	3.240,00	2.949,55	1,000	1,2672	12.110.050,02	0,897	10.862.714,87
	Total	37.179,77				140.655.957,78		126.168.394,13

Valor Adotado:	126.168.394,13
R\$ / m² =	3.393,47

**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\$ 10.179.381,50	+	R\$ 126.168.394,13	+	R\$
	=	R\$ 136.347.775,63 x 1,00				
	=	R\$ 136.347.775,63				

**ARREDONDANDO = R\$ 136.350.000,00**

**VALOR PARA GARANTIA /  
Liquidez forçada (80%) = R\$ 109.080.000,00**

## **8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO - CONSIDERAÇÕES**

### **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 no provável comprador. Ainda deve se considerar que as áreas em oferta, algumas, ainda precisam ter trabalhada sua topografia.

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 uma velocidade de comercialização de normal a baixa. 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 baixa, principalmente em função da crise financeira do país na atualidade, somada à crise sanitária que aparentemente termina, 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.

## 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

**R\$ 136.350.000,00 (Cento e trinta e seis milhões, trezentos e cinquenta mil reais),** para valor de **MERCADO** e ,

**R\$ 109.080.000,00 (Cento e nove milhões, oitenta mil reais)** valor de **GARANTIA / LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

Curitiba, 29 de Março 2.023.



**COMPOR ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.**

*João Augusto Michelotto – Engenheiro Civil CREA 8068/D-Pr. -*

*Sócio Diretor.*

*Certificado pelo Ibape nível "A"*

*Especialista em Avaliações e Perícias.*

*Perito avaliador Judicial*

*Diretor do Ibape - PR Gestões 2011-2012 ; 2013-2017*

*Cons. da Câmara de Engenharia Civil do Crea-Pr Gestão 2014-2019*

## **10 ANEXOS**

**FOTOS DO IMÓVEL**

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

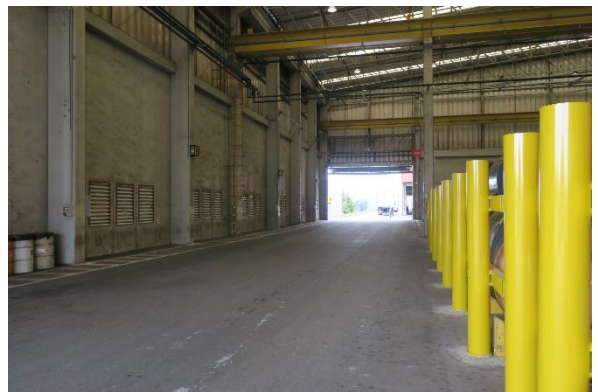
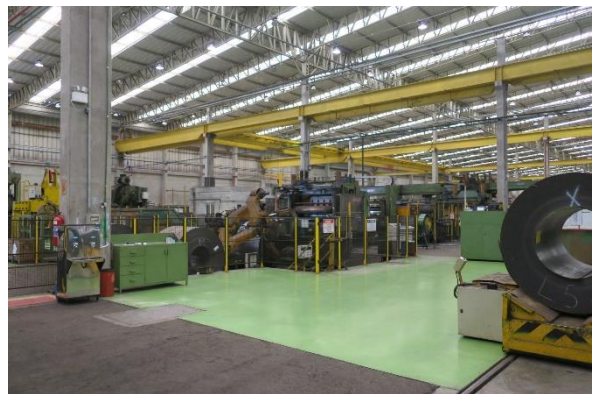
## **FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL**



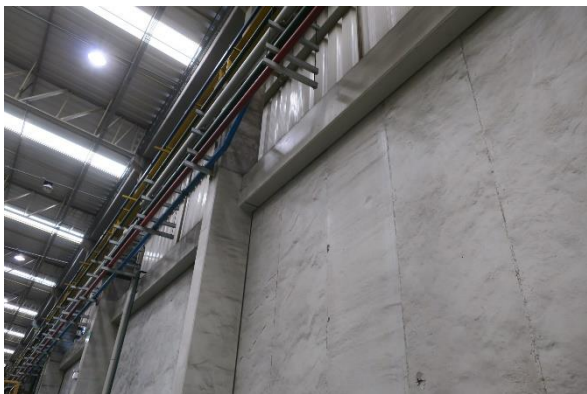
VISTA GERAL DO PARQUE FABRIL



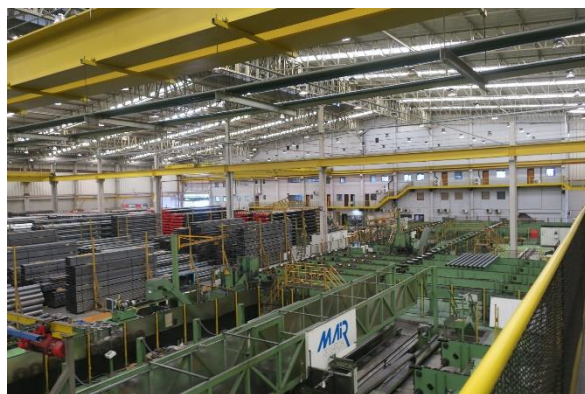
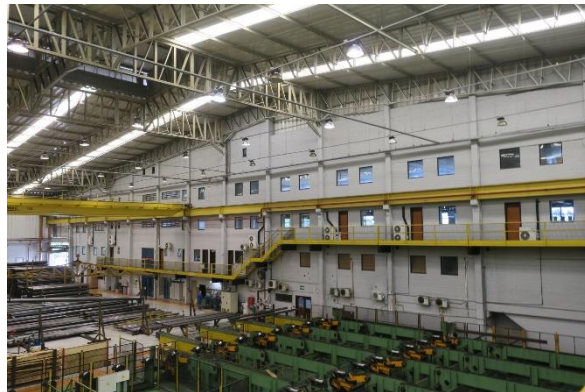
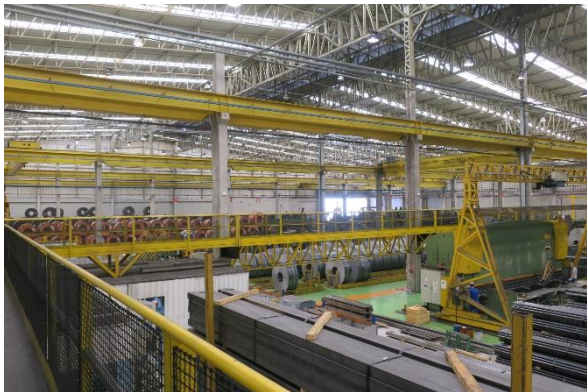
## TOG – VISTAS GERAIS



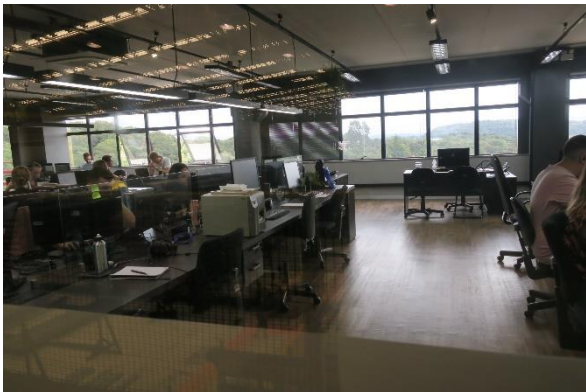
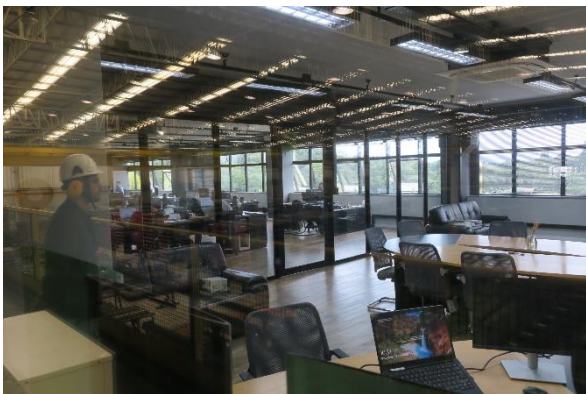
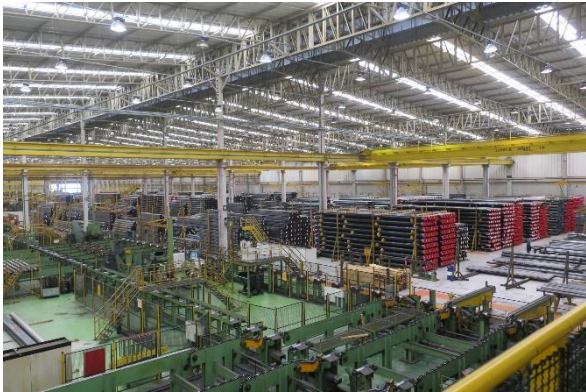








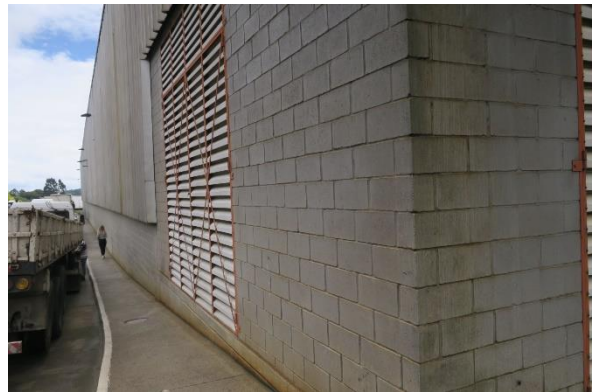
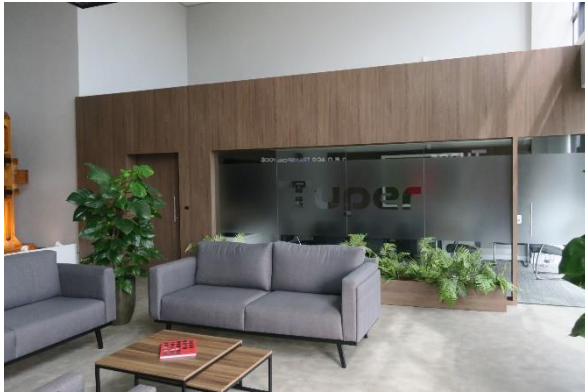






# COMPOR

ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA



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

## MATRÍCULA DO IMÓVEL





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 45.082, datada de 07 de Junho de 2017, conforme imagem abaixo:



Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

**Matrícula Nº 45.082**

**Data: 07 de Junho de 2017.**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno urbano situado no bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, fazendo frente para a rua João Malinowsky, por 312,62 metros; novamente com esta rua e para a Rua das Margaridas, por um semi-círculo de 162,35 metros, fundos com Tuper S/A (matrícula n.º 23.357), por 317,10 metros, lado direito com Tuper S/A (matrícula n.º 35.817), por 173,44 metros, lado esquerdo com a Rua das Margaridas, por 162,35 metros, contendo a área de cinquenta e quatro mil quinhentos e trinta e nove metros e quarenta e cinco decímetros quadrados **54.539,45m²**. Inscrição Imobiliária sob o n.º **01.06.065.1440.001.001**, Código n.º **201383**. **PROPRIETÁRIO(S): TUPER S/A**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 81.315.426/0015-31, com sede Avenida Prefeito Ornith Bollmann, n.º 1441, bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matriculado neste Cartório sob os n.ºs 08.671, 08.672, 10.560, 12.395, 12.396, 12.397, 19.164, 24.408, 28.458 e 40.081 do livro n.º 2, Registro Geral. Dou fé.

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira  
Escrivente Substituto

AV.1-45.082, São Bento do Sul, 07 de Junho de 2017. ....  
CERTIFICO que, conforme os registros anteriores **R.8-08.671, R.6-08.672, R.11-10.560, R.13-12.395, R.7-12.396, R.14-12.397, R.5-19.164, R.5-24.408, R.6-28.458, R.5-40.081** e Escritura Pública de Aditivo nº 1 ao Contrato nº 11.2.0284-1, de 31/03/2011, de 08 de agosto de 2011, Notas do 23º Ofício do Rio de Janeiro - RJ, o terreno desta matrícula fica vinculado por **HIPOTECA de 1º (PRIMEIRO) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES**, empresa pública federal, com sede em Brasília, Distrito Federal, na Avenida República do Chile nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 33.657.248/0001-89. As demais condições da escritura. Valor da dívida R\$ 60.496.000,00 (sessenta milhões e quatrocentos e noventa e seis reais). Valor de avaliação para efeito do art. 24, VI da Lei 9.514/97 R\$ 935.000,00 (novecentos e trinta e cinco mil reais) em conjunto com matrículas sob nº 12.397, 12.395, 19.194, 10.560, 08.672, 08.671, 28.458, 12.396, 40.081, 24.408 do livro nº 2, Registro Geral.

**OBS.:** A referida escritura de Aditivo, nº 1 ao Contrato nº 11.2.0284-1 foi confirmada a eficácia através de instrumento idôneo (correio eletrônico) em 21/09/2011 pelo Dr. Ary Cesar Sucena Filho - Responsável pelo Expediente e Maria Helena Silva (art. 812 do CNCGJSC). Recolhido FRJ no valor de R\$ 289,34, em 12/09/2011, autenticação nº 7.623.031.A66.D5B.6BE, Banco do Brasil S.A. Dou fé. ....

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira  
Escrivente Substituto

AV.2-45.082, São Bento do Sul, 07 de Junho de 2017. ....  
CERTIFICO que, conforme os registros anteriores **R.9-08.671, R.7-08.672,**

Continua no verso ...

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina**





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Continuação da Matrícula Nº - 45.082

Ficha Nº 01v

R.12-10.560, R.14-12.395, R.8-12.396, R.15-12.397, R.6-19.164, R.6-24.408, R.7-28.458, R.6-40.081 e revendo a Escritura Pública de Aditivo nº 1 ao Contrato nº 11.2.0284-1, de 31/03/2011, de 08 de agosto de 2011, Notas do 23º Ofício do Rio de Janeiro - RJ, no registro R-8 desta matrícula consta a seguinte redação: o terreno desta matrícula fica vinculado por **HIPOTECA de 1º (PRIMEIRO) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES**, empresa pública federal, com sede em Brasília, Distrito Federal, e serviços da cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Avenida República do Chile nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 33.657.248/0001-89. As demais condições da escritura. Valor da dívida R\$ 60.496.000,00 (sessenta milhões e quatrocentos e noventa e seis mil reais). Valor de avaliação para efeito do art. 24, VI da Lei 9.514/97 R\$ 935.000,00 (novecentos e trinta e cinco mil reais) em conjunto com as matrículas sob nº 12.397, 12.395, 19.164, 10.560, 08.672, 08.671, 28.458, 12.396, 40.081, 24.408 do livro nº 2, Registro Geral. Dou fé.....  
O OFICIAL: *Paulo Roberto de Oliveira*  
Escrevente Substituto

AV.3-45.082, São Bento do Sul, 07 de Junho de 2017.....  
CERTIFICO que, conforme os registros anteriores R.10-08.671, R.8-08.672, R.13-10.560, R.15-12.395, R.9-13.396, R.16-12.397, R.7-19.164, R.7-24.408, R.8-28.458, R.7-40.081, o imóvel desta matrícula tem como: **DEVEDORA: TUPER S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 81.315.426/0001-36, estabelecida na Av. Orniel Bollmann, nº 1441, Bairro Brasília, na Cidade de São Bento do Sul-SC, neste ato representada por seu Diretor Presidente: FRANK BOLLMANN, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 21ª/R-3.786.728-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 154.372.309-82, residente e domiciliado na rua Afonso Grosskopf, nº 450, bairro Colonial, na cidade da São Bento do Sul-SC e seu Diretor Administrativo, Financeiro e de Relações com Investidores: JEFERSON JOSÉ SOUSA, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 1.647.279-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 548.160.339-94, residente e domiciliado na Avenida Dom Pedro II, nº 176, Centro, na cidade de São Bento do Sul-SC. **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 2402, Centro, 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, 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 as folhas 191/192 do Livro nº 6820 do Tabelionato de Notas do 24º Ofício da Comarca de Rio de Janeiro-RJ. **TÍTULO: Hipoteca de 2º (SEGUNDO GRAU). FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária de 13 de**

Continua na ficha 02 ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

Continuação da matrícula:

**Matrícula Nº 45.082**

**Data: 07 de Junho de 2017.**

setembro de 2013 de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 0177-N, fls. 182/192. **CONDIÇÕES:** 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') nº476, 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 de 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 Esforço Restritos da Tuper S.A. 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. **VALOR DA DÍVIDA:** 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). **GARANTIA:** O imóvel desta matrícula. Para efeito do disposto no artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes avaliam o imóvel em garantia em R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), em conjunto com os imóveis matriculados sob os nº 08.672, 10.560, 12.395, 12.396, 12.397, 19.164, 24.408, 28.458, 40.081 do livro nº 2, Registro Geral. **OUTRAS CONDIÇÕES:** As demais constantes na citada escritura. **OBS.:** Na referida escritura foi emitida a DOI. Recolhido FRJ. Certidão negativa de débitos de tributos municipais incidentes sobre o imóvel emitida pelo Município de São Bento do Sul - SC. As partes declararam que o presente negócio jurídico não obteve a intermediação de corretor de imóveis. Dou fé. -r-

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira  
Escritor Substituto

AV.4-45.082, São Bento do Sul, 07 de Junho de 2017.-----  
CERTIFICO que, conforme os registros anteriores **AV.11-08.671, AV.9-08.672, AV.14-10.560, AV.16-12.395, AV.10-13.396, AV.17-12.397, AV.8-19.164, AV.8-24.408, AV.9-28.458, AV.8-40.081**, e o Aditivo nº 02 ao Contrato de Financiamento mediante Abertura de Crédito nº 11.2.0284.1, emitido na cidade do Rio de Janeiro - RJ, em 02 de agosto de 2013, em as partes tem justo e acordado aditar o Contrato de Financiamento do qual este instrumento passa a fazer parte integrante, para todos os fins e efeitos de direito, mediante as seguintes cláusulas: PRIMEIRA - Remanejamento de Valores utilizados nos subcréditos. SEGUNDA: Alteração da Cláusula Primeira do Contrato. TERCEIRA: Alteração da Cláusula Décima Primeira do Contrato. São ratificadas, neste ato, pelas partes contratantes, todas as Cláusulas e Condições do CONTRATO, no que não colidirem com o que se estabelece

Continua no verso ...

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Continuação da Matrícula Nº - 45.082

Ficha Nº 02v

neste Aditivo, mantidas as garantias convencionadas no referido Contrato, não importando o presente em novação. Dou fé.....

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira

Escrevente Substituto

AV.5-45.082, São Bento do Sul, 07 de Junho de 2017.....

CERTIFICO que, conforme os registros anteriores **AV.12-08.671, AV.10-08.672, AV.15-10.560, AV.17-12.395, AV.11-13.396, AV.18-12.397, AV.9-19.164, AV.9-24.408, AV.10-28.458, AV.9-40.081**, e Escritura Pública de Aditamento à Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária de 26 de junho de 2015, a Escritura Pública ora aditada (Livro 0177-N, fls. 182/192 do Tabelionato de Notas da Comarca de São Bento do Sul-SC) e a Alteração Contratual, emitida na cidade do Rio de Janeiro, em 02 de setembro de 2013, registrada na JUCERJA sob o n.º 33.2.0064417-1, em 22/11/2013 e a Certidão Simplificada, a credora PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA alterou sua denominação social para **SIMPLIFIC 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 2402, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50. Dou fé.-

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira

Escrevente Substituto

AV.6-45.082, São Bento do Sul, 07 de Junho de 2017.....

CERTIFICO que, conforme os registros anteriores **AV.13-08.671, AV.11-08.672, AV.16-10.560, AV.18-12.395, AV.12-13.396, AV.19-12.397, AV.10-19.164, AV.10-24.408, AV.11-28.458, AV.10-40.081**, e Escritura Pública de Aditamento à Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária de 26 de junho de 2015, a Escritura Pública ora aditada (Livro 0177-N, fls. 182/192 do Tabelionato de Notas da Comarca de São Bento do Sul-SC), foi realizada a seguinte alteração: a parte atribui a Propriedade Hipotecada o valor de **R\$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais)**, em conjunto com os imóveis matriculados sob os n.ºs 08.672, 10.560, 12.395, 12.396, 12.397, 19.164, 24.408, 28.458, 40.081 do livro nº 2, Registro Geral (Valor Mínimo de Venda), bem como para a excussão da hipoteca na forma do art. 1.484 do Código Civil Brasileiro. Outras condições: As demais cláusulas constantes na referida escritura pública. Dou fé.....

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira

Escrevente Substituto

AV.7-45.082, São Bento do Sul, 07 de Junho de 2017.....

CERTIFICO que, conforme os registros anteriores **AV.14-08.671, AV.12-08.672, AV.17-10.560, AV.19-12.395, AV.13-13.396, AV.20-12.397, AV.11-19.164, AV.11-24.408, AV.12-28.458, AV.11-40.081**, e Aditivo nº 3 ao Contrato de Financiamento mediante Abertura de Crédito nº **11.2.0284.1**, emitido na cidade do Rio de Janeiro - RJ em 28 de dezembro de 2016 e registro de hipoteca (R.8, R.9 e AV.11), tem, entre si, justo e contratado, celebrar o

Continua na ficha 03 ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**



Continuação da matrícula:

**Matrícula Nº 45.082**

**Data: 07 de Junho de 2017.**

presente Aditivo nº 3 ao CONTRATO, mediante as seguintes cláusulas e condições: A DEVEDORA: Tuper S.A, já qualificada, CREDORA: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, já qualificada e os INTERVENIENTES/FIADORES: Tuper Participações S.A, sociedade anônima, com sede em São Bento do Sul-SC, na Av. Prefeito Ornith Bollmann, nº 1.441, sala 4, inscrita no CNPJ sob o nº 05.989.344/00001-99; Frank Bollmann, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Eliane Mari Bollmann, empresário, portador da cédula de identidade nº 3786728-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 154.372.309-82, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Afonso Grosskopf, nº 445, Colonial; Eliane Mari Bollmann, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens com Frank Bollmann, empresária, portadora da cédula de identidade nº 794.050-5-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 004.253.769-07, residente e domiciliada na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Afonso Grosskopf, nº 445, Colonial; Gustavo Bollmann, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Paula Hirt Bollmann, empresário, portador da cédula de identidade nº 3618281-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.535.589-41, residente e domiciliado em São Bento do Sul-SC, na Av. Nereu Ramos, nº 97, apto. 05, Centro; Paula Hirt Bollmann, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Gustavo Bollmann, empresária, portadora da cédula de identidade nº 3.830.570-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 009.166.899-99, residente e domiciliada em São Bento do Sul-SC, na Av. Nereu Ramos, nº 97, apto. 05, Centro; Karina Bollmann Silveira, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Daniel da Silveira, empresária, portadora da cédula de identidade nº 2.925.330-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 005.039.229-86, residente e domiciliada na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Senador Felipe Schmith, nº 363, Centro; Daniel da Silveira, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Karina Bollmann Silveira, empresário, portador da cédula de identidade nº 2.705.569-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 948.206.949-87, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Senador Felipe Schmith, nº 363, Centro; Alexandre Bollmann, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens com Luciana Medeiros Bollmann, empresário, portador da cédula de identidade nº 3.270.262-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.174.779-88, residente e domiciliado em São Bento do Sul-SC, na Av. Nereu Ramos, nº 97, apartamento 06, Edifício Hildebrand, Centro; Leonardo Afonso Grosskopf, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Sonja Bollmann Grosskopf, empresário, portador da cédula de identidade nº 481386-3-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 129.660.109-91, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Jorge Zipperer, nº 28, Schramm; Sonja Bollmann Grosskopf, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens

Continua no verso ...

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina**





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Continuação da Matrícula Nº - 45.082

Ficha Nº 03v

com Leonardo Afonso Grosskopf, empresária, portadora da cédula de identidade nº 132.650-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 052.274.189-42, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Jorge Zipperer, nº 28, Schramm; Hariet Grosskopf Monich, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens com Ivanildo Monich, empresária, portadora da cédula de identidade nº 1.645.436-7-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 573.675.079-15, residente e domiciliada em São Bento do Sul-SC, na rua Pedro Robl, nº 350, Colonial; Ivanildo Monich, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Hariet Grosskopf Monich, empresário, portador da cédula de identidade nº 872.388-5-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 419.097.129-49, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Pedro Robl, nº 350, Colonial; Henry Grosskopf, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Luciana Koetzler Grosskopf, empresário, portador da cédula de identidade nº 2.019.967-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 720.236.279-15, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Alfredo Klimmek, nº 259, Centro; Luciana Koetzler Grosskopf, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Henry Grosskopf, empresária, portadora da cédula de identidade nº 2.379.091-1-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 764.761.039-20, residente e domiciliada na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Alfredo Klimmek, nº 259, Centro; Heidy Grosskopf Dums, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Joni Dums, empresária, portadora da cédula de identidade nº 1642438-SSP/SC, inscrita no CPF/MF 004.002.319-21, residente e domiciliada na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Marta Bayerl, nº 55, Colonial; Joni Dums, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Heidy Grosskopf Dums, empresário, portador da cédula de identidade nº 872761-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 419.915.679-87, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Marta Bayerl, nº 55, Colonial; Dolores Maria Gschwendtner, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade nº 782285-5-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 902.497.129-20, residente e domiciliada na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Pastor Quast, nº 89, Centro; Carlos Roberto Gschwendtner, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Michaela Weiss Gschwendtner, empresário, portador da cédula de identidade nº 979.381-0-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 449.150.719-87, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na Av. Nereu Ramos, nº 333, Centro; Michaela Weiss Gschwendtner, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Carlos Roberto Gschwendtner, empresária, portadora da cédula de identidade nº 2.373.627-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 014.370.369-29, residente e domiciliada na cidade de São Bento do Sul-SC, na Av. Nereu Ramos, nº 333, Centro; Cleide Regina Gschwendtner Weiss, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens com Ademir Weiss, empresária, portadora da cédula de identidade nº 782.332-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 561.478.569-87, residente e domiciliada na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Antônio Hastreiter, nº

Continua na ficha 04 ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

Continuação da matrícula:



**Matrícula Nº 45.082**

**Data: 07 de Junho de 2017.**

100, Centro e Ademir Weiss, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Cleide Regina Gschwendtner, empresário, portador da cédula de identidade nº 781.491-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 463.682.649-34, residente e domiciliado na cidade de São Bento do Sul-SC, na rua Antônio Hastreiter, nº 100, Centro, pelo presente ADITIVO e na melhor forma de direito, confessam e reconhecem como certa exata a dívida decorrente dos Subcréditos A", "B", "C" e "D" do CONTRATO, no valor de R\$ 33.201.247,81 (trinta e três milhões, duzentos e um mil, duzentos e quarenta e sete reais e oitenta e um centavos) apurada na data-base de 15.02.2016 (Dívida Consolidada), passando o presente ADITIVO a regular os direitos e obrigações existentes entre as PARTES e INTERVENIENTES. A DEVEDORA e os INTERVENIENTES, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, confessam e reconhecem como certa e exata a dívida decorrente do Subcrédito "E" do CONTRATO, no valor de R\$ 8.296.568,68 (oito milhões, duzentos e noventa e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e oito centavos), apurada na data-base de 15.02.2016. Quanto à dívida referente ao Subcrédito "E" do CONTRATO, a DEVEDORA e os INTERVENIENTES, por meio deste ADITIVO, tão somente ratificam as suas condições financeiras, bem como as respectivas garantias, especialmente quanto à amortização e à exigibilidade dos juros, as quais permanecem expressamente inalteradas e em vigor, conforme consta do CONTRATO. Sobre o principal da DÍVIDA CONSOLIDADA da DEVEDORA, incidirão juros de 4,55% ao ano, acima da TJLP. O principal da DÍVIDA CONSOLIDADA deve ser pago ao BNDES da seguinte forma, observado o disposto na Cláusula Décima Quarta (Vencimento em Dias Feriados): 1 (uma) prestação no valor fixo de R\$ 1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais), vencendo-se em 16.01.2017; 2 (duas) prestações no valor fixo de R\$ 2.985.000,00 (dois milhões e novecentos e oitenta e cinco mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira em 17.07.2017 a segunda em 15.01.2018; e 72 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 15.02.2018 e a última em 15.01.2024 (Dívida Consolidada). Ratificação das hipotecas registrada no R.8 desta matrícula e demais imóveis dado em garantia. As hipotecas ora ratificadas compreenderão, além dos terrenos, todas as construções, instalações, máquinas, equipamentos e quaisquer outras acessões e/ou pertenças que, na vigência deste ADITIVO, incorporaram-se aos imóveis, excetuadas as máquinas e equipamentos adquiridos com recursos do SISTEMA FINAME e do BNDES, enquanto onerados em favor dos Agentes nas correspondentes operações. Avaliação das Garantias (imóveis, benfeitorias, edificações, máquinas e equipamentos) R\$ 168.685.000,00 (cento e sessenta e oito milhões e seiscentos e oitenta e cinco mil reais), em conjunto com os imóveis matriculados sob os nºs 12.397, 12.396, 12.395, 28.458,

Continua no verso ...

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina**





ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul

OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Continuação da Matrícula Nº - 45.082

Ficha Nº 04v

24.408, 19.164, 08.671, 08.672, 10.560 e 40.081 em 07/05/2015. OUTRAS CONDIÇÕES: As demais constantes no citado contrato do qual fica uma via arquivada neste cartório. A lista de máquinas e equipamentos anexo ao aditivo também se encontra integralmente arquivada nesta serventia. Dou fé.....

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira  
Escrivente Substituto

AV.8-45.082, São Bento do Sul, 14 de Agosto de 2017.....  
CERTIFICO que, conforme Escritura de Segundo Aditamento Público à Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária de 25 de maio de 2017, de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul - SC, Lº 205-N, fls. 082/085, lavrada pela devedora **TUPER S.A.**, já qualificada, e pelo agente fiduciário **SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**: Que, a CLÁUSULA QUARTA passa a ter a seguinte redação: Que, em função do disposto acima, e sem prejuízo de outras garantias constituídas em separado, a Hipotecante, para garantir as Obrigações Garantidas (conforme definido no "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debentures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da Tuper S.A." ("Escritura de Emissão") que cubram, no mínimo, 72% (setenta e dois 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 Debentures, incluindo as obrigações, declarações e garantias assumidas e/ou prestadas na Escritura Pública ora aditada, além das características principais da Emissão ("Obrigações Garantidas"), sendo elas: (i) VALOR DO PRINCIPAL: O valor total agregado das Debentures é de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Debentures ("Data de Emissão"); (ii) Quantidade de Debentures Emitidas: Foram emitidas 1.500 (um mil e quinhentas) Debentures, cujo valor nominal unitário é de R\$100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); (iii) Colocação e Procedimento de Distribuição: As Debentures foram 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 Debentures, com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., da HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., do Banco Fator S.A. e do Banco Caixa Geral - Brasil S.A. ("Coordenadores"). O plano de distribuição pública com esforços restritos de colocação seguiu o procedimento descrito na Instrução CVM 476 com observância dos limites impostos por tal norma; (iv) Forma de Subscrição e Integralização: A integralização foi realizada a vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis a CETIP, sendo que

Continua na ficha 05 ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

Continuação da matrícula:

**Matrícula Nº 45.082**

**Data: 14 de Agosto de 2017.**

todas as Debentures foram subscritas e integralizadas na nesta data; (v) PRAZO E DATA DE VENCIMENTO: Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debentures é de 8 (oito) anos, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de maio de 2021, com amortização programada nos termos da Escritura de Emissão; (vi) Atualização e Remuneração: As Debentures não serão atualizadas. As Debentures 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 (i) de 3,50% (tres inteiros e cinquenta centésimos por cento) com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir da Data de Subscrição e Integralização (inclusive) até a data de 20/05/2015 (inclusive); (ii) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir de 21/05/2015 (inclusive) e até 26/02/2016 (inclusive); e (iii) de 5,00% (cinco por cento), com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir de 26/02/2016 (exclusive) e até a Data de Vencimento. A Remuneração será calculada 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, 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 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 Debentures, 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 a 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 Pública, quatro parcelas anuais no valor de R\$14.000,00 (catorze mil reais) e o valor da última parcela equivalente ao

Continua no verso ...

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina**





ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul

OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Continuação da Matrícula Nº - 45.082

Ficha Nº 05v

período entre 29/04/2013 e a data de vencimento das Debentures, 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. OBS.: PROTOCOLO nº 121.912, em 14/08/2017. Recibo Complementar: 52.398. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 104,40 + Selo de fiscalização: ETS51644-WQ4F R\$ 1,85. Dou fé. O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira  
Escrivente Substituto

AV.9-45.082, São Bento do Sul, 25 de Abril de 2018.-----  
CERTIFICO que, conforme Escritura de Terceiro Aditamento Público à Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária, registrada no AV.3, AV.6 e AV.8 desta matrícula, de 08 de março de 2018, de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul - SC, Lº 211-N, fls. 168/171, lavrada pela DEVEDORA: **TUPER S.A.**, já qualificada, representada por Frank Bollmann e Marc Leon Alphonse Ruppert, e pelo AGENTE FIDUCIÁRIO: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, representada por Rinaldo Rabello Ferreira, CPF/MF n.º 509.941.827-91, RESOLVEM celebrar o presente Terceiro Aditamento, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas: **VALOR PRINCIPAL:** O valor total agregado das Debentures é de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Debentures ("Data de Emissão"); Quantidade de Debentures Emitidas: Foram emitidas 1 500 (um mil e quinhentas Debentures, cujo valor nominal unitário correspondeu a R\$100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); **PRazo E DATA DE VENCIMENTO:** O prazo das Debentures será de 8 (oito) anos, 11 (onze) meses e 14 (quatorze) dias a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 29 de abril de 2022. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Debentures, 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. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições da Escritura Pública ora aditada, aqui não expressamente alteradas a fim de que forme com o presente um todo único e indivisível para todos os fins e efeitos. Demais condições constantes no título arquivado nesta serventia. OBS.: PROTOCOLO nº 124.497, em 12/03/2018. Recibo Complementar: 55.756. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 104,45 + Selo de fiscalização: FBE51044-UYGX R\$ 1,90. Dou fé.--. O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira  
Escrivente Substituto

R.10-45.082, São Bento do Sul, 21 de Novembro de 2019.-----

Continua na ficha 06 ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Continuação da matrícula:

Matrícula Nº 45.082

Data: 21 de Novembro de 2019.

**DEVEDORA: TUPER S/A**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 81.315.426/0015-31, com sede na rua Prefeito Ornith Bollmann, nº 1441, bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC, representada por FRANK BOLLMANN, CI-RG 3.786.728-SESP/SC, CPF/MF 154.372.309-82, nascido em 14/07/1949 (70 anos), brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na rua Afonso Grosskopf, nº 445, bairro Colonial, na cidade de São Bento do Sul-SC e MARC LEON ALPHONSE RUPPERT, CNH 0511345466-Detran/SC, CPF/MF 015.743.356-00, nascido em 21/02/1962 (57 anos), luxemburguês, casado, economista, residente e domiciliado na rua Prefeito Ornith Bollmann, nº 1441, bairro Brasília, na cidade de São Bento do Sul-SC. **CREDITORES: KOREA TRADE INSURANCE CORPORATION**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 05.712.684/0001-78, com sede na rua Seorin-Dong, nº 136, em Jongro-GU/ET, representada por JUNHYOUNG PARK, CNH 07017534240-Detran/SP, CPF/MF 239.748.278-97, nascido em 15/09/1979 (40 anos), brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na alameda Santos, nº 880, 5º Andar, bairro Cerqueira Cesar, na cidade de São Paulo-SP, conforme Escritura Pública de Procuração, de 05 de junho de 2019, do 3º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo-SP, Lº 3440, fls. 143; **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, CNPJ/MF 00.000.000/0001-91, com sede em na Q Saun Setor de Autarquias Norte, s/nº, Quadra 05, bairro Centro, na cidade de Brasília-DF, representada por JEFFERSON MARCOS VENDRAME, CI-RG 3695333-0-SESP/PR, CPF/MF 581.553.509-59, nascido em 25/09/1966 (53 anos), brasileiro, casado, bancário, residente e domiciliado na rua Luiz Niemeyer, nº 54, 12º Andar, bairro Centro, na cidade de Joinville-SC; **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 92.702.067/0001-96, com sede na rua Capitão Montanha, nº 177, bairro Centro, na cidade de Porto Alegre-RS, representada por ADRIANO MACIEL BOAVENTURA, CI-RG 4049374731-SSP/PC-RS, CPF/MF 807.559.680-34; nascido em 16/09/1981 (38 anos), brasileiro, solteiro, maior, bancário, residente e domiciliado na rua Princesa Izabel, nº 499, bairro Centro, na cidade de Joinville-SC, DANIEL MULLER MARQUES DA SILVA, CI-RG 2070132879-SSP/RS, CPF/MF 823.617.110-87, brasileiro, casado, bancário, residente e domiciliado na rua Princesa Izabel, nº 499, bairro Centro, na cidade de Joinville-SC, conforme Escritura Pública de Substabelecimento de 01 de outubro de 2019, do 2º Tabelionato de Notas e 1º Protesto de Títulos do Município e Comarca de Florianópolis-SC, Lº 23, fls.002; **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo-SP, representada por JOSE LUIZ RODRIGUES, CI-RG 1755461-SSP/SC, CPF/MF 560.070.519-00, nascido(a) em 08/04/1966 (53 anos), brasileiro, casado, bancário, residente e domiciliado na rua Jorge Lacerda, nº 419, bairro Centro, na cidade de Jaraguá do Sul-SC e KELI

Continua no verso ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul

OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Continuação da Matrícula Nº - 45.082

Ficha Nº 06v

PATRÍCIA KLAUS KERSCHER, CI-RG 47806761-SSP/SC, CPF/MF 046.970.039-42, nascida em 20/10/1985 (34 anos), brasileira, casada, bancária, residente e domiciliada na rua Rosa Furst, nº 106, bairro Progresso, na cidade de São Bento do Sul-SC; ITAÚ UNIBANCO S.A., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, com sede na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, bairro Jabaquara, na cidade de São Paulo-SP, representada por EDUARDO WELTER, CI-RG 15300.919-8-SESP/PR, CPF/MF 043.677.289-27, nascido em 19/03/1984 (35 anos), brasileiro, solteiro, maior, bancário, residente e domiciliado na avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 7815, na cidade de São Paulo-SP e MARCIA SOARES DIAS, CI-RG 19870535-SSP/SC, CPF/MF 132.671.278-07, nascida em 24/11/1971 (47 anos), brasileira, casada, bancária, residente e domiciliada na avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 7815, na cidade de São Paulo-SP, conforme Escritura Pública de Procuração, de 26 de agosto de 2019, do 13º Tabelionato de Notas da Capital São Paulo-SP, Lº 5.157, fls. 53/60. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, de 23 de setembro de 2019, da Escrivania de Paz do Município de Campo Alegre da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 191, fls. 231/240 e Escritura Pública de Aditamento de Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, de 22 de outubro de 2019, da Escrivania de Paz do Município de Campo Alegre da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 192, fls. 290/291 para cumprir o plano de recuperação Extrajudicial homologado nos autos do processo nº 0305230-34.2017.8.24.0058. TÍTULO: Hipoteca de 3º (TERCEIRO) GRAU e sem concorrência de terceiros. VALOR: 85.050.786,57 (oitenta e cinco milhões e cinquenta mil e setecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), sendo, Korea Trade Corporation, no valor de R\$ 35.649.055,98; Banco Santander S.A. no valor de R\$ 28.290.054,29; Banco do Brasil S.A. no valor de R\$ 10.815.086,33; Banco Itaú S.A. no valor de R\$ 6.914.727,60; Banco Banrisul S.A. no valor de R\$ 3.381.862,37. CONDIÇÕES: O Saldo Devedor dos Créditos Abrangidos pela Recuperação Extrajudicial e os Encargos Financeiros estão sujeitos às seguintes condições de pagamento: Prazo de carência de 20 meses, contados a partir da data de 01/05/2017, para iniciar o pagamento do valor correspondente ao principal dos Saldos Devedores, sendo certo quem durante o Prazo de Carência de Principal, os Saldos Devedores estarão sujeitos aos Encargos Financeiros; Findo o Prazo de Carência do Principal, o principal dos Saldos Devedores passará a ser pago em prestações mensais e sucessivas, correspondentes aos percentuais indicados no cronograma de amortização do principal constante do Anexo III, constante do Plano de Recuperação Extrajudicial, sempre no último dia útil do mês correspondente, ocorrendo o vencimento da primeira prestação na data de 31/01/2019; Prazo de carência de 12 meses, contados a partir de 01/05/2017 para iniciar o pagamento dos Encargos Financeiros, observadas as seguintes disposições: (i) durante o Prazo de Carência dos Encargos, os Encargos Financeiros serão apurados, devendo a parcela correspondente a 50% do valor relativo aos Encargos Financeiros do período paga aos credores, no dia 30/04/2018; (ii) a parcela remanescente do 50% do valor relativo Encargos Financeiros do período será acrescida aos

Continua na ficha 07 ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Continuação da matrícula:

Matrícula Nº 45.082

Data: 21 de Novembro de 2019.

Saldos Devedores, em parcela única, na data de 30/04/2018; Findo o Prazo de Carência dos Juros, a parcela correspondente aos Encargos Financeiros será paga mês a mês, na sua integralidade, aos credores, sempre no último dia útil do mês correspondente; Os saldos devedores dos créditos abrangidos pela recuperação extrajudicial, expressos em moeda corrente nacional, serão atualizados e remunerados, a partir de 01º de maio de 2017, exclusivamente com base nos seguintes critérios: Atualização: com base no índice da Taxa DI, correspondente à variação das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros - DI de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet. (<http://www.cetip.com.br>) - ("Taxa DI"), sendo que, na ausência ou impossibilidade de utilização da Taxa DI, será aplicada a Taxa SELIC, sem prejuízo da incidência dos encargos financeiros estabelecidos no presente instrumento; Remuneração: com base na taxa de juros efetiva de 4,00% (quatro por cento) ao ano - ("Juros Compensatórios de Créditos em Moeda Nacional"); os juros compensatórios de créditos em moeda nacional, somados à Taxa DI, perfazem em conjunto os encargos financeiros incidentes sobre os créditos sujeitos ao plano de recuperação extrajudicial - ("Encargos Financeiros dos Créditos em Moeda Nacional"); Critérios de capitalização dos encargos financeiros em moeda corrente nacional: Os juros compensatórios de créditos em moeda nacional, no período de 01º de maio de 2017 a 30 de abril de 2018, estarão sujeitos à capitalização anual; no período de 01º de maio de 2018 a 30 de abril de 2022, estarão sujeitos à capitalização mensal. **OBJETO DE GARANTIA:** O terreno desta matrícula avaliado em R\$ 93.670.000,00 para efeitos fiscais. **OUTRAS CONDIÇÕES:** As partes elegem o Foro da Comarca de São Bento do Sul-SC para dirimir as questões oriundas da referida escritura, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja. Demais condições constantes na escritura. Recolhido FRJ no valor de R\$ 710,00 em 20/08/2019, nº 2834.66700.0255.1187. As demais constantes na citada escritura. **OBS.:** PROTOCOLO nº 131.479, em 24/10/2019. Recibo Complementar: 62.539. **EMOLUMENTOS:** Registro: R\$ 1.420,00 + Selo de fiscalização: FPZ31207-273Z R\$ 1,95 Dou fé.

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira  
Escrivente Substituto

AV.11-45.082, São Bento do Sul, 25 de Setembro de 2020.-----  
CERTIFICO que, conforme o Aditivo Nº 04, ao Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito Nº 11.2.0284.1, de 31 de março de 2011, registrada no AV.1, AV.2, AV.4 e AV.7 desta matrícula, de 19 de junho de 2020, na cidade de Rio de Janeiro-RJ, neste ato a **ALIENANTE FIDUCIÁRIA: TUPER S.A.**, já qualificada, neste ato representado por Frank Bollmann, CPF/MF 154.372.309-82 e Domingos de Souza Filho, CPF 024.114.979-70, e ainda como

Continua no verso ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Continuação da Matrícula Nº - 45.082

Ficha Nº 07v

Intervenientes: Tuper Participações S.A., Frank Bollmann, Eliane Mari Bollmann, Gustavo Bolmann, Paula Hirt Bollmann, Karina Bollmann Silveira, Daniel da Silveira, Alexandre Bollmann, Leonardo Afonso Grosskopf, Sonja Bollmann Grosskopf, Harriet Grosskopf Monich, Ivanildo Monich, Henry Grosskopf, Luciana Koetzler Grosskopf, Heidy Grosskopf Dums, Joni Dums, Carlos Roberto Gschwendtner, Michaela Weiss Gschwendtner, Cleide Regina Gschwendtner Weiss, Ademir Weiss, já qualificados; e o **CREDOR: BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES**, já qualificado, RESOLVEM celebrar o presente Quarto Aditamento, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas: Acordam em **suspender o pagamento** das parcelas de principal e dos juros remuneratórios do subcrédito "A" do contrato por 06 (seis) meses, no período compreendido entre **15 de abril de 2020 e 15 de setembro de 2020**, sem alteração do termo final do prazo de amortização e sem alteração da taxa de juros, conforme previsto, respectivamente, nas cláusulas relativas à amortização e aos juros do mencionado subcrédito do contrato, observado os limites de carência de juros e principal estabelecidos em legislação específica. O montante que deixou de ser pago durante o período de suspensão relativamente às parcelas do principal e dos juros remuneratórios será capitalizado a cada evento financeiro de vencimento abarcado pela suspensão temporária de pagamento incorporando-se ao saldo devedor do respectivo subcrédito, e será exigível nos termos da Cláusula de Amortização do contrato cujas prestações serão recalculadas nos termos do contrato. Durante o período de suspensão temporária de pagamento previsto ressaltando o disposto na Cláusula Sétima (Condição Resolutiva), a beneficiária não será considerada inadimplente financeiramente perante o BNDES em relação a ausência de pagamento dos valores não sendo devidos os encargos moratórios. Todas as disposições do contrato que não foram expressamente aditadas pelo presente Aditamento, são ratificadas e permanecem em pleno vigor e eficácia. Demais condições constantes no título arquivado nesta serventia. OBS.: Ato lavrado na vigência dos Provimentos nºs 32/2020 e 37/2020 da CGJ/SC. PROTOCOLO nº 135.054, em 17/09/2020. Recibo Complementar: 66.149. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 90,00 + Selo de fiscalização: FXH1599271KHG R\$ 2,80. Dou fé.....

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira  
Escritor Substituto

**ESPACÇO SEM LANÇAMENTO  
NA FICHA ORIGINAL**

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA**  
**DE SÃO BENTO DO SUL**

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul  
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 45.082.

O referido é verdade e dou fé. São Bento do Sul-SC, 27 de Março de 2023.



[ ] Miguel Angelo Zanini Ortale - Oficial Titular  
[ ] Paulo Roberto de Oliveira - Escrevente Substituto  
[ ] Alex Willian Castanha - Escrevente Substituto  
[ ] Paulo Henrique Zambello - Escrevente  
[ ] Vanusa Policeno - Escrevente  
[ ] Cleide Adriane Janczkowsky - Escrevente  
[ ] Maria Laura Stenzoski - Escrevente

**Emolumentos:**

01 Certidão Inteiro Teor..... R\$ 24,18

Selos: R\$ 3,39

Total: R\$ 27,57

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

Pedido de certidão e outros serviços estão disponíveis no site: [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)



# EM BRANCO



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-PR**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná**

**ART Múltipla**  
**1720230986009**

**1. Responsável Técnico**

**JOÃO AUGUSTO BARÃO MICHELOTTO**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **COMPOR ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA**

RNP: 1701300141

Registro: **PR-8068/D**

Registro: **7499**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **TUPER S/A**

CNPJ: **81.315.426/0001-36**

R PREFEITO ORNITH BOLLMANN, 1441

BRASILIA - SAO BENTO DO SUL/SC 89282-427

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/03/2023

Valor: R\$ 9.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

**3. Dados da Obra/Serviço**

R PREFEITO ORNITH BOLLMANN, 1441

BRASILIA - SAO BENTO DO SUL/SC 89282-427

Data de Início: 01/03/2023

Previsão de término: 31/03/2023

**3. Atividade Técnica**

**Execução**

**Quantidade**

**Unidade**

[Avaliação, Laudo] de imóveis

3,00

UNID

**Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART**

**4. Observações**

TRABALHO TÉCNICO DE VISTORIA, AVALIAÇÃO E EMISSÃO DE LAUDO AVALIATÓRIO DO IMÓVEL CITADO

**6. Assinaturas**

Documento assinado eletronicamente por JOÃO AUGUSTO BARÃO MICHELOTTO, registro Crea-PR PR-8068/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 01/03/2023 e hora 12h02.

**7. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
 Conselho Regional de Engenharia  
 e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 157,84

Registrada em : 01/03/2023

Valor Pago: R\$ 157,84

Nosso número: 2410101720230986009



**CREA-PR**  
 Conselho Regional de Engenharia  
 e Agronomia do Paraná

