
ADITIVO AO
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA

Discriminação pormenorizada dos meios de recuperação.

Estrela, RS, dezembro de 2016.

ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 93.287.571/0001-30, com sede na Estrada Trans Santa Rita, nº 5555, Estrela, RS, CEP 95.880-000, apresenta Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, nos termos em que passa a expor:

PREÂMBULO

A conjuntura econômico-institucional brasileira vem prejudicando as empresas do ramo industrial. Desde a apresentação do Plano de Recuperação Judicial, a situação do ramo apenas se deteriorou. A empresa apresenta nível de atividade ligeiramente abaixo do ponto de equilíbrio de suas finanças, de modo que a cautela determina ajustes para amortização do passivo sujeito à recuperação judicial não apenas com base na geração de caixa.

A empresa busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de preservar a sua atividade empresarial, mantendo sua posição de destaque no seguimento do Rio Grande do Sul, manter-se como fonte de geração de riquezas, de tributos e de empregos e, ainda, preservar a forma de pagamento de seus credores.

Para tanto, apresenta-se Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial que pormenoriza os meios de recuperação empregados.

A empresa submete o Aditivo ao Plano à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à subsequente homologação judicial, nos termos seguintes:

CAPÍTULO I MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

Visão geral das medidas de recuperação. O Aditivo ao Plano utiliza como meio de recuperação principalmete a alienação de bens da empresa, seja para pagamento dos credores, seja como medidas destinadas à própria preservação da atividade empresarial.

Alienação de bens e de ativos. A empresa poderá alienar ativos operacionais e não operacionais, a fim de destinar recursos ao pagamento dos credores e recomposição do capital de giro. Ainda, ao exclusivo critério da empresa, e de acordo com as oportunidades de mercado, poderão ser alienadas ou arrendadas unidades produtivas isoladas ou ativos estratégicos, de forma ampla ou restrita, sem sucessão dos adquirentes ou arrendatários. Do produto da alienação acima descrita, parte poderá ser destinada ao capital de giro, a novos investimentos e parte empregada em “leilão reverso” (“maior desconto”), isto é, para a quitação de dívidas já parceladas e desagiadas, mediante antecipação de valores e obtenção de novos descontos, na forma proposta pela empresa no momento da operação. A realização de leilão reverso atenderá ao juízo de oportunidade, conveniência e disponibilidade por parte da empresa. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária.

Alienação de Unidades Produtivas Isoladas. Um dos meios de recuperação a ser utilizado pela Empresa em Recuperação será a alienação de Unidade Produtiva Isolada, nos termos do art. 60, parágrafo único, e art. 141, II, da Lei 11.101/2005, c/c art. 133, § 1º, do Código Tributário Nacional.

Captação de novos recursos. A empresa poderá obter novos recursos junto a credores fomentadores para fazer frente às obrigações assumidas ou para recomposição do capital de giro.

Reorganização societária. Até que ocorra quitação do passivo, a empresa está autorizada a realizar operações e reorganizações societárias, nas quais se considera incluída constituição de subsidiária. Os credores sujeitos ao Plano não podem se opor a nenhuma operação societária. Efetivamente, as recuperandas criarão as seguintes subsidiárias integrais:

Aumento de Capital: A empresa poderá emitir novas cotas, visando à captação de recursos que serão utilizados para pagamento de credores ou para investimentos em capital de giro.

Providências destinadas ao reforço do Caixa. A empresa está implantando uma série de medidas destinadas a reforçar o caixa da empresa. Nesse sentido, cortes de custo, racionalização e melhoria de processos e uma política de não distribuição de dividendos aos sócios até o final do prazo legalmente previsto para o acompanhamento judicial da recuperação foram atitudes adotadas.

CAPÍTULO II REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO

Reestruturação de créditos. O Aditivo ao Plano implica novação de todos os créditos sujeitos, para cada classe de credores, ainda que os contratos que deram origem aos créditos disponham de maneira diferente. Com a novação, todas as obrigações, covenants, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Aditivo ao Plano deixam de ser aplicáveis. Os créditos não sujeitos ao Aditivo ao Plano serão pagos na forma como originalmente contratados, na forma como for acordado entre a empresa e o respectivo credor ou, ainda, pela adesão do credor na categoria de Credor Aderente.

Início dos prazos para pagamento. Os prazos previstos para pagamento, bem como eventuais períodos de carência previstos, somente terão início após trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação.

Forma do pagamento. Os créditos serão quitados mediante TED (Transferência Eletrônica de Documentos) ou DOC (Documento de Ordem de Crédito), sendo de responsabilidade exclusiva do credor informação dos dados bancários à recuperanda em até 15 dias contados do trânsito em julgado da decisão que tiver homologado Plano. A comunicação deverá ser encaminhada com cópia ao Administrador Judicial. A ausência de pagamento em virtude da não apresentação dos dados bancários pelo credor não acarretará descumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

Data do pagamento. Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar programada para realização ou satisfação em um dia que não seja

considerado como útil, o referido pagamento ou a referida obrigação deverá ser realizado ou satisfeita no dia útil seguinte.

Antecipação de pagamentos. A empresa poderá antecipar o pagamento de quaisquer credores sujeitos ao plano, desde que tais antecipações de pagamento não prejudiquem o pagamento regular dos demais créditos. As antecipações poderão ser feitas mediante descontos concedidos livre e espontaneamente pelos credores que desejarem receber antecipadamente, mediante adesão ao Plano de Aceleração de Pagamentos que poderá ser oportunamente apresentado aos credores pela empresa.

Majoração ou inclusão de créditos. Na hipótese de majoração de qualquer crédito, ou inclusão de novo crédito, em decorrência de eventual decisão judicial definitiva, o respectivo valor adicional será acrescido de forma proporcional nas parcelas remanescentes.

Compensação. A empresa poderá compensar os créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos frente aos respectivos credores sujeitos ao Plano, sobretudo aqueles declarados judicialmente, inclusive valores retidos ou debitados indevidamente de suas contas, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

Quitação. Os pagamentos e as distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano acarretarão quitação. Com a ocorrência da quitação, os credores sujeitos ao Plano serão considerados como tendo quitado, liberado e renunciado todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a empresa, contra seus diretores, conselheiros, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

CAPÍTULO III CRÉDITOS TRABALHISTAS

Créditos trabalhistas. Os credores trabalhistas que se enquadram na classe prevista no inciso I do artigo 41 da LREF serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) através do fruto da alienação das UPI's descritas nos anexos I, II e III depois de satisfeita a reserva para os credores extraconcurssais, conforme

descri no capítulo VI do presente Plano de Recuperação Judicial. . O prazo de alienação deste Imóvel será de 1 (um) ano após o transito em julgado da decisão que homologar a aprovação do plano de recuperação judicial, caso não havendo interessados chama-se nova AGC.

CAPÍTULO IV CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Credores com Garantia Real. Os credores de Garantia Real que se enquadram na classe prevista no inciso II do artigo 41 da LREF serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) através do saldo do fruto das alienações, de forma pro-rata entre os credores desta classe, das Unidades Produtivas Isoladas descritas nos Anexos I, II e III depois de satisfeitos a reserva para os credores extraconcurssais, e os credores trabalhistas. O prazo de alienação deste Imóvel será de 1 (um) ano após o transito em julgado da decisão que homologar a aprovação do plano de recuperação judicial , caso não havendo interessados chama-se nova AGC.

CAPÍTULO V CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Credores Quirografários. Os Credores Quirografários que se enquadram na classe prevista no inciso III do artigo 41 da LREF serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) através do saldo do fruto das alienações, de forma pro-rata entre os credores desta classe, das Unidades Produtivas Isoladas descritas nos Anexos I, II e III depois de satisfeitos a reserva para os credores extraconcurssais, os credores trabalhistas, e credores com garantia real. O prazo de alienação deste Imóvel será de 1 (um) ano após o transito em julgado da decisão que homologar a aprovação do plano de recuperação judicial, caso não havendo interessados chama-se nova AGC.

CAPÍTULO VI CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS

A fim de resguardar o direito de recebimento dos Credores Extraconcurssais será constituído um fundo de reserva específico das alienações acima propostas. Tal fundo será constituído com 20% do fruto da alienação das UPI's descritas nos Anexo I, II e III, que serão reservados para pagamento das verbas extraconcurssais.

CAPÍTULO VII EFEITOS DO PLANO

Vinculação do Plano. Estas disposições vinculam a recuperanda e os credores, a elas sujeitos ou a elas aderentes, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial do Plano.

Suspensão de processos judiciais. Exceto se previsto de forma diversa no Plano, serão suspensos todos os processos judiciais de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito sujeito contra a recuperanda, contra seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, até cumprimento do plano de recuperação judicial.

Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida. Os processos de conhecimento ajuizados por credores sujeitos aos efeitos da recuperação judicial que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito aos efeitos da recuperação judicial, ocasião em que o credor deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos das previsões deste Aditivo ao Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos aos efeitos da recuperação judicial de forma diversa da estabelecida neste Aditivo ao Plano. Todo crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial se sujeita à recuperação e aos termos deste Aditivo ao Plano, ainda que a respectiva liquidação ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o ajuizamento da recuperação judicial.

Modificação do Plano na assembleia geral de credores. Aditamentos, alterações ou modificações ao Aditivo e ao Plano podem ser propostos pela Recuperanda a qualquer tempo após a homologação judicial do resultado da Assembleia-Geral de Credores, vinculando a Recuperanda e todos os credores sujeitos ao Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pela Recuperanda e sejam submetidos à votação na Assembleia Geral de Credores, e que seja atingido o quórum requerido pelos arts. 45 e 58, caput ou § 1º, da LREF.

Julgamento posterior de impugnações de crédito. Os credores sujeitos aos efeitos da recuperação judicial que tiverem seus créditos alterados por meio de decisão judicial proferida em impugnação de crédito em data posterior ao início dos pagamentos serão pagos na forma prevista neste Aditivo ao Plano.

Compensação de créditos. Em caso de compensação de créditos, eventual saldo em favor do respectivo credor será objeto de pagamento, nas mesmas condições anteriormente pactuadas.

Divisibilidade das previsões do plano. Na hipótese de qualquer disposição deste Aditivo ao Plano ser considerado inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante das disposições deste Aditivo ao Plano devem permanecer válidas e eficazes, desde que as premissas que as embasaram sejam mantidas.


Equivalência. Na hipótese de qualquer das operações previstas neste Aditivo ao Plano não ser possível ou conveniente de ser implementada, a recuperanda adotará as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente.

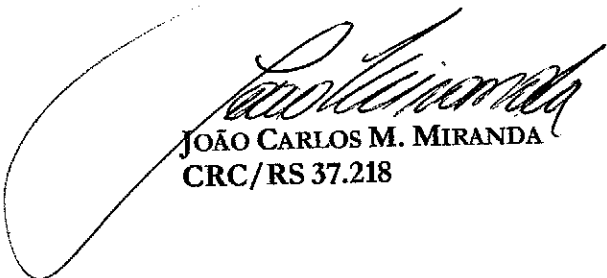
Encerramento da recuperação judicial. A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a homologação judicial do Plano, a requerimento da Recuperanda, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 02 (dois) anos após a homologação do Plano sejam cumpridas

CAPÍTULO VIII
LAUDO DE VIABILIDADE E DE AVALIAÇÃO DO ATIVO

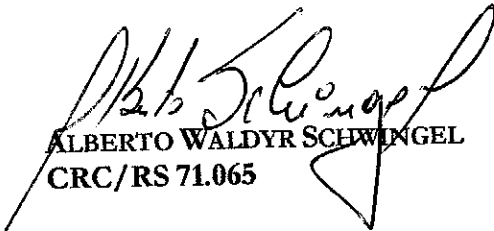
O laudo de viabilidade econômica da recuperanda e o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos seus bens e ativos foram juntados ao processo com Plano de Recuperação Judicial, contemplando assim a exigência dos incisos II e III do artigo 53 da LREF.

Estrela, RS, Dezembro de 2016.


CARLA FERNANDA DAL-MOLIN
OAB/RS 71.014


JOÃO CARLOS M. MIRANDA
CRC/RS 37.218


DIEGO LEANDRO MALGABIZI
CRC/RS 90.107


ALBERTO WALDYR SCHWINGEL
CRC/RS 71.065

MARIANA MIRANDA
CRC/RS 96.793

ANEXO I
UNIDADE IMOBILIÁRIA 1

A unidade produtiva isolada denominada “Unidade Imobiliária 1” é composta pelo seguinte imóvel:

IMÓVEL: Uma área urbana com a superfície de 33.623,40m² (trinta e três mil seiscientos e vinte e três metros quadrados e quarenta centímetros quadrados), localizado na linha Santa Rita, na cidade de Estrela/RS; medindo e confrontando-se: segundo em sentido horário, pela frente ao NE, numa extensão de 119,49 metros, confronta-se com a BR 386, quando forma um ângulo interno de 134°53'00”, confrontando-se ao N com a estrada Transantarita, numa extensão de 45,66 metros quando forma um ângulo interno de 98°37'00”, confrontando-se ao NO com área A+C numa extensão de 225,98 metros, quando forma um ângulo interno de 99°00'00”, confrontando-se ao SO com terras do herdeiros de Anibaldo Göger, numa extensão de 150,16 metros, quando forma um ângulo interno de 81°00'00”, confrontando-se ao SE com terras de Oterno Mallmann, numa extensão de 192,20 metros, fechando o perímetro, formando com a frente um ângulo interno de 126°30'00”.

BENFEITORIAS: Sobre a referida área está edificado um pavilhão industrial em alvenaria, com aproximadamente 2.794,91m² (total da área construída).

VALOR DE AVALIAÇÃO: Conforme laudo de avaliação em anexo, o bem imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 3.250.000,00 (três milhões duzentos e cinquenta mil reais).



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, **JOSÉ TADEU SILVEIRA DE MATOS**, Oficial de Justiça, em cumprimento ao mandado retro, expedido por determinação do(a) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Judicial, Dra. Caren Letícia Castro Pereira, e extraído da Execução Fiscal do Estado de nº 047/1.10.0003821-2, movida por Estado do Rio Grande do Sul contra Adegráfica Embalagens Industriais Ltda., diligenciando no endereço indicado, nesta Comarca de Estrela (RS), procedi à seguinte **AVALIAÇÃO: IMÓVEL: UMA ÁREA URBANA** com a superfície de 33.623,40m² (trinta e três mil, seiscentos e vinte e três metros quadrados e quarenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, localizado na Linha Santa Rita, nesta cidade de Estrela/RS; medindo e confrontando-se: seguindo em sentido horário, pela frente ao NE, numa extensão de 119,49 metros, confronta-se com a BR386, quando forma um ângulo interno de 134°53'00", confrontando-se ao N com a estrada Transantarita, numa extensão de 45,66 metros quando forma um ângulo interno de 98°37'00", confrontando-se ao NO com a área A+C numa extensão de 225,98 metros, quando forma um ângulo interno de 99°00'00", confrontando-se ao SO com terras dos herdeiros de Anibaldo Görgen, numa extensão de 150,16 metros, quando forma um ângulo interno de 81°00'00", confrontando-se ao SE com terras de Oterno Mallmann, numa extensão de 192,20 metros, fechando o perímetro, formando com a frente um ângulo interno de 126°30'00".

HIPOTECA: Registro que imóvel encontra-se hipotecado junto ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul, conforme registro R.4/24.227 na matrícula do imóvel.

ÁREA CONSTRUÍDA: Sobre a referida área esta edificado um pavilhão industrial em alvenaria, com aproximadamente 2.794,91m² (total da área construída).

VERIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Construção de excelente qualidade, em bom estado de conservação, bem localizado, com visualização do trevo da BR 386 para Linha Santa Rita. Imóvel plana conforme se vê das fotografias em anexo.

FONTES DE AVALIAÇÃO: Realizei pesquisa junto a três imobiliárias deste município de Estrela-Rs., obtendo os seguintes valores: R\$ 2.400.000,00; R\$ 3.500.000,00 e R\$ 3.800.000,00.

AVALIO O REFERIDO IMÓVEL PELA MÉDIA DOS VALORES PESQUISADOS, SENDO QUE O MESMO ALCANÇOU A IMPORTÂNCIA DE R\$ 3.250.000,00. (TRÊS MILHÕES DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

OBSERVAÇÃO: Para uma avaliação mais detalhada do referido imóvel seria necessário um perito com conhecimentos Técnicos no ramo de imóveis e engenharia, conhecimentos estes que não possuo. Avaliei com base nas pesquisas acima mencionadas. E para constar, lavrei o presente Auto que vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça. Estrela-26/10/2016.

José Tadeu Silveira de Matos

Oficial de Justiça

Custas ao Estado: Avaliação0,1 % ad valorem
Desp de condução: Santa Rita2,00 URC – NÃO RECEBI

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DE ESTRELA - RS
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 Estrela 30 de março de 2001

FICHA	MATRÍCULA
01	24.227

Imóvel: UM ÁREA URBANA com a superfície de 33.623,40m² (trinta e três mil, seiscentos e vinte e três metros e quadrados e quarenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, localizado na linha Santa Rita, nesta cidade de Estrela/RS; medindo e confrontando-se: seguindo em sentido horário, pela frente ao NE, numa extensão de de 119,49 metros, confronta-se com a BR/386, quando forma um ângulo interno de 134°53'00", confrontando-se ao N com a estrada Transantárta, numa extensão de 45,66 metros quando forma um ângulo interno de 98°37'00", confrontando-se ao NO com a área A+C numa extensão de 225,98 metros, quando forma um ângulo interno de 99°00'00", confrontando-se ao SO com terras dos herdeiros de Anibaldo Górgen, numa extensão de 150,16 metros, quando forma um ângulo interno de 81°00'00", confrontando-se ao SE com terras de Oterno Mallmann, numa extensão de 192,20 metros, fechando o perímetro, formando com a frente um ângulo interno de 126°30'00".

Proprietários: NELSON EGON KRÜGER, agricultor, CIRG nº 8010602591-SSP/RS em 29.05.1985, CPF nº 332.250.280/53 e sua esposa IEDA KRÜGER, do lar, CIRG nº3056304979-SSP/RS em 31.10.1989, CPF nº654.871.920-49, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, em Santa Rita.

Registro Anterior: matr. 20.883, livro 2RG em 31.03.1994.
EM 30 MAR 2001

Bel. Luiz Carlos Manica de Souza
 OFICIAL

E.:R\$5,60
 NF88280

R.1/24.227: **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL:** Por escritura datada 22 de fevereiro de 2001 (Lº134, fls.073/075) e re-ratificação datada de 22 de março de 2001, (Lº37, fls. 164), das notas do Tabellionato desta cidade, os proprietários NELSON EGON KRÜGER e sua esposa IEDA KRÜGER, supra qualificados, transmitiram ao MUNICÍPIO DE ESTRELA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF sob nº 87.246.120/0001-51, representado pelo prefeito Geraldo Fernando Manica, CPF nº330.481.690-91; o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$56.500,00. (Prot. nº70889, Lº1C de 26/03/2001). EM 30 MAR 2001.

Bel. Luiz Carlos Manica de Souza
 OFICIAL

E.R\$211,60
 NF88280

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTRELA - RS
 Bel. Luiz Carlos M. de Souza
 Registrador
 Sandra Helena Pretto Horn
 Caroline N. de Souza
 Substitutas
 Rua Bruno Schwertner, 285
 Sala 302
 Fone: (51) 3712-1070

AUTENTICAÇÃO

Esta folha é parte de um conjunto de certidão objeto de certidão lavrada na última.

Sandra Helena Pretto Horn
 Registradora Substituta

- FICHA -	- MATRÍCULA -
01	24.227
VERSO	

R.2/24.227: **DOAÇÃO:** Por escritura de 19 de junho de 2001, das notas do Tabelionato desta cidade (Lº135, fls.146/147) o proprietário **MUNICÍPIO DE ESTRELA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF sob nº 87.246.120/0001-51, representado pelo prefeito Geraldo Fernando Manica, CPF nº 330.481.690/91; **doou a GRÁFICA E ADESIVOS LAJEADO LTDA**, inscrita no CNPJ. sob nº 93.287.571/0001-30, com sede na rua Marechal Deodoro, nº 385, na cidade de Lajeado/RS, representado por Pedro Elito Horst CPF nº 008.096.830/91 e Eduardo Horst, CPF nº 442.481.800/49; o imóvel objeto da presente matrícula; ao qual foi atribuído o valor de R\$56.500,00. (Prot.71254, livro 1C em 19.06.2001). EM 20 JUN 2001.

Bel. Luiz Carlos Moreira de Souza
OFICIAL

E.:R\$213,60
NF88719

AV.3/24.227: . . . **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL:** Nos termos do requerimento datado de 25/08/2002, juntamente com cópia reprográfica autenticada de instrumento particular de alteração contratual nº 08 e consolidação do contrato social, datado de 24/07/2002, arquivado na JUCERGS sob nº 43900976719 em 29/08/2002, faço constar que a proprietária qualificada no R.2 alterou sua denominação social para: **ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA.** (Prot.73570, livro 1D de 28/09/2002) EM 09 OUT 2002

Bel. Luiz Carlos Moreira de Souza
OFICIAL

E.:R\$12,70
NF91398

R.4/24.227: **HIPOTECA:** Pela Cédula de Crédito Industrial BNDES/AUTOMÁTICO nº 061/2002, datada de 16 de outubro de 2002, devidamente legalizada, que fica arquivada neste Serviço Registral, o proprietário **ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 93.287.571/0001-30, estabelecida na BR-386 Km 355,5, Linha Santa Rita Estrela-RS, sem concorrência de terceiros, hipotecou o imóvel objeto da presente matrícula ao **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A BANRISUL**, agência de Porto Alegre/RS, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 940.773,00 (novecentos e quarenta mil, setecentos e setenta e três reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma; com vencimento final para o dia 15 de outubro de 2008. Demais cláusulas constantes do título. (Prot. 73762, livro 1D, de 05.11.2002). EM 05 NOV 2002, VISTO EM 08 NOV 2002, Nº DE R\$1.303,00 NF91705

MANOELA GLÓRIA PEREIRA
ESCR. SUBST. DESIGNADA

CONTINUA NA FICHA Nº.....

REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTRELA - RS
Bel. Luiz Carlos M. de Souza
Registrador
Sandra Helena Pretto Horn
Caroline N. de Souza
Substitutas
Rua Bruno Schwertner, 285
Sala 302
Fone: (51) 3712-1079

AUTENTICAÇÃO
Esta folha é a... de um conjunto de... objeto de certidão lavrada na última.
Sandra Helena Pretto Horn
Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

MATRICULA



REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DE ESTRELA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Estrela, 28 de outubro de 2003

- FICHA -

- MATRICULA -

02

24.227

Handwritten signature
6 138

AV.5/24.227: **CONSTRUÇÃO:** A requerimento datado de 03/10/2003 e certidão nº0276-03/2003 de 03/09/2003, expedida pela Prefeitura Municipal de Estrela; averba-se a construção de um prédio industrial em alvenaria com 2.794,91m² de área construída, localizado na estrada Transantárta nº 5555, lado ímpar, Linha Santa Rita, parte da quadra nº 101, lote administrativo nº 4450, da 2ª zona urbana desta cidade. Valor da benfeitoria: R\$1.517.421,51. CND do INSS nº 024102003-19024040 de 02.10.2003. (Prot. 75228, livro 1D de 06.10.2003). EM 28 OUT 2003.- E.:R\$1.475,00

Sandra Helena Pretto Horn
ESCR. SUBST. DESIGNADA

R.6/24.227: **HIPOTECA:** Pela Cédula de Crédito Industrial nº 2004/002, datada de 04.05.2004, devidamente legalizada, que fica arquivada neste Serviço Registral, a proprietária **ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA**, retro qualificada; hipotecou em 2º Grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto da presente matrícula ao **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL**, agência de Lajeado/RS, para garantia de uma dívida no valor de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma; com vencimento final para o dia 04 de maio de 2007. Demais cláusulas constantes do título. (Prot. 76091, livro 1D, de 04.05.2004). EM 05 MAIO 2004. Vide reg.10536- Lº3 . E.:R\$1.531,00.

Sandra Helena Pretto Horn
ESCR. SUBST. DESIGNADA

R.7/24.227: **PENHORA:** Do mandado datado de 19/09/2006, assinado pelo Escrivão da 1ª Vara Judicial desta Comarca, por ordem da Exma. Sra. Dra. Luciana Torres Schneider, MMa. Juíza de Direito da respectiva Vara, juntamente com o Auto de Penhora e Depósito, extraídos do processo nº 047/1.05.0001500-0 - Processo de Execução de Título Extrajudicial, que **BANRISUL S.A.** move contra **ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA** e outros, consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$2.492.224,21(09/05). Depositário: Eduardo Horst. (Prot. 081087, livro 1E de 16/10/2006). EM 18 OUT 2006. E.:R\$1.667,00.

Sandra Helena Pretto Horn
Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.8/24.227: **PENHORA:** Do mandado datado de 05/04/2007, expedido pela 1ª Vara Judicial desta Comarca, por ordem da Exma. Sra. Dra. Luciana Torres Schneider, MMa. Juíza de Direito da respectiva Vara, juntamente com o Termo de Penhora, extraídos do processo nº 047/1.05.0002197-3 - Processo de Execução, que **UNIÃO FEDERAL** move

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTRELA - RS
Bel. Luiz Carlos M. de Souza
Registrador
Sandra Helena Pretto Horn
Caroline N. de Souza
Substitutas
Rua Bruno Schwertner, 285
Cidade 302
Fone: (51) 3713-1070

AUTENTICAÇÃO
Esta folha é a... de um conjunto de... objeto
de certidão lavrada na fútilima.
Sandra Helena Pretto Horn
Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

contra **ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA**, consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$65.095,29. Depositária: Adegráfica Embalagens Industriais Ltda. (Prot.083026, livro 1F, de 27/07/2007). EM 27 JUL 2007. E.:15,72URE's, Selo 0207.07.0700001.00050 - R\$6,00; PED 0,13URE's, Selo PED 0207.01.0700006.00553, R\$0,20.

Sandra Helena Pretto Horn
Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.9/24.227: **PENHORA:** Do mandado datado de 30/04/2009, assinado pelo Diretor de Secretaria, por ordem do Exmo. Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena da Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal Adjunto da Comarca de Lajeado/RS, juntamente com o Auto de Penhora, Avaliação, Depósito e Intimação, extraídos do processo nº 2008.71.14.000870-9/RS - Processo de Execução, que **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** move contra **ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA**, consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$63.856,53, atualizada até 23/06/2008. Depositário: Eduardo Horst. (Prot.088371, livro 1H, de 08/06/2009). EM 12 JUN 2009. E.:R\$300,40, Selo 0207.07.0900001.00127 - R\$6,00; PED R\$2,50, Selo PED 0207.01.0900002.09192, R\$0,20.

Sandra Helena Pretto Horn
Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.10/24.227: **PENHORA:** Do mandado datado de 09/06/2008, assinado pelo Oficial Ajudante da 1ª Vara Judicial desta Comarca, e subscrito pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo Becker, MM. Juiz de Direito em Substituição da respectiva Vara, juntamente com o Termo de Penhora e a petição de fts. 98, extraídos do processo nº 047/1.07.0000517-3 - Processo de Execução Fiscal da União, que **UNIÃO FEDERAL** move contra **ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA**, consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$357.377,82. (Prot. 089093, livro 1H, de 03/09/2009). EM 04 SET 2009. E.:R\$1.374,40, Selo 0207.09.0700001.00060 - R\$10,00; PED R\$2,50, Selo PED 0207.01.0900003.09526, R\$0,20.

Sandra Helena Pretto Horn
Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.11/24.227: **PENHORA:** Por mandado datado de 11/03/2010, assinado digitalmente por José Ricardo Pereira, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena, juntamente com o Auto de Penhora e Depósito, extraídos do processo nº 2009.71.14.000699-7 - Processo de Execução Fiscal, que **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** move contra **ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA**, consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$24.642,74 (11/2009). Depositário: Eduardo Horst. (Prot. 090956, livro 1H, de 16/04/2010). EM 14 MAI 2010. E.:R\$161,80, Selo 0207.06.0800004.03371 - R\$4,00; PED R\$2,60, Selo PED 0207.01.1000001.09235, R\$0,20.

Sandra Helena Pretto Horn
Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº. 03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTRELA - RS
Bel. Luiz Carlos M. de Souza
Registrador
Sandra Helena Pretto Horn
Caroline N. de Souza
Substitutas
Rua Primo Schwertner, 285
Sala 302
Fone: (51) 3712-1070

AUTENTICAÇÃO

Esta folha é autêntica de um conjunto de... objeto de certidão lavrada na última

Sandra Helena Pretto Horn

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

MTRICULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DE ESTRELA - RS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Estrela, 13 de agosto de 2010.

- FICHA -	- MATRÍCULA -
03	24.227

R.12/24.227: **PENHORA:** Do mandado datado de 30/07/2010, expedido pela Oficiala Escrevente Autorizada da 2ª Vara Judicial desta Comarca, por ordem do Exmo. Sr. Dr. José Pedro Guimarães, MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, juntamente com a petição inicial e o Termo de Penhora, extraídos do processo nº 047/1.09.0003553-0 - Processo de Execução Fiscal, que o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL move contra ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA., consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida de R\$36.492,54. (Prot.091900, livro 11, de 09/08/2010). EM 13 AGO 2010. E.:R\$203,70, Selo 0207.06.0800004.03678 - R\$4,00; PED R\$2,60, Selo PED 0207.01.1000005.00019, R\$0,20.

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.13/24.227: **PENHORA:** Do mandado datado de 30/07/2010, expedido pela Oficiala Escrevente Autorizada da 2ª Vara Judicial desta Comarca, por ordem do Exmo. Sr. Dr. José Pedro Guimarães, MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, juntamente com a petição inicial e o Termo de Penhora, extraídos do processo nº 047/1.09.0002068-0 - Processo de Execução Fiscal, que o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL move contra ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA., consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida de R\$45.672,23. (Prot.091901, livro 11, de 09/08/2010). EM 13 AGO 2010. E.:R\$239,40, Selo 0207.06.0800004.03879 - R\$4,00; PED R\$2,60, Selo PED 0207.01.1000005.00023, R\$0,20.

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.14/24.227: **PENHORA:** Do ofício nº 1771/2010, datado de 28/09/2010, servindo de mandado, expedido pela Exma. Sra. Dra. Cristina Lopes Nogueira, MMA. Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial desta Comarca, juntamente com o Termo de Penhora e a Certidão de Nomeação de Depositário, extraídos dos autos do processo nº 047/1.08.0000449-7 - Execução Fiscal, que o INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL move contra ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA., consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida de R\$385.499,47(11/09). Depositário: Eduardo Horst. (Prot.093493, livro 11, de 11/02/2011). Em 11 de fevereiro de 2011. E.:R\$1.681,70, Selo 0207.09.1000002.00019 - R\$10,00; PED R\$2,70, Selo PED 0207.01.1000005.22503, R\$0,20.

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.15/24.227: **PENHORA:** Do ofício nº 740/2012, datado de 15/05/2012 e mandado datado de 15/05/2012, assinado pela Oficial Escrevente Autorizada da 1ª Vara Judicial desta Comarca, e subscrito pela Exma. Sra. Dra. Traudeli Jung, MMA. Juíza de Direito da respectiva Vara, juntamente com o Auto de Penhora e Depósito, extraídos do processo nº 047/1.10.0001997-8 - Processo de Execução Fiscal, que o Estado do Rio Grande do Sul move contra Adegráfica Embalagens Industriais Ltda., consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$54.624,49.

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTRELA - RS
Bel. Luiz Carlos M. de Souza
Registrador
Sandra Helena Pretto Horn
Caroline N. de Souza
Substitutas
Rua Bruno Schwertner, 285
Sala 302
Fone: (51) 3712-1072

AUTENTICAÇÃO
Esta folha é a nº. de um conjunto de nº. objeto
de certidão lavrada na última.

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

- FICHA -	- MATRÍCULA -
03	24.227
VERSO	

(Prot.096768, livro 1J, de 28/05/2012). Em 14 de junho de 2012. E.:R\$308,20, Selo 0207.07.1100003.00409 - R\$7,25; PED R\$2,90, Selo PED 0207.01.1200002.11694, R\$0,25.

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.16/24.227: PENHORA: Do mandado datado de 25/10/2012, assinado pela Oficial Escrevente Autorizada da 2ª Vara Judicial desta Comarca, e subscrito pela Exma. Sra. Dra. Patrícia Stelmar Netto, MMA. Juíza de Direito da respectiva Vara, juntamente com o Termo de Penhora e a petição inicial, extraídos do processo nº 047/11.10.0003821-2 - Processo de Execução Fiscal, que ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL move contra ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA., consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$42.113,17(12/2010). (Prot. 098270, livro 1L, de 13/11/2012). Em 04 de dezembro de 2012. E.:R\$267,90, Selo 0207.06.1100002.02240 - R\$6,40; PED R\$2,90, Selo PED 0207.01.1200006.16717, R\$0,30.

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.17/24.227: PENHORA: Do mandado datado de 20/12/2012, assinado pela Escrevente Autorizada da 2ª Vara Judicial desta Comarca, por ordem da Exma. Sra. Dra. Patrícia Stelmar Netto, MMA. Juíza de Direito da respectiva Vara, juntamente com o Auto de Penhora, Registro, Avaliação e Intimação e a petição inicial, extraídos do processo nº 047/11.10.0000953-0 - Processo de Execução Fiscal da União, que UNIÃO FEDERAL move contra ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS Ltda., consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$23.418,22. (Prot.098819, livro 1L, de 13/02/2013). Em 18 de fevereiro de 2013. E.:R\$168,10, Selo 0207.06.1100002.02433 - R\$5,40; PED R\$3,10, Selo PED 0207.01.1200006.25839, R\$0,30.

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

R.18/24.227: PENHORA: Do despacho/decisão, servindo de mandado, datado de 07/05/2013, expedido pela Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal da Comarca de Lajeado/RS, e subscrito pelo Exmo. Sr. Dr. Rafael Wolff, MM. Juíza Federal Substituto da respectiva Vara, juntamente com o Auto de Penhora e Depósito, extraídos do processo nº 5006805-10.2012.404.7114 - Processo de Execução Fiscal, que UNIÃO FAZENDA NACIONAL move contra ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA, consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$58.205,02 (09/2012). (Prot. 100430, livro 1M, de 12/09/2013). Em 11 de outubro de 2013. E.:R\$285,90, Selo 0207.07.1300001.00272 - R\$8,10; PED R\$3,10, Selo PED 0207.01.1300002.08136, R\$0,30.

Caroline Nascimento de Souza
Registradora Substituta

04
CONTINUA NA FICHA Nº

**REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTRELA - RS**

Bel. Luiz Carlos M. de Souza
Registrador
Sandra Helena Pretto Horn
Caroline N. de Souza
Substitutas
Rua Bruno Schwormer, 285
Sala 302
Fone: (51) 3712-1079

AUTENTICAÇÃO

Esta folha é autêntica em um conjunto desta f. objeto de certidão lavrada na última

Sandra Helena Pretto Horn

Sandra Helena Pretto Horn
Registradora Substituta

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DE ESTRELA - RS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Estrela, 08 de janeiro de 2014.

- FICHA -	- MATRÍCULA -
04	24.227

140
6

R.19/24.227: PENHORA: Do mandado datado de 09/09/2013, assinado pela Oficial Escrevente Autorizada da 1ª Vara Judicial desta Comarca, por ordem da Exma. Sra. Dra. Traudeli lung, MMe. Juíza de Direito da respectiva Vara, juntamente com o Auto de Penhora, Registro, Avaliação e Intimação, extraídos do processo nº 0477/13.0000710-0 Processo de Execução Fiscal, que ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL move contra ADEGRÁFICA EMBALAGENS INDUSTRIAIS LTDA, consta que foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$44.887,12 (07/03/2013). Depositário: Eduardo Horst. (Prot.101203, livro 1M, de 19/12/2013). Em 08 de janeiro de 2014. E.:R\$243,20, Selo 0207.06.1100002.03462 - R\$6,40; PED R\$3,10, Selo PED 0207.01.1300002.19718, R\$0,30.

Sandra Helena Preto Horn
Sandra Helena Preto Horn
Registradora Substituta

**REGISTRO DE IMOVEIS
ESTRELA - RS**

Bel. Luiz Carlos M. de Souza
Registrador
Sandra Helena Preto Horn
Caroline N. de Souza
Substitutas
Rua Bruno Schwertner, 285
Sala 302
Fone: (51) 3712-1070

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia em folhas por mim autenticadas, é reprodução fiel das fichas de matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73

Estrela, 08.01.2014.

Sandra Helena Preto Horn

Sandra Helena Preto Horn
Registradora Substituta

V

CONTINUA NO VERSO

E.: R\$26,20
Selo.:0207.03.1200001.07583 - R\$0,55
E.:R\$6,60
Selo Busca: 0207.01.1300002.19730 R\$.:0,30
PED R\$3,40, Selo PED 0207.01.1300002.19731, R\$0,30
Ass.: SANDRA HELENA PRETTO HORN
Registro de Imóveis de Estrela/RS

ANEXO II
UNIDADE IMOBILIÁRIA 2

A unidade produtiva isolada denominada “Unidade Imobiliária 2” é composta pelo seguinte imóvel:

IMÓVEL: Uma área de terrenos urbana, com a superfície de 1.013,50m² (um mil, treze metros, cinquenta decímetros quadrados), localizada na cidade de Lajeado/RS, bairro centro, na rua Mal. Deodoro, nº389, distando 17,70 metros da esquina com a av. Benjamin Constant, no quarteirão formado pelas ruas Mal. Deodoro, Júlio de Castilhos, Borges de Medeiros e Av. Benjamin Constant, considerado como setor 01, quadra 36, lote 401, com as demais características e confrontações descritas na matrícula nº 22.931, do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado/RS.

BENFEITORIAS: Um prédio de alvenaria com 437,28m² (quatrocentos e trinta e sete metros e oito decímetros quadrados) e outro prédio de alvenaria com 72,00m² (setenta e dois metros quadrados) com frente para a rua Mal. Deodoro. Sob matrícula nº22.931 constam também as seguintes edificações: um aumento de alvenaria com 02 pisos, sendo que o piso inferior tem 79,6550m² (setenta e nove metros e seis mil, quinhentos e cinquenta milímetros quadrados), mais um pavilhão de alvenaria com 307,4667m² (trezentos e sete metros e quatro mil, seiscentos e sessenta e sete milímetros quadrados), que fica de frente para a rua Borges de Medeiros.

VALOR DE AVALIAÇÃO: Conforme laudo de avaliação em anexo, o bem imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

PAULO GILBERTO BRUXEL
CORRETOR DE IMÓVEIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE LAJEADO/RS:**

COM AUTOS

Processo nº 017/1.14.0005430-8

PAULO GOLBERTO BRUXEL, brasileiro, casado, perito avaliador, RG nº9009802621, inscrito no CPF sob o nº 267.908.740-20 e no inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis/RS, sob nº 50953F, perito nomeado na carta precatória de número em epígrafe (fls. 35) oriunda da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 047/1.04.0004965-5 da Comarca de Estrela/RS, vem, respeitosamente, apresentar à consideração de Vossa Excelência as conclusões resultantes do trabalho realizado:

PROTOCOLADO EM LAJEADO

05/10/2016 13:14 0005430-8

**PARECER SOBRE VALOR DE
MERCADO DE IMÓVEL URBANO**

1. Descrição do Imóvel:

- a) **UMA ÁREA DE TERRENOS URBANA**, com a superfície de 1.013,50m² (um mil, treze metros, cinquenta decímetros quadrados), localizada nesta cidade, bairro Centro, na rua Mal. Deodoro, nº389, distando 17,70 metros da esquina com a Av. Benjamin Constant, no quarteirão formado pelas ruas Mal. Deodoro, Júlio de Castilhos, Borges de Medeiros e Av. Benjamin Constant, considerado como Setor 01, Quadra 36, Lote 401, com as demais características e confrontações descritas na matrícula nº 22.931, do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado/RS.

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 50953F



AV. BENJAMIN CONSTANT, 1194.
EDIFÍCIO COMERCIAL DIAMOND CENTER.
1002. CENTRO - LAJEADO



51 3729.5354
51 9995.4457



GILBRUXEL@GMAIL.COM

42

- b) **BENFEITORIAS:** um prédio de alvenaria com 437,28m² (quatrocentos e trinta e sete metros e vinte e oito decímetros quadrados) e outro prédio de alvenaria com 72,00m² (setenta e dois metros quadrados) com frente para a rua Mal. Deodoro. Sobre a matrícula nº22.931 constam também as seguintes edificações: um aumento de alvenaria com 02 pisos, sendo que o piso inferior tem 79,6550m² (setenta e nove metros e seis mil, quinhentos e cinquenta milímetros quadrados), o piso superior tem 110,045m² (cento e dez metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), mais um pavilhão de alvenaria com 307,4667m² (trezentos e sete metros e quatro mil, seiscentos e sessenta e sete milímetros quadrados), que fica de frente para a rua Borges de Medeiros.

Observação: Todas as benfeitorias descritas acima se encontram averbadas na matrícula nº 22.931, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, conforme certidão atualizada em anexo.

2. Critérios adotados para realizar a avaliação pelo Valor de Mercado:

Para chegar ao valor real de mercado dos imóveis descritos no item anterior, foi usado o Método Comparativo de Dados do Mercado, em razão da existência de imóveis com características semelhantes.

3. Da vistoria:

Na data de 26 de julho de 2016, este avaliador efetuou inspeção técnica através de visita "in loco", para identificação de elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a identificação do método de avaliação e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

Em tal diligência, constatou-se que o imóvel se situa em via pavimentada de fácil acesso para automóveis e caminhões, possui infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia e câmeras de vigilância instaladas em alguns pontos do prédio em questão.



PAULO GILBERTO BRUXEL

CORRETOR DE IMÓVEIS

Também se constatou a existência de uma empresa de produção de adesivos gráficos em pleno funcionamento no local.

A quadra onde está localizada a empresa encontra-se numa região muito valorizada comercialmente, por ficar no centro histórico da cidade de Lajeado, e conta com o privilégio de possuir 02 (duas) frentes para ruas de fácil acesso conforme exposto acima, sendo elas: Rua Mal. Deodoro e Borges de Medeiros.

O imóvel está localizado à uma quadra da Praça Central, Igreja Matriz e da Prefeitura Municipal da cidade. E uma das frentes tem testada para a Escola particular Madre Barbara, que tem abrangência regional e circulação de pessoas com um poder aquisitivo alto. A região conta ainda, com supermercados e comércio bem desenvolvido nas imediações.

4. Considerações pertinentes:

Ao analisar o mercado imobiliário local, ponderou-se a localização e a metragem do terreno, a qual é considerada de maior importância em relação às benfeitorias existentes, tendo em vista o estado de conservação das mesmas.

Quanto às benfeitorias existentes sobre o terreno, cabe ressaltar que, conforme descrito no item 1. b), possuem padrões de construção e datas de construção diferentes, porém, considerando-se que de forma geral o imóvel está totalmente ocupado e sendo usado sem riscos aparentes para os usuários, optando-se portanto, atribuir um valor genérico ao metro quadrado construído, que no atual momento é em torno de R\$1.000,00 (um mil reais).

Conforme informações obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal, o imóvel encontra-se numa região a qual é denominada de Polo de Comércio e Serviços, na qual a Taxa de Ocupação é de 4/5 (quatro quintos), um dos melhores índices de aproveitamento do terreno de acordo com o Plano Diretor da Cidade, onde Índice de Aproveitamento é 6(seis). E a altura de construção é livre com isenção de recuo.

CORRETOR DE IMÓVEIS
CREFCI 509551



AV. BENJAMIN CONSTANT, 1194.
EDIFÍCIO COMERCIAL DIAMOND CENTER,
1002. CENTRO - LAJEADO



51 3729.5354
51 9996.4457



GILBRUXEL@GMAIL.COM

45

PAULO GILBERTO BRUXEL

CORRETOR DE IMÓVEIS

Isso permite concluir que em caso de construção de um prédio residencial sobre o terreno, a projeção de custo/benefício é ótima e eleva o valor venal do imóvel em questão.

Ainda em consulta verbal e informal, junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal, este avaliador questionou sobre a existência de tombamentos ou de restrições de uso e construções no quarteirão onde se situa o lote objeto da presente avaliação, por tratar-se de um quarteirão antigo, próximo a outro imóvel tombado. Oportunidade em que foi informado que não existem restrições ou anotações no referido lote por parte de nenhum órgão da Prefeitura Municipal de Lajeado, mas, que antes de encaminhar algum projeto construtivo sobre o mesmo, deverá ser consultado o órgão IPHAE – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul, para ver se existem algumas restrições de cunho estadual no imóvel.

5. Conclusão:

Levando em consideração que a localização do Lote se dá em Polo de Comércio de Serviços, com 02 (duas) frentes para ruas de relevante valoração, tanto para fins comerciais, quanto para fins residenciais e sendo considerado um ponto estratégico para o empreendedorismo local.

Ponderando-se concomitantemente a área total do terreno que é de 1.013,50m² (hum mil, treze metros, cinquenta decímetros quadrados) e a área total construída que é de 1.006,4467m² (um mil e seis metros e quatro mil, quatrocentos e sessenta e sete milímetros quadrados) optou-se por avaliar o terreno em R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e as benfeitorias em R\$1.000.000,00 (um milhão reais). Valores arredondados

Não foram avaliados os móveis e maquinários existentes no local, que, segundo o gerente que acompanhou a vistoria, são da empresa lá instalada e locatária do referido imóvel.

Na qualidade de profissional corretor de imóveis, procurou-se neste trabalho traduzir o valor real de mercado do imóvel objeto do presente laudo,

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 100559

AV. BENJAMIN CONSTANT, 1194.
EDIFÍCIO COMERCIAL DIAMOND CENTER.
1002. CENTRO - LAJEADO



51 3729.5354
51 9996.4457



GILBRUXEL@GMAIL.COM

46

PAULO GILBERTO BRUXEL

CORRETOR DE IMÓVEIS

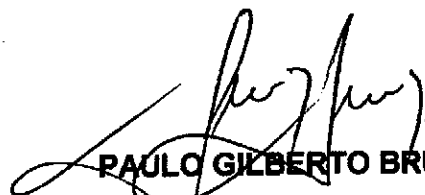
sendo o objetivo chegar a um valor real praticado pelo mercado na presente data que totaliza (terreno e benfeitorias imóveis): **R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).**

6. Honorários

Com a entrega da avaliação realizada, requer o levantamento dos honorários arbitrados e depositados, através de alvará, o valor depositado conforme consta na guia de depósito judicial, juntada aos autos (fs. 39 e 40).

À consideração de Vossa Excelência, colocando-me a disposição para qualquer outro esclarecimento.

Lajeado, 02 de agosto de 2016.


PAULO GILBERTO BRUXEL
CRECI/RS Nº 50953

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 50953



AV. BENJAMIN CONSTANT, 1194.
EDIFÍCIO COMERCIAL DIAMOND CENTER.
1002. CENTRO - LAJEADO



51 3729.5354
51 9996.4457



GILBRUXEL@GMAIL.COM

47



CERTIDÃO



REGISTRO DE IMÓVEIS -- COMARCA DE LAJEADO -- RS
LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL

Matrícula
-22.931-

Matrícula
-22.931-

Fls. 01

Lajeado, 05 de novembro de 1986

Lutz Egon Richter

IMÓVEL: Um (1) terreno urbano com a área de 1.013,50m². (um mil, treze metros e cinquenta decímetros quadrados), com um prédio de alvenaria de 437,89m² e um prédio de alvenaria medindo 72,00m², situado à rua Mal. Deodoro, sob nº 389, distante 17,70 metros da esquina com a Av. Benjamim Constant, no quarteirão formado pelas ruas Mal. Deodoro, Julio de Castilhos, Borges de Medeiros e Av. Benjamim Constant, considerado como Setor 01, Quadra 36, Lote 401, nesta cidade, confrontando-se ao SUL, na extensão de 11,00 metros, com a rua Mal. Deodoro; ao NORTE, na extensão de 11,20 metros com a rua Borges de Medeiros, lado par da numeração; a LESTE, na extensão de 44,00 metros com propriedade de Mathias Lauro Klein, aí faz um ângulo, na direção oeste-leste, onde mede 1,75 metros e confronta-se com propriedade de Mathias Lauro Klein, aí faz um ângulo, na direção sul-norte, onde mede 13,00 metros e confronta-se com propriedade de Mathias Lauro Klein e Valentim Hilgert, aí faz um ângulo, na direção leste-oeste, onde mede 10,80 metros e confronta-se com propriedade de Claudino Ivo Leonhardt, fazendo, então, um outro ângulo, na direção sul-norte, onde mede 30,00 metros e confronta-se com propriedade de Claudino Ivo Leonhardt e, a OESTE, na extensão de 64,00 metros, com propriedade de Silvério Blau, Darci José Corbellini e de Irma Dapper Grün, aí faz um ângulo, na direção leste-oeste, onde mede 9,25 metros e confronta-se com propriedade de Irma Dapper Grün, fazendo, então, um outro ângulo, na direção sul-norte, onde mede 33,00 metros e confronta-se com propriedade de Emma Stefânia Schaen.

PROPRIETÁRIA: GRÁFICA COMETA LIMITADA., com sede à rua Mal. Deodoro sob nº 389, nesta cidade, inscrita no CGC MF sob nº 91.154.666/0001-60.-REGSANTº 34.969 (Fls. 30, Liv. 3-B), em 17. abril. 1953; 35.332. (Fls. 72, Liv. 3-BB), em 21. junho. 1953 e MAT. ORIG. 534. (Fls. 01, Liv. 02), de 30. abril. 1976.-Eu, Lutz Egon Richter, Oficial Ajudante, a requerimento protocolado sob nº 44.563, procedi a abertura d/ Matrícula.-DUU FÉ.- Emol. Cz\$ 21,00

R-1-22.931.-10. novembro. 1986.-HIPOTECA - Devedora: Gráfica Cometa Limitada., neste ato por seus Diretores: Bernardo Pedro Schwingel; Egon Eugênio Schwingel; Guenter Kahn e Pedro Elito Horst.-CRECER: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A.-BANDESUL, inscrito no CGC MF sob nº 87.993.432/0001-29, com sede em Porto Alegre-RS.-VALOR: Cz\$ 3.160.000,00 (três milhões, cento e sessenta mil e oitenta cruzados).-JURIS: 7% a.a.-FORMA DE PAGAMENTO: 60 (sessenta) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/60 (um sessenta avos) do principal, vencendo-se a primeira em 10. dezembro. 1989 e a última em 10. novembro. 1994.-GARANTIA: Em HIPOTECA CECULAR de 1º Grau e a concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em Cz\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzados).-TÍTULO-Cédula de Crédito Industrial FINEM/BANDES/PCC nº 135/85, emitida em 06. novembro. 1986, devidamente registrada no livro nº 03 neste Ofício sob nº 4116, cuja via Não Negociável fica arquivada neste Ofício.-Protocolo nº 44.697.-DUU FÉ.-Oficial Ajudante: Lutz Egon Richter
Emol. Cz\$ 4.845,12

Av. 2-22.931.-13. agosto. 1990.-ADITAMENTO - Proceda-se esta averbação para constar que, nos termos do Primeiro Aditamento à Cédula Industrial nº FINEM/BANDES/PCC nº 135/86, emitido aos 13 de agosto de 1990, devidamente firmado pelas partes, fica continua no verso

Bel. CARLOS FERNANDO WESTPHALEN DANTOS -- Oficial

Continua na página 2

49



CERTIDÃO

política objeto do R.1-22.931. A Cédula de referenda e seus aditamen-
tos, fica ratificada em todos os termos, cláusulas e condições, não
expressamente alterados neste documento, que áquela se integra para
formar um todo e indivisível para todos os fins de direito. - Protocolo
nº 61.073. - DOU FC. - Oficial **Luiz Egon Richter**
Oficial Aludante

R.3-22.931.- 05 fevereiro.1997.- BENEFICÓRIA - procede-se esta
averiação para constar que a requerimento datado de 09 de outubro
de 1992, instruído com cópia fotostática autenticada da Certidão
da Prefeitura Municipal de Lajeado S.O.A. nº 500/91, datada de 27
de agosto de 1985.e. CND-INSS Série C. nº 174118, datada de 16 de
fevereiro de 1997, sobre o imóvel objeto da presente matrícula,
localizado nesta cidade, bairro Centro, foi realizado um ano de
1985, um aumento de alvenaria destinado para depósito com dois
pisos sendo o piso inferior de 28 metros quadrados e nove metros
2013 mil quinhentos e cinquenta metros quadrados e o piso
superior de 110.045m2 (cento e dez vírgula zero quarenta e cinco
mil e quatrocentos e cinquenta metros quadrados). - Valor R\$ 195.707,00
fevereiro de 1997 - DOU FC - Registrador Substituto **Luiz Egon Richter** - S.O. 002

R.4-22.931.- 05 fevereiro 1997 - CISAQ - Outorgante Cindim Gráfica
Cometa Ltda. retro qualificada, neste ato representada por sua
sociedade - gerentes, Bernardo Pedro Schwingei inscrito no CIC sob nº
008 098 600-97. Egon Eugenio Schwingei, inscrito no CIC sob nº
021 078 210-30. e Walter Friedrich Helm inscrito no CIC sob nº
008 147 210-49.- OUTORGADA - GRAFICA E ADESIVOS LAJEADO S.O.A. -
estabelecida a rua Marechal Caetano, nº 105, nesta cidade, inscrita
no CGC/ME sob nº 00 387 471/0001-39, neste ato representada por sua
sociedade-gerentes, Pedro Elito Horst, inscrito no CIC sob nº 195 707 91-008
e Susana Gluick, inscrita no CIC sob nº 440 401 00-11.- VALOR: R\$
195 244,40 (noventa e seis mil e quarenta e quatro reais e
quatro cruzeiros e quarenta centavos). - AV FISCAL nº 104 616 199-1
(oitocentos milhões de cruzados), aos 07 de outubro de 1991, sendo
qual não incide ITBI, conforme artigo 1º da Lei 4.245 de 10 maio 1964
e Lei 4233, de 08 março 1989. TÍTULO E.F. de Transmissão de Bem
Imóvel em Virtude de Cisão Parcial de Sociedade, lavrado aos 09 de
outubro de 1992 (fls.190v.191v.192v. Liv. nº 111A) pelo Aludante do
Tabelião desta cidade e Comercio de Lajeado (RS) - Foi apresentada a
CND-INSS Série C. nº 174118, datada de 16 de julho de 1997, bem como
Certidão emitida aos 15 de julho de 1997 pela Secretaria da Receita
Federal, Agência Lajeado (RS) certificando que não consta e que não
foi encaminhado para inscrição como dívida ativa da União Federal,
outorgível relativo aos tributos federais administrados pela Secretaria
da Receita Federal, Protocolo nº 85.078, Livro E de 31 de janeiro
de 1997, representado nesta data. - DOU FC - Registrador Substituto
(Luiz Egon Richter).

R.5-22.931.- 14 fevereiro.1997.- BIFECUCA - Devedora: Gráfica
Adesivos Lajeado Ltda. acima qualificada, neste ato representada por
Pedro Elito Horst inscrito no CIC sob nº 008 098 630-91 - CFEDOF
BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista com sede em
Brasília, Capital Federal, por sua Agência Lajeado (RS), inscrito no
CGC/ME sob nº 00.000.060/0139-27.- VALOR: R\$ 50 000,00 (cinquenta mil

Continua na página 3



CERTIDÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL

Matrícula
-22.931-

Lajeado, 14 de fevereiro de 1997.

LIVRO N.º 2
Fls. 02

Matrícula
-22.931-

reais) - VENCIMENTO: 01 de janeiro de 2000. - GARANTIA: Em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. - TÍTULO: Cédula de Crédito Industrial nº 97/20018-2, emitida aos 05 de fevereiro de 1997, devidamente registrada neste Ofício sob nº 6.522, Livro 3-Registro Auxiliar, cuja via Não Negociável fica arquivada neste Ofício. - CND/INSS nº 812404, emitida dos 14 agosto 1996. - Protocolo nº 85.185, Liv.1-E, de 14 de fevereiro de 1997. - DOU FE. - Registrador Substituto (Luiz Egon Richter). Emol: 21,15 UREs

Av. 6-22.931 - 08 agosto 1997. - LIBERAÇÃO DE HIPOTECA - Proceda-se esta averbação para constar que, nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação, emitido aos 06 de agosto de 1997, devidamente assinado pelas partes, fica liberada a hipoteca objeto do R.5-22.931. - Protocolo nº 97.260, Liv. 1-E, de 07 de agosto de 1997, reapresentado nesta data. - DOU FE. - Registrador Substituto (Luiz Egon Richter). Emol: 2,00 UREs

R. 7-22.931 - 03 setembro 1997. - HIPOTECA - Devedora: Gráfica e Adesivos Lajeado Ltda., retro qualificada, neste ato representada pelo sócio-gerente, Pedro Elito Horst, inscrito no CIC sob nº 008.096.830-91 - CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., Sociedade Anônima de Economia Mista, inscrito no CGC/MF sob nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, em Porto Alegre (RS), neste ato representado por seus procuradores, Sérgio Casado Paiva, inscrito no CIC sob nº 099.178.450-20 e João Leomar Kramer, inscrita no CIC sob nº 157.451.340-91, assistidos pelo Advogado Sr. Octavio Cunha Dutra, inscrito no CIC sob nº 135.290.720-87. - VALOR: R\$ 243.381,40 (duzentos e quarenta e três mil, trezentos e oitenta e um reais e quarenta centavos), correspondente em 15 de agosto de 1997 a DM 406.827,00 (quatrocentos e seis mil, oitocentos e vinte e sete marcos alemães). - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: O valor do presente crédito deve ser pago ao BANRISUL em cinquenta e um (51) 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 no dia quinze (15) imediatamente subsequente ao término do período de carência, em 15.07.1998 e a última em 15.09.2002, observado o disposto no item 06 da escritura. - JUROS: A creditada pagará a taxa de 6,5% (seis vírgula cinco por cento) ao ano, acima da TJLP divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a sistemática estabelecida nas condições descritas na escritura. - GARANTIA: Em hipoteca de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula avaliado por R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). - TÍTULOS: Escritura Pública de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Fidejussória, lavrada aos 26 de agosto de 1997 (fls. 114 a 121, Liv. nº 142-C de Hipotecas e Quitações), pela Substituta do Tabelião do 5º Tabelionato da Comarca de Porto Alegre (RS); e, Escritura Pública de Retificação, lavrada aos 02 de setembro de 1997 (fls. 991, Liv. nº 181-A de Contratos), pelo Tabelião do 5º Tabelionato da Comarca de Porto Alegre (RS). - Foi apresentada a CND/INSS Série H nº 134990, expedida aos 07 de maio de 1997; bem como a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa, de número 1.016.896, datada de 31 de julho de 1997. - Protocolos nºs 87.541, Liv. 1-E, de 28 de agosto de 1997, reapresentado nesta data; e

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 4



CERTIDÃO

87.633, Liv.1-E. de 03 de setembro de 1997 - DOU FE. - Registrador Substituto (Luiz Egon Richter) Emol: 84,88 URES

Av.8-22.931. - 10.novembro.1997. - BENFEITORIA - Proceda-se esta averbação para constar que, a requerimento instruído com Certidão da Prefeitura Municipal de Lajeado NCI 582/97, datada de 17 de outubro de 1997, e CND/INSS Série H. n° 371286, datada de 09 de outubro de 1997, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, foi construído um pavilhão pré-fabricado, em alvenaria, com 307,4657m² (trezentos e sete vírgula quatro mil, seiscentos e sessenta e sete metros quadrados), com frente para a rua Borges de Medeiros, n° 420.- Protocolo n° 88.448, Liv.1-E. de 07 de novembro de 1997. - DOU FE. - Registrador Substituto (Luiz Egon Richter): Emol: 1,09 UFE

Av.9-22.931. - 30.Setembro.2002. - ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO SOCIAL - Proceda-se esta averbação para constar que, a requerimento datado de 25.setembro.2002, instruído com a cópia autenticada da Alteração Contratual n° 08 e Consolidação do Contrato Social, foi alterada a denominação social da Gráfica e Adesivos Lajeado Ltda., para: Adegráfica Embalagens Industriais Ltda. - Protocolo n° 113.187, Liv.1-G, de 26.setembro.2002. - DOU FÉ. - Registrador Substituto (Luiz Egon Richter): Emol: R\$ 12,60

Av.10-22.931. - 04.Outubro.2002. - CANCELAMENTO/HIPOTECA - Proceda-se esta averbação para constar que, nos termos do Termo de Quitação, emitido aos 27.setembro.2002, devidamente assinado por João Leomar Kramer e Sidney Flaviano Machado de Souza, pelo Banrisul, Agência Porto Alegre(RS), fica cancelada a hipoteca objeto do R.7-22.931. - Protocolo n° 113.520, Liv.1-G, de 03.outubro.2002. - DOU FÉ. - Registrador Substituto (Luiz Egon Richter): Emol: R\$ 25,60

R.11-22.931. - 04.Novembro.2002. - HIPOTECA - Devedora e hipotecante: Adegráfica Embalagens Industriais Ltda., inscrita no CNPJ sob n° 93.287.571/0001-30, estabelecida na BR 386, Km 355,5, Linha Santa Rita, Estrela(RS), neste ato representada pelos seus sócios-gerentes, Pedro Elito Horst e Doris Horst. - CREDOR: Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., inscrito no CNPJ sob n° 92.702.067/0001-96, Agência Porto Alegre(RS). - AVALISTAS: Pedro Elito Horst, CIC n° 008.096.830-91; Doris Horst, CIC n° 255.307.470-00; Eduardo Horst, CIC n° 442.481.800-49; Maria Cristina Horst, CIC n° 506.180.320-53. - VALOR: R\$ 940.773,00 (novecentos e quarenta mil, setecentos e setenta e três reais). - VENCIMENTO FINAL: 15 de outubro de 2008. - GARANTIA: Em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por R\$ 547.000,00 (quinhentos e quarenta e sete mil reais), mais o imóvel objeto da matrícula n° 24.227/Liv.2, do Registro de Imóveis de Estrela(RS). - TÍTULO: Cédula de Crédito Industrial BNDES/AUTOMÁTICO n° 061/2002 PRO. n° 102/02678/01-3, emitida aos 16 de outubro de 2002, devidamente registrada sob n° 9.062, Livro 3-Registro Auxiliar, cuja via Não Negociável fica arquivada neste Ofício. - Foram

CONTINUA NA FOLHA SEQUINTE

Continua na página 5



CERTIDÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 02
FLS. 03

MATRÍCULA
-22.931-

Matrícula
22.931

LAJEADO, 4 de Novembro de 2002.

03

apresentadas: CND/INSS sob nº 024332002-19024050, emitida aos 01 de novembro de 2002; Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, emitida aos 01 de novembro de 2002.- Protocolo nº 114.010, Liv.1-G, de 30 de outubro de 2002.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Rosaura Bosse de Jesus):
Emol:R\$1.278,00.-

R-12-22.931.- 05 Maio 2004.- HIPOTECA - Devedora: Adegráfrica Embalagens Industriais Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 93.287.571/0001-30, estabelecida na BR 386, Km 355,5 Estrada Transantarita, Estrela.RS.- CREDOR: Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A, inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96.- AVALISTAS: Pedro Elito Horst, CPF nº 008.096.830-91; Dóris Horst, CPF nº 255.307.470-00; Eduardo Horst, CPF nº 442.481.800-49; Maria Cristina Horst, CPF nº 506.180.320-53; Susana Glufke, CPF nº 440.456.700-68; e Luis Fernando Glufke, CPF nº 240.758.920-34.- VALOR: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).- VENCIMENTO: 04 de maio de 2007.- GARANTIA: Em hipoteca censual de segundo grau, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por R\$ 351.000,00 (trezentos e cinquenta e um mil reais), mais o imóvel objeto da matrícula nº 24.227/Livro 2, do Registro de Imóveis de Estrela.RS.- TÍTULO: Cédula de Crédito Industrial Nº 2004/002, emitida aos 04 de maio de 2004, devidamente registrada sob nº 10.002, Livro 3-Registro Auxiliar, cuja via Não Negociável fica arquivada neste Ofício.- Foi apresentado a CND/INSS Nº 003562004-19024040, emitida aos 18 de fevereiro de 2004; Certidão Negativa quanto à Dívida Ativa da União da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, emitida aos 04 de maio de 2004; e Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com efeitos de Negativa, da Secretaria da Receita Federal, emitida aos 07 de abril de 2004.- Protocolo nº 122.647, Livro 1-II, de 04 de maio de 2004.- DOU FÉ.- Registrador Público(Carlos Fernando Westphalen Santos):
Emol.R\$ 1.531,00

R-13-22.931.- 21 Janeiro 2005.- LOCAÇÃO - Locadora: Adegráfrica Embalagens Industriais Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 93.287.571/0001-30, com sede na BR 386, Km 355,5, Estrada Tran-Santa Rita nº 5555, Estrela(RS), neste ato representada por seu diretor Pedro Elito Horst.- LOCATÁRIA: Indusgraf - Indústria Comércio e Serviços Gráficos Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em Lajeado(RS), na Rua Borges de Medeiros nº 418, Centro, Lajeado(RS), inscrita no CNPJ sob nº 93.283.919/0001-10, neste ato representada por seu sócio-gerente Kurth Neumann.- PRAZO: O prazo de locação é de 10 (dez) anos, iniciando-se em 2 de janeiro de 2004 e cessando, de pleno direito, em 1º de janeiro de 2014.- ALUGUEL MENSAL/TEMPO E LUGAR DO PAGAMENTO: O aluguel inicial mensal é de R\$ 1.200,00 (um mil e

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 6

51



CERTIDÃO

duzentos reais) e vence no 10º dia do mês subsequente ao que se refere a locação, podendo ser pago diretamente no escritório da Locadora ou outra forma por ela indicada.- PENA CONVENCIONAL: A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará ao infrator multa equivalente a um aluguel convertido em moeda corrente nacional na data do efetivo pagamento, segundo estabelecida pelo órgão competente, em benefício das obrigações assumidas por este instrumento e dos honorários advocatícios desde já estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.- PREFERÊNCIA/VIGÊNCIA: No caso de venda, alienação, promessa de venda ou cessão de direitos, a Locatária tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros e, na hipótese de não exercer o seu direito de preferência, obriga-se a Locadora a inserir na escritura de compra e venda cláusula em que o adquirente se obriga expressamente a respeitar o presente contrato em todos os seus termos, cláusulas e condições.- DESTINAÇÃO: o imóvel é locado exclusivamente para fins comerciais.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Locação Comercial, lavrado aos 2 de janeiro de 2004, devidamente firmado pelas partes e testemunhas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício.- Protocolo nº 127.807, Liv.1-I, de 20 de janeiro de 2005.- DOU FÉ.- Registrador Público(Carlos Fernando Westphalen Santos):
Emol:R\$524,90.-

R-14-22.931.- 24.Outubro.2006.- PENHORA - Nos termos do Mandado de Registro da Penhora da 1ª Vara da Comarca de Estrela-RS, datado de 19 de setembro de 2006, expedido dos autos do Processo nº 047/1.05.0001500-00 - Execução de Título Extrajudicial, ação que Banrisul S.A move em face de Adegráfica Embalagens Industriais Ltda.; Pedro Elito Horst; Doris Horst; Eduardo Horst; Maria Cristina Horst; Suzana Glufke; Luis Fernando Glufke, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Estrela-RS, Dr.Luciana Torres Schneider; e Auto de Penhora e Depósito, lavrado aos 16 de setembro de 2005, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 2.492.442,21 (dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e vinte e um centavos), devida pelos executados.- Foi nomeado depositário, Eduardo Horst.- Protocolo nº 139.655, Livro 1, de 19 de outubro de 2006.- Eu, Marta de Oliveira, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Registrador-Substituto (Luiz Egon Richter):
Emol.R\$ 1.687,00

R-15-22.931.- 03.Dezembro.2007.- PENHORA - Nos termos da cópia fotostática do Mandado de Penhora passado aos 20 de agosto de 2007, expedido dos autos do Processo nº 2007.71.14.000140-1/RS, ação que União - Fazenda Nacional move em face de

Continua na página 7



CERTIDÃO

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	REGISTRO GERAL	22.931 Matrícula
	REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS	LIVRO N.º 2	
Matrícula 22.931	Lajeado, 03:Dezembro.2007.	FLS. 04	

Adegráfica Embalagens Industriais Ltda., devidamente assinado pelo MM. Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena da Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal Adjunto de Lajeado, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul, Dr. José Ricardo Pereira; e Auto de Penhora, Avaliação, Intimação e Registro, lavrado aos 20 de novembro de 2007, procedo ao registro da penhora do terreno com a superfície de 1.013,50m² (um mil e treze vírgula cinquenta metros quadrados), contendo um prédio de alvenaria com 437,28m² (quatrocentos e trinta e sete vírgula vinte e oito metros quadrados), e um prédio de alvenaria com 72,00m² (setenta e dois metros quadrados), para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 17.890,30 (dezessete mil, oitocentos e noventa reais e trinta centavos), devida pela executada. Consoante Auto de Penhora, Avaliação, Intimação e Registro, o referido imóvel foi avaliado por R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).- Protocolo n° 147.123, Livro 1, de 20 de novembro de 2007.- Eu, Alana Rissinger, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Registrador Público (Carlos Fernando Westphalen Santos):
Emai:R\$120,00 Selc:0350.06.0700014.01143 PED:R\$2,20 Selc:0350.01.0700016.14549

R-16-22.931.- 30.agosto.2012.- PENHORA - Nos termos do Despacho/Decisão - Mandado de Citação, Penhora, Avaliação, Intimação e Registro, datado de 16 de maio de 2012, devidamente assinado pelo MM. Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena da Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal Adjunto de Lajeado - Seção Judiciária do Rio Grande do Sul, Dr. Rafael Wolff, expedido nos autos do processo de execução fiscal n.º 5002023-57.2012.404.7114/RS, que União - Fazenda Nacional, move em face de Adegráfica Embalagens Industriais Ltda., sediada na Transantãrita n.º 5555, Estrela(RS); e Auto de Penhora e Intimação, lavrado em 16 de agosto de 2012, procede-se ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais), para assegurar o pagamento da quantia de R\$22.088,87 (vinte e dois mil, oitenta e oito reais e oitenta e sete centavos), devida pela executada.- Foi nomeado depositário, Eduardo Horst, CPF n.º 442.481.800-49. "Não obstante o comando do artigo 57, do Decreto-lei n.º 413/69, relativamente as hipotecas objeto do R-11 e R-12-22.931, promove-se o registro da construção tomando-se em conta o decurso do prazo do contrato, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal".- Protocolo n.º 188440, Livro 1, de 17/08/2012.- Eu, Juliano Luis Favaretto, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):
Emai:R\$187,70 Selc:0350.06.1100003.03800 PED:R\$2,90 Selc:0350.01.1200004.17330

R-17-22.931.- 11.abril.2014.- PENHORA - Nos termos do Ofício n.º 360/2014, datado de 13 de março de 2014, devidamente assinado pela MM.ª Juíza de Direito da 1ª Vara da

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 8



CERTIDÃO

Comarca de Estrela(RS), Dra. Cristina Lopes Nogueira, instruído com Mandado de Registro de Penhora, passado em 13 de março de 2014, devidamente assinado pela Oficial Escrevente Autorizada, e Termo de Redução de Bem(ns) à Penhora, datado de 13/03/2014, devidamente assinado pela Oficial Escrevente Ajudante, expedidos nos autos do processo de execução fiscal da união n.º 047/1.11.0001634-2, no qual União, CNPJ n.º 94.830.890/0001-02, na qualidade de exequente, move em face de Adegráfica Embalagens Industriais Ltda., CNPJ n.º 93.287.571/0001-30. Procede-se ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 173.154,78 (cento e setenta e três mil, cento e cinquenta e quatro reais e setenta e oito centavos), devida pela executada.- Foi nomeada depositária, Adegráfica Embalagens Industriais Ltda. Não obstante, a comando do artigo 57, do Decreto-lei n.º 413/69, relativamente as hipotecas objeto dos R-11 e R-12-22.931, promove-se o registro da constrição tomando-se em conta o decurso do prazo do contrato, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal.- Protocolo n.º 204824, Livro 1, de 28/03/2014.- Eu, Nicole Lenhardt Matte, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ. Registradora-substituta (Bernadete Lazzeron): *BLL*
Emol:R\$798,00 Selo:0350.08.1100011.01747 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400014.12991

R-18-22.931- 28.outubro.2015.- PENHORA - Nos termos do Mandado de Registro de Penhora passado em 10 de março de 2014, devidamente assinado pela Escrivã/Oficial Ajudante da 1ª Vara de Comarca de Estrela(RS), extraída dos autos do processo de Execução Fiscal da União n.º 047/1.09.0002059-1, que União Federal, move em face de Adegráfica Embalagens Industriais Ltda., inscrita no CNPJ sob n.º 93.287.571/0001-30; e Termo de Redução de Bem(ns) à Penhora, passado em 10 de março de 2014, procede-se ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula, conforme despacho exarado pela MMª. Juíza de Direito, Dra. Traudeli Jung, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 74.317,38 (setenta e quatro mil, trezentos e dezesseis reais e trinta e oito centavos), devida pela executada; Não obstante o comando do artigo 57, do Decreto-lei n.º 413/69, relativamente a hipoteca objeto dos R-11 e R-12, promove-se o registro da constrição tomando-se em conta o decurso do prazo do contrato, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal.- Protocolo n.º 220777, Livro 1, de 14/10/2015.- Eu, Jéssica Augsburg, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ. Registradora-substituta (Bernadete Lazzeron): *BLL*
Emol:R\$429,30 Selo:0350.07.1400007.05347 PED:R\$3,60 Selo:0350.01.1400007.07307

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia de matrícula refere-se a uma reprodução fiel da forma e conteúdo da original arquivada neste Ofício. Último ato registral: R-18 - 22.931/Livro 2 RG.

Lajeado(RS), 29 de Julho de 2016. - Emitida às 14:19h

Emol. Busca R\$ 7,90 - 0350.01.1600004.07914 R\$ 0,45
Certidão R\$ 34,20 - 0350.04.1600002.02202 R\$ 1,05
P.E.D. R\$ 4,10 - 0350.01.1600004.07915 R\$ 0,45

Cássio Michel Miorando

ANEXO III
UNIDADE OPERACIONAL

A unidade produtiva isolada denominada "Unidade Operacional" é composta pelos seguintes equipamentos:

DESCRIÇÃO	ATUAL
Caixa metal p/ transporte mercadorias 0116	R\$ 100,00
Carro hidráulico ref. CP 3005 PT	R\$ 100,00
Carro hidráulico largo poliuretano TADEN	R\$ 100,00
Lava a Jato composto por hidropo 72 marca Schulz	R\$ 100,00
Roçadeira Marca Honda	R\$ 100,00
Máquina Flexográfica Tambor Central 250/4 - 3V	R\$ 25.000,00
Máquina Flexografica Modular F-250/4	R\$ 50.000,00
Monitor de vídeo Scan	R\$ 1.000,00
Impressora Flexografica GIDUE COMBAT 430	R\$ 250.000,00
Cilindros Anilox Gidue	R\$ 5.000,00
Secadores Refratários Gidue	R\$ 1.000,00
Rotuladora Semi Automática ROTTEC	R\$ 1.000,00
2 Unidades Serigráficas p/ Flexo	R\$ 40.000,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Cilindro Porta Clichê Gidue	R\$ 500,00
Motoventilador modelo Asten 28 166 Gidue	R\$ 100,00
Grupo Gerador Stmac 500KVA	R\$ 150.000,00
Quadro Geral de Distribuição	R\$ 25.000,00
Cental Telefonica Neuroter NR 1100	R\$ 1.000,00
Copiadora Ricoh GT 4022	R\$ 6.000,00
Swich Micronet 24 pt 2p	R\$ 2.500,00
Swich Micronet 24 pt 2p	R\$ 2.500,00
Switch Micronet Gigabit	R\$ 3.000,00
Servidor de Internet	R\$ 2.500,00
Plasticadora Rotativa Simple II-52	R\$ 5.000,00
Cartucheira Indal GI 850 Fundo Automático	R\$ 5.000,00
Prensa de Chapas	R\$ 1.000,00
Máquina Aplicadora de Adesivo	R\$ 2.000,00
Máquina para aplicar adesivo a base de latex	R\$ 5.000,00
Processadora para Chapas Offset Multiplater PLUS	R\$ 3.000,00
Prensa de Cópia Skay MHG 85x105	R\$ 3.000,00
Prensa para Micro Ondulado 800	R\$ 500,00
Prensa para Micro Ondulado 800	R\$ 500,00
Corte e Vinco Automática Heidelberg formato 56 x 77	R\$ 5.000,00
Forno p/ Secagem Ultravioleta OVEN 6.0	R\$ 1.000,00
Forno p/ Chapas Horizontal EL 110 formato 80 x 100	R\$ 2.000,00
Cabine de Luz GTI	R\$ 500,00
Mesa de Montagem com Gaveteiro	R\$ 1.000,00
Mesa de Retoque EL 19A	R\$ 500,00
Máquina Envernizadeira 800	R\$ 1.500,00
Máquina Envernizadeira 800	R\$ 1.500,00
Guilhotina Grafica Guarani SHC 1,55m	R\$ 70.000,00
Máquina Acopladeira Micro Ondulado MIC 1100	R\$ 3.000,00
Máquina Envernizadeira 800	R\$ 1.500,00
Cartucheira Coladeira BOBST AMAZON 70	R\$ 100.000,00
Forno p/ Secagem Ultravioleta OVEN 6.0	R\$ 1.500,00
Máquina de Corte e Vinco ETERNA	R\$ 55.000,00
Compressor de Ar Schulz	R\$ 4.000,00
Coletor de Pó CP-90	R\$ 1.500,00
Impressora Offset Roland 72X102 4X0 2X2 RVK	R\$ 300.000,00
Total	R\$ 1.146.600,00