LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRA NUA – VTN

(ABNT – NBR 14653 – parte 3 – Avaliação de Bens – Imóveis Rurais)

Localização: Fração ideal de 48,4 ha, localizada as margens da rodovia BR-282

Ponte Serrada/SC

Matrícula n° 10.558

Elaboração:

JEAN PAULO ALMEIDA
Engenheiro Agrônomo
CREA/SC 081301-1

CLAUDIUS VINÍCIUS DELFINO GRALEWSKI
Engenheiro Civil
CREA/SC 165032-7

09/2025

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: Prefeitura de Ponte Serrada
Objetivo da avaliação: determinação de valor de mercado do imóvel rural. "Segundo a ABNT NBR 14.653-1 entende-se como **valor de mercado** de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".
Finalidade da avaliação: Conhecimento de valor de mercado do imóvel

Identificação e caracterização do bem avaliando:	
Matrícula: 10.558	**Município do imóvel:** Ponte Serrada/SC
Denominação: Fração da Gleba G e Gleba L	
Área total da matrícula: 58,8177 há	
Área do imóvel estimada segundo o mapa: 48,4 ha	
CAR: SC-4213401-060A343399514E83A376BFD9660A358B	
Cartório de Registro de Imóveis: não informado	

Localidade: Saindo de Ponte Serrada, seguir por 7,2 km em rodovia asfaltada (BR-282), o imóvel estará à direita nas coordenadas 26°54'52.35"S / 51°57'46.21"O.

Resumo da Avaliação	
Valor de Mercado	**R$2.350.000,00**
Dois Milhões e trezentos e cinquenta mil reais.	

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

1.1 LOCALIZAÇÃO..... 4

2 DESCRIÇÃO DA REGIÃO 5

2.1 INFRAESTRUTURA REGIONAL..... 7

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 8

3.1 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO 8

3.2 DIMENSÕES E FORMA GEOMÉTRICA DA MATRÍCULA..... 10

3.3 USO E VOCAÇÃO DO SOLO 10

4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 11

4.1 MÉTODO E PROCEDIMENTOS 11

4.2 PESQUISA DE MERCADO E FORMAÇÃO DE VALOR 12

4.2.1 Justificativa para o uso do método comparativo..... 13

4.2.2 Pontuação para o estabelecimento do grau de fundamentação e precisão..... 14

5 CONCLUSÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL 15

ANEXOS 17

FOTOS 20

MATRÍCULA……..22

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O trabalho a seguir foi realizado com base na ABNT NBR 14.653-3 que rege as diretrizes de avaliações de imóveis rurais no Brasil, respeitando os requisitos do artigo 473 do novo CPC (Lei n.º 13.105/15).

1.1 LOCALIZAÇÃO

Fração de 48,4 ha, localizada na zona rural do município de Ponte Serrada, SC, com acesso por 7,2km de asfalto. Conforme croqui abaixo:

Coord. geográfica: 26°54'52.35"S / 51°57'46.21"O (entrada do imóvel)

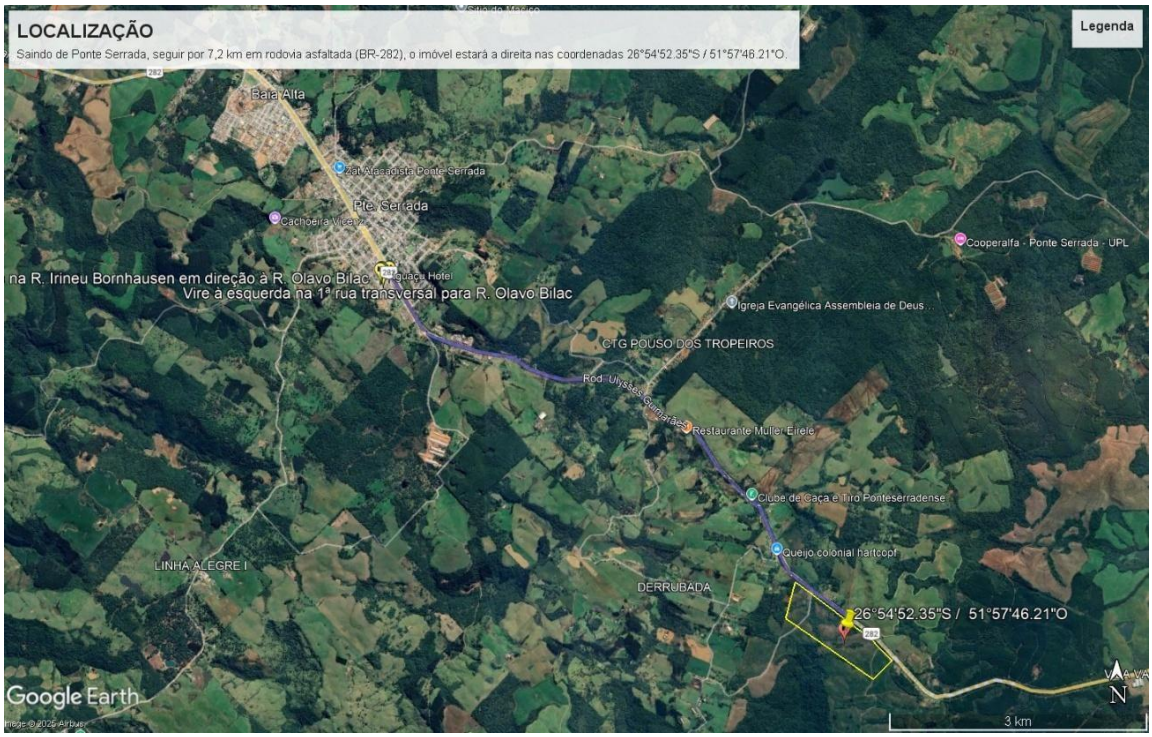


Imagem 01: Localização geral do imóvel.



Imagem 02: Representação da área do imóvel.

2 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado no município de Ponte Serrada no estado de Santa Catarina. Está situado a aproximadamente 457 km sentido Oeste de Florianopolis, 1.620 km ao Sul de Brasília e 92 km a leste de Chapecó. O município faz divisa com: Irani, Lindoia do Sul, Ipumirim, Vargeão, Passos Maia, Água Doce e Vargem Bonita.

Ponte Serrada, localizado no oeste de Santa Catarina (região Grande Oeste), possui uma população estimada em cerca de 10.764 habitantes (em 2024). Sua área territorial é de aproximadamente 560,731 km², resultando numa densidade demográfica de cerca de 18,99 habitantes por km².

A economia de Ponte Serrada é fortemente influenciada pelo setor rural e pela agropecuária familiar, com ênfase na produção de grãos como milho e soja, além da erva-mate, maçã, hortifrutigranjeiros e cultivo de madeira de reflorestamento (pinus e eucalipto). O comércio local é modesto, servindo principalmente às necessidades internas da população. No entanto, o município tem potencial para o turismo ecológico e cultural: belas paisagens naturais com

matas de pinheiro-araucária, cachoeiras, trilhas e festividades regionais (como festas típicas, rodeios e encenação religiosa) atraem visitantes interessados em natureza e cultura local.

Climaticamente, Ponte Serrada possui clima mesotérmico úmido, com verões mais amenos e invernos frios. A temperatura média anual gira em torno de 17-19 °C. As chuvas são bem distribuídas ao longo do ano, com precipitação total anual elevada (em torno de 1.900-2.200 mm), as estações não separam períodos tão marcados de seca como em regiões tropicais.

Vegetação:

A vegetação predominante na área rural do município de Ponte Serrada, em Santa Catarina, é composta por remanescentes da Mata Atlântica, especialmente do tipo Floresta Ombrófila Mista, também conhecida como Floresta com Araucária. Essa formação florestal caracteriza-se pela presença marcante do pinheiro-do-paraná (Araucaria angustifolia), associado a espécies como imbuia, erva-mate, cedro e canela. Nas áreas de relevo mais acidentado e com solos férteis, encontram-se matas densas e diversificadas, enquanto nas partes de uso agropecuário predominam campos abertos e áreas de reflorestamento, principalmente com pinus e eucalipto. Ao longo dos cursos d’água, surgem matas ciliares, que desempenham papel fundamental na proteção dos rios e nascentes.

Relevo:

O relevo predominante na área rural do município de Ponte Serrada, em Santa Catarina, insere-se no Planalto Meridional Catarinense, com altitudes médias variando entre 800 e 1.200 metros. O terreno é caracterizado por formas onduladas a fortemente onduladas, resultantes de processos de dissecação fluvial sobre rochas basálticas da Formação Serra Geral. Essa conformação gera solos em geral férteis, mas de profundidade variável, muitas vezes rasos e pedregosos em áreas de maior declividade. As condições de relevo favorecem a presença de matas com araucária em áreas mais altas, além de campos e

pastagens em setores suavemente ondulados. Também são comuns vales encaixados, encostas íngremes e planícies fluviais restritas ao longo dos principais rios que cortam o município, compondo uma paisagem bastante diversificada.

2.1 INFRAESTRUTURA REGIONAL

Aspectos Sociais:

Ponte Serrada, município de Santa Catarina, tem estimativa de população de 10.764 habitantes em 2024. Com área territorial de aproximadamente 560,731 km², isso implica densidade demográfica de cerca de 18,99 habitantes por km².

No que toca à educação básica, em 2022 cerca de 99,68 % das crianças de 6 a 14 anos estavam matriculadas no ensino regular em Ponte Serrada. Não localizei dados recentes específicos de abandono escolar ou distorção idade-série para o Ensino Fundamental (6º ao 9º ano) no município.

Economicamente, o município apresenta PIB de aproximadamente R$ 291 milhões e PIB per capita em torno de R$ 24.929,88 (em 2021). A participação dos setores do município no valor adicionado é aproximadamente: serviços (~ 38,7 %), seguido de agropecuária (~ 29,5 %), administração pública (~ 22,1 %), e indústria (~ 9,7 %). Entre 2006 e 2021, o crescimento do PIB municipal foi de cerca de 88,9 % em termos nominais; nos últimos cinco anos desse período, cerca de 33,4 %.

A agropecuária, incluindo cultivo de grãos (milho e soja), erva-mate, e a pecuária, além de atividades florestais (reflorestamento, madeira), fazem parte do núcleo da economia rural de Ponte Serrada. O comércio e os serviços também têm papel importante, atendendo tanto à demanda local quanto de municípios vizinhos, reforçando o papel do município como um centro regional de influência modesta.

Considerações:

A fração ideal de 48,4ha, localizada na beira da rodovia BR-282, na zona rural do município de Ponte Serrada, SC, próximo à divisa com o município de Irani. Trata-se de um imóvel rural utilizado com características para agropecuária e atualmente utilizando com reflorestamento de pinus.

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

Vegetação:

O imóvel é composto principalmente por área de reflorestamento com 65,5% de sua área e mata nativa característica do bioma mata Atlântica, perfazendo 34,5%, que está de acordo com a Legislação vigente do Novo Código Florestal Brasileiro através da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que condiciona que imóveis rurais situados no bioma mata atlântica devem possuir pelo menos 20% de Reserva Legal preservada.

Topografia e aptidão ao uso da terra:

Predominância de relevo suave ondulado com inclinação média de 3,8% a Ondulado tendo sua inclinação máxima em 10,7%, sendo sua aptidão para produção agropecuária e silvicultura.



Imagem 03: Porcentagem de declividade do imóvel.

Abaixo imagens do satélite Sentinel das datas 17 de novembro de 2024, 01 de maio e 13 de setembro de 2025, mostrando que a área está atualmente recoberta por reflorestamento de pinus e vegetação nativa.



Imagem 04: Vista do dia 17 de novembro de 2024.

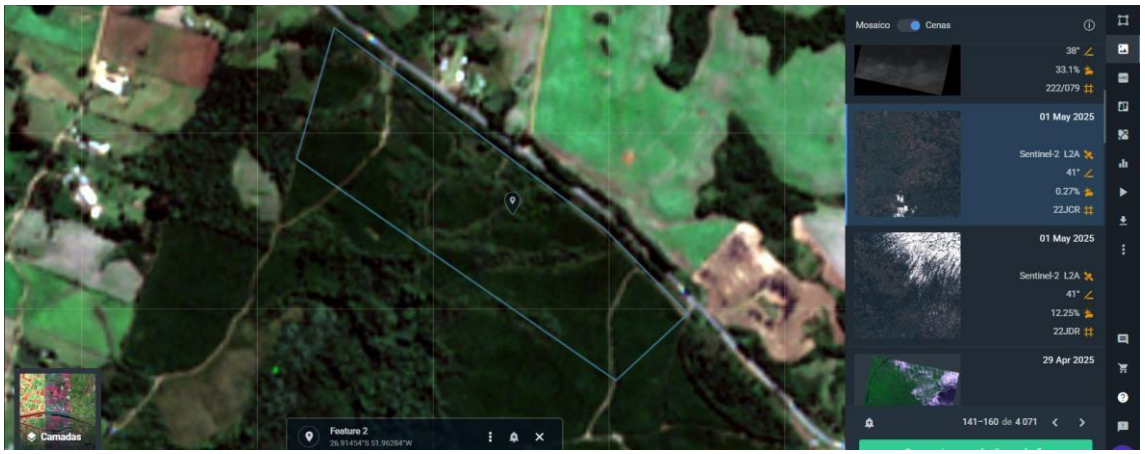


Imagem 05: Vista do dia 01 de maio de 2025.

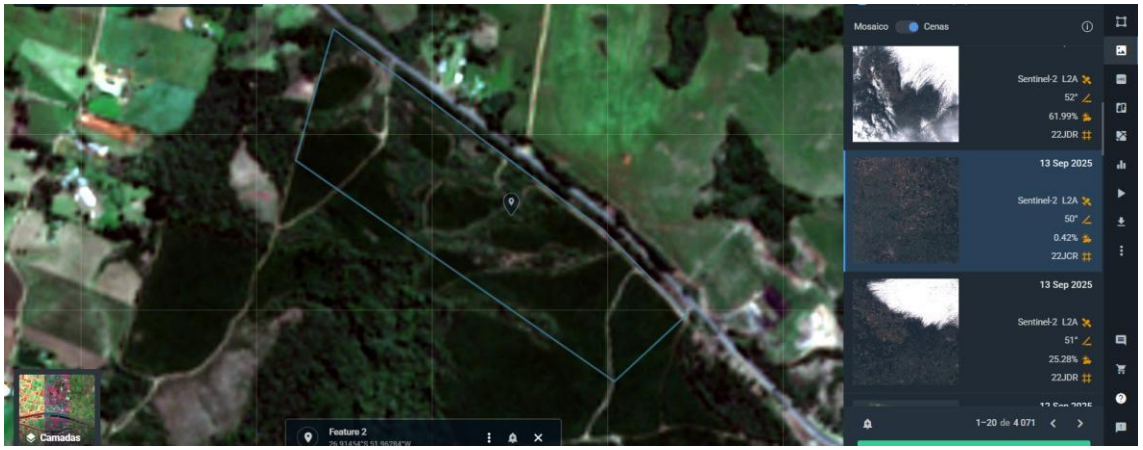


Imagem 06: Vista do dia 13 de setembro de 2025.

3.2 DIMENSÕES E FORMA GEOMÉTRICA DA MATRÍCULA

No que diz respeito às dimensões e forma do imóvel, se trata de imóvel rural contendo 48,4 hectares conforme mapa apresentado pelo solicitante.

3.3 USO E VOCAÇÃO DO SOLO

Atualmente, a área do imóvel é composta por aproximadamente 65,5% de reflorestamento de pinus e 34,5% de mata nativa.

Abaixo, seguem as classes de uso e aproveitamento do solo.

Aproveitamento da área			
Classe	**Descrição**	**(ha)**	**(%)**
I	Terras cultiváveis, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção.	-	-
II	Terras cultiváveis, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples.	-	-
III	Terras cultiváveis, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas.	-	-
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.	-	-
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação.	-	-
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples.	-	-
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas.	31,67	65,5
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento.	16,73	34,5

4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 MÉTODO E PROCEDIMENTOS

A metodologia adotada para determinação do valor da terra nua foi através do **método comparativo direto de dados de mercado**, que consiste na obtenção do valor através da comparação de imóveis com características semelhantes, obtendo amostras no mercado atual da Região geoeconômica em que o imóvel está situado.

Com base nisso, foi feita uma pesquisa de mercado para encontrar imóveis rurais a venda ou com negociação já realizada nos últimos meses, semelhantes a área objeto do presente trabalho.

Os dados pesquisados exercem forte influência na formação de preços e por isso devem passar por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitando os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma ABNT 14.653-3.

Dessa forma, no presente trabalho optou-se por utilizar a homogeneização por fatores, por acreditar ser um modelo adequado e que possibilita através dos dados amostrais homogeneizados, chegar a um grau de fundamentação preciso, encontrando um valor de mercado que corresponde com a realidade da região para imóveis com características semelhantes.

4.2 PESQUISA DE MERCADO E FORMAÇÃO DE VALOR

QUADRODEHOMOGENEIZAÇÃO												
Nº	**VALOR(R$)**	**ÁREA(HA)**	**R$/há**	**Ff**	**Fa**	**Fta**	**Fds**	**Ft**	**Fdh**	**Fextra**	**Limit**	**Hom. R$/há**
1	Ita, SC- Área de 8,42 ha composta por reflorestamento e mata nativa. Aproximadamente 4Km da cidade, margem da rodovia. Topografia: Declive regular. Boa disponibilidade de água. Fonte:https://imobiliariaideal.imb.br/comprar/sc/ita/interior/sitio/76475784 (Imóbiliaria Ideal). Acesso em16/09/2025.											
	500.000,00	8,420	59.382,42	0,90	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,85	50.504,75
2	Agua Doce, SC- Área de 235,49 ha composta por benfeitorias, pastagem, reflorestamento e mata nativa. Aproximadamente 14Km da cidade, margem da rodovia. Topografia: Plana irregular. Muito boa disponibilidade de água. Fonte:https://imovago.com.br/imovel/40126527 (Anzanello e Peretti Gestão Imobiliária). Acesso em16/09/2025.											
	15.500.000,00	235,490	65.820,20	0,90	0,85	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	0,80	52.618,32
3	Vargem Bonita, SC- Área de 48,44 ha composta por pastagem, reflorestamento e mata nativa. Aproximadamente 24Km da cidade. Topografia: Plana irregular. boa disponibilidade de água. Fonte:https://bensavenda.clcoop.com.br/?57755e97b0c013fd1bc0b1d15dcd8cbf=217. Acesso em16/09/2025.											
	2.450.000,00	48,440	50.578,03	0,90	0,95	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,03	51.893,06
4	Concordia, SC- Área de 16,4 ha composta por erva mate, reflorestamento e mata nativa. Aproximadamente8Km da cidade. Topografia: Declive regular. Boa disponibilidade de água. Fonte:https://imobiliariaideal.imb.br/comprar/sc/concordia/interior/sitio/70280201(Ideal Imobiliaria). Acesso em16/09/2025.											
	775.000,00	16,400	47.256,10	0,90	1,00	0,95	1,10	1,05	1,00	1,00	0,99	46.666,58
5	Agua Doce, SC- Área de 5,2 ha composta por reflorestamento. Aproximadamente 20Km da cidade. Topografia: Plana regular. Boa disponibilidade de água. Fonte:https://imovago.com.br/imovel/40149884 (Horizonte Engenharia e Topografia). Acesso em16/09/2025.											
	350.000,00	5,200	67.307,69	0,95	0,90	0,85	1,15	0,95	1,00	1,00	0,79	53.440,58
6	Lindoia do Sul, SC- Área de 19,5 ha composta por vegetação rasteira e mata nativa. Aproximadamente 24Km da cidade. Topografia: Declive irregular. Média disponibilidade de água. Fonte:https://www.facebook.com/marketplace/item/24274628785535527/?rdid=i2vvKPa9eC62HOW1&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F166bQEWsou%2F#(CRECI SC: 20343). Acesso em16/09/2025.											
	500.000,00	19,500	25.641,03	0,90	1,18	0,95	1,20	1,10	1,05	1,00	1,40	35.854,75
HOMOGENEIZAÇÃO DEVALORES												
Ff= Utilizado para descontar a superestimativa dos dados de oferta; **Fa =** Fator aproveitamento; **Fta** =Fator tamanho área **Fds=** Fator distância da sede; **Ft =** Fator topografia; **Fdh=** Fator disponibilidade hídrica. **Fextra** =Fator Extra.												
Média aritmética (R$/ ha):			R$ 48.496,34				**Coeficiente variação(%):**				13,68	
Limite superior:			R$ 55.460,13				**Limite inferior:**			R$	41.532,56	
Valor doimóvel (R$/ ha):			R$ 48.496,34				**Tamanhoimóvel (ha):**				48,4000	
Valor de mercado(R$):			**R$ 2.347.222,90**				**Valor final* de mercado(R$):**			**R$**	**2.350.000,00**	
*** Valor final arredondadoem até +-1%, conforme permite a NBR14.653-3:2019.**												

Formação dos Valores

Intervalo de confiança de 95,00% para o valor estimado:

Mínimo: R$/hectare 41.532,56
Máximo: R$/hectare 55.460,13
Médio: R$/hectare 48.496,34

Para uma ÁREA de **48,4 ha** teremos:

VALOR DE MERCADO obtido = R$ 2.347.222,90

VALOR DE MERCADO final = R$ 2.350.000,00
(ajuste de +-1% conforme permite a Norma ABNT 14.653-3:2019)

Dessa forma, o valor de mercado da terra nua encontrado para a área de 1.434,648 hectares equivale a **R$ 2.350.000,00 (Dois milhões e trezentos e cinquenta mil reais).**

4.2.1 Justificativa para o uso do método comparativo

Entre os métodos de avaliação descritos pela Norma Brasileira – ABNT, NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnica para Imóveis Rurais, foi utilizado no presente trabalho o Método Comparativo de dados de Mercado, com Grau de Fundamentação II, por representar a realidade de mercado.

A Norma orienta a usar, preferencialmente, este método, com a utilização dos demais métodos somente na impossibilidade de usar este. É considerado por muitos autores e experientes na área de engenharia de avaliações, o método mais direto de obtenção de valores de imóveis (terra nua e benfeitorias) pela eficiência e simplicidade de sua execução, onde o resultado é sempre satisfatório e justo.

Por este método, o valor de mercado é determinado pela comparação direta com outros imóveis semelhantes ao avaliando, cujas informações ou dados de mercado são obtidos valendo-se de entrevistas, visitas técnicas, anúncios de jornais, revistas, documentos de transferências, cadastros ou informações de corretores.

Desta forma, cabe ao avaliador comparar as informações de mercado, levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliado (DESLANDES, 2002).

4.2.2 Pontuação para o estabelecimento do grau de fundamentação e precisão

Classificação do Laudo de Avaliação

ESPECIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO					
De acordo com NBR 14.653-3/2019, os dados abaixo permitem enquadrar a presente avaliação nos seguintes graus:					
FUNDAMENTAÇÃO	II	PRECISÃO	III		
a) Amplitude do intervalo de confiança de 80%			28,72 %		
b) Cálculo da Pontuação conforme Tabela 4 da NBR 14653-3:2019 - Onde para cada Especificação que tiver Grau III soma-se 3 pontos; Grau II soma-se 2 pontos e Grau I soma-se 1 ponto.					

Item	Especificação das avaliações de imóveis rurais	Grau Condição			
		III	II	I	Pontuação
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00a	2

a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Total	11

Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Com base no quadro acima o Grau de Fundamentação obtido no Laudo foi o GRAU II			

Grau de precisão da estimativa de valor – NBR 14653-3/2019			
Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤ 40%	≤ 50%

5 CONCLUSÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL

Após realizar a vistoria in loco, coletar imagens de satélite atuais do imóvel para verificação das características agronômicas, coletando informações e posterior busca de dados amostrais na Região Geoeconômica de Ponte Serrada SC, que representassem situações similares com o imóvel avaliando, acredita-se que o objetivo foi cumprido de forma adequada e seguindo os parâmetros técnicos estabelecidos pela ABNT NORMA 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais. O que permite ter maior segurança quanto ao valor real de mercado do imóvel.

A presente avaliação foi baseada no mapa enviado pelo solicitante, que indicava a área de 48,4 há dentro do CAR SC-4213401-060A343399514E83A376BFD9660A358B.

A matrícula do imóvel não foi fornecida pelo solicitante, sendo recomendado a sua análise.

A capacidade de uso do solo é regular, com potencial de uso agropecuário e florestal.

O acesso ao imóvel se dá por estrada asfaltada, sendo a localização da área ás margens da BR-282.

Sua topografia é plana ondulada, sendo uma característica dos imóveis da região.

Sendo assim, o valor de mercado para terra nua remete a realidade.

Para melhor esclarecer, o quadro abaixo expõe resumidamente as informações relacionadas às conclusões dos valores obtidos.

MATRÍCULA	ÁREA (hectares)	VALOR DE MERCADO (R$)
10.558	**48,4**	**R$ 2.350.000,00**

Com isso, o valor total do imóvel objeto da avaliação fazendo o arredondamento é de **R$ 2.350.000,00 (Dois milhões e trezentos e cinquenta mil reais) de Valor de Mercado.**

Ponte Serrada, 16 de setembro de 2025.

GKI ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA:60273546000148

Assinado de forma digital por GKI ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA:60273546000148
Dados: 2025.09.17 13:39:39 -03'00'

CLAUDIUS VINICIUS DELFINO GRALEWSKI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA -SC: 165032-7

ANEXOS

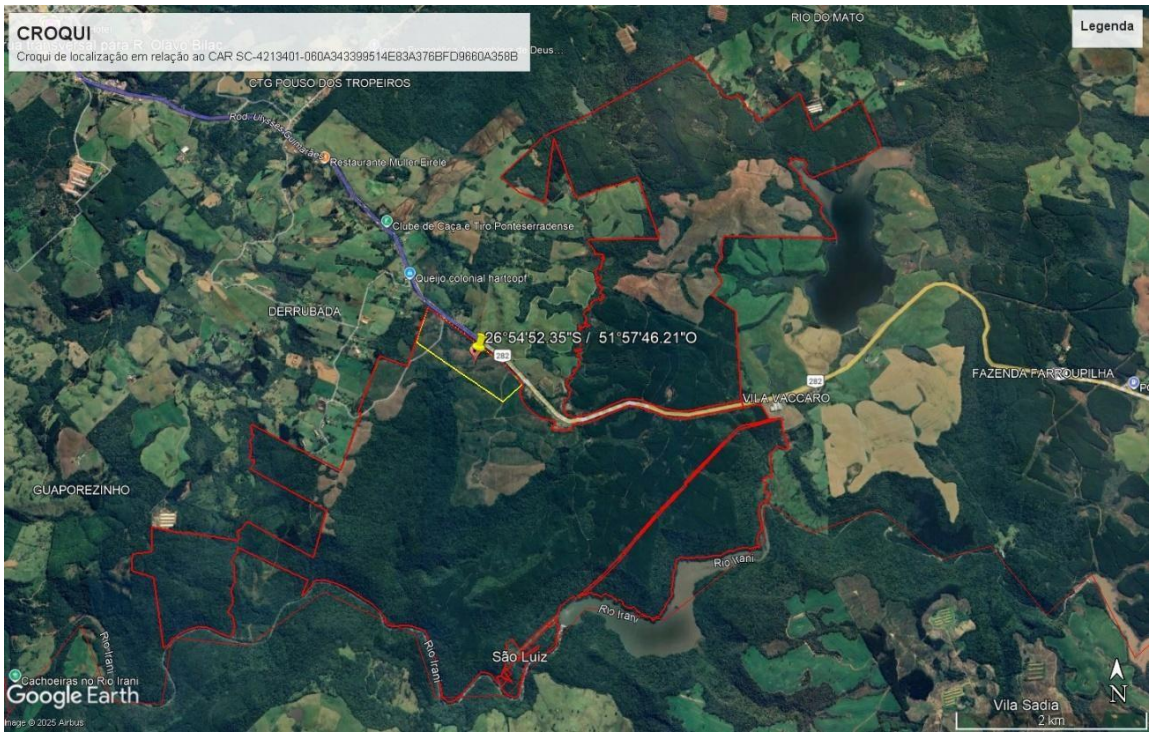


Imagem 07: Localização da fração de 48,4 há dentro do CAR SC-4213401-060A343399514E83A376BFD9660A358B.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro:	Ativo
Registro de Inscrição no CAR:	SC-4213401-060A343399514E83A376BFD9660A358B
Condição Externa:	Aguardando análise

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural:	2.251,70 ha	Data da Inscrição:	30/04/2015
Módulos fiscais:	125,09	Data da Última Retificação:	20/11/2024
Município / UF:	Ponte Serrada (SC)		
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Lat: 26°55'07,37" S Long: 51°57'06,59" O		

Imagem 08: Consulta do CAR, mostrando que o mesmo encontra-se com status Ativo.

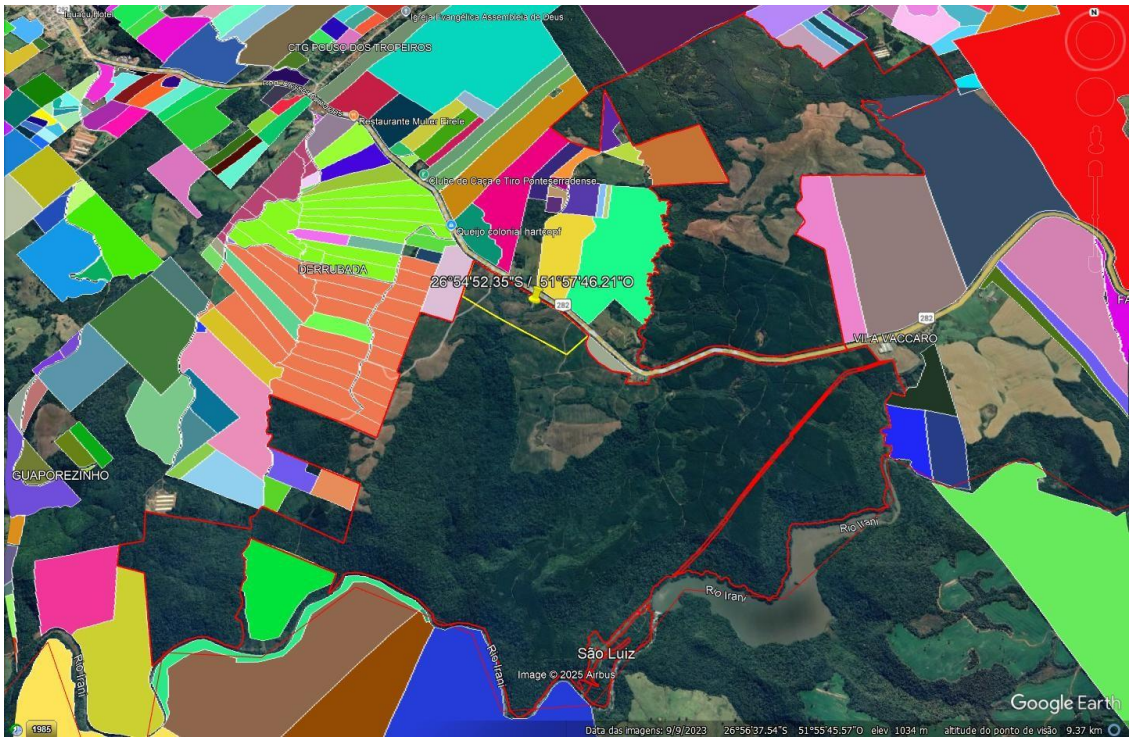


Imagem 9: Consulta a base de dados do SIGEF/INCRA, mostrando que nenhuma matrícula georreferenciada e certificada pelo INCRA sobrepõe a fração avaliada ou o CAR do imóvel.

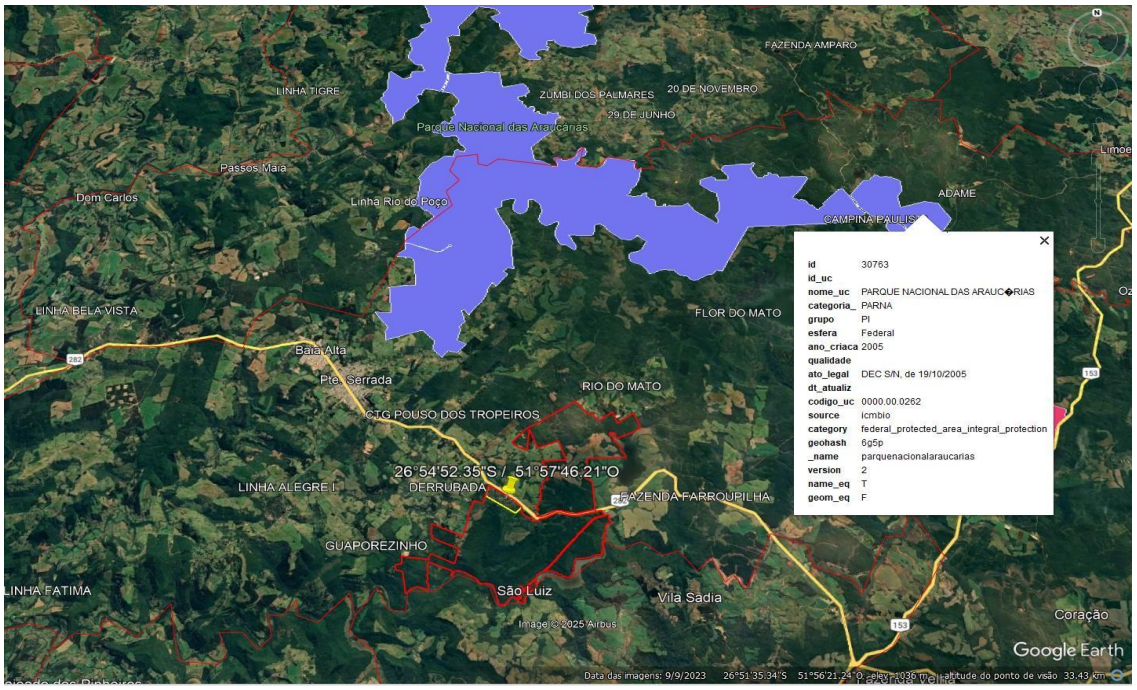


Imagem 10: Imagens mostrando que a área avaliada não fica dentro de nenhuma unidade de conservação, sendo a mais próxima o PARQUE NACIONAL DAS ARAUCARIAS.

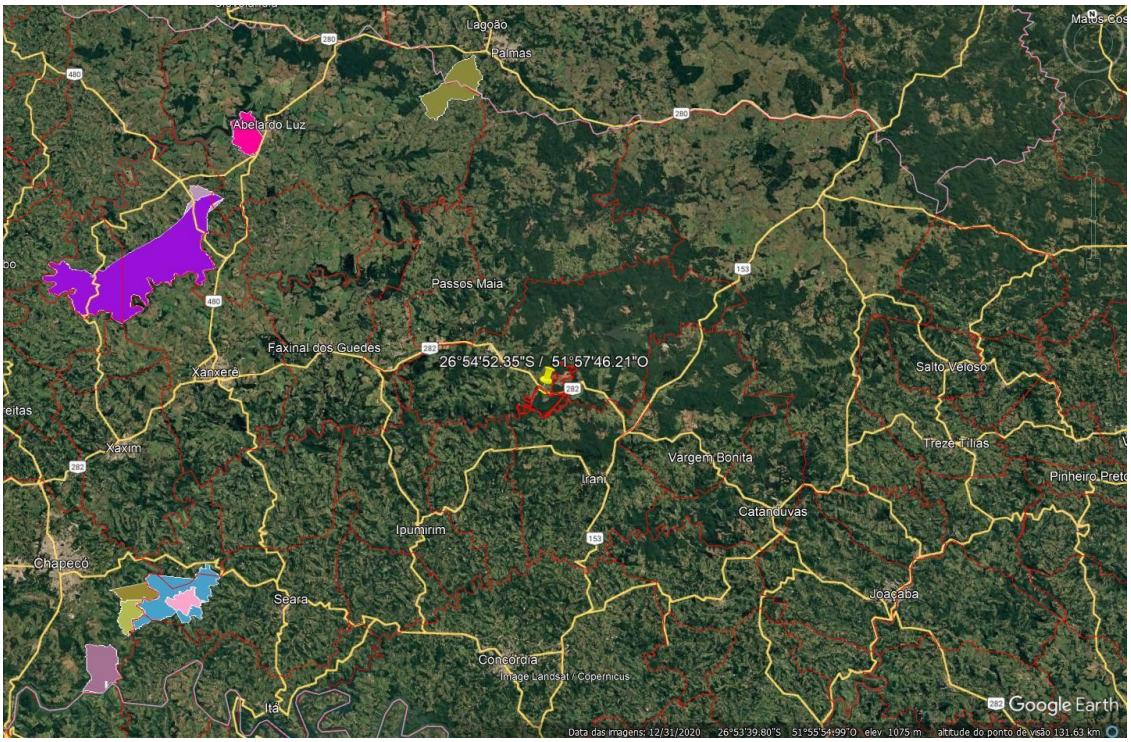


Imagem 11: Territórios indígenas mais próximos.

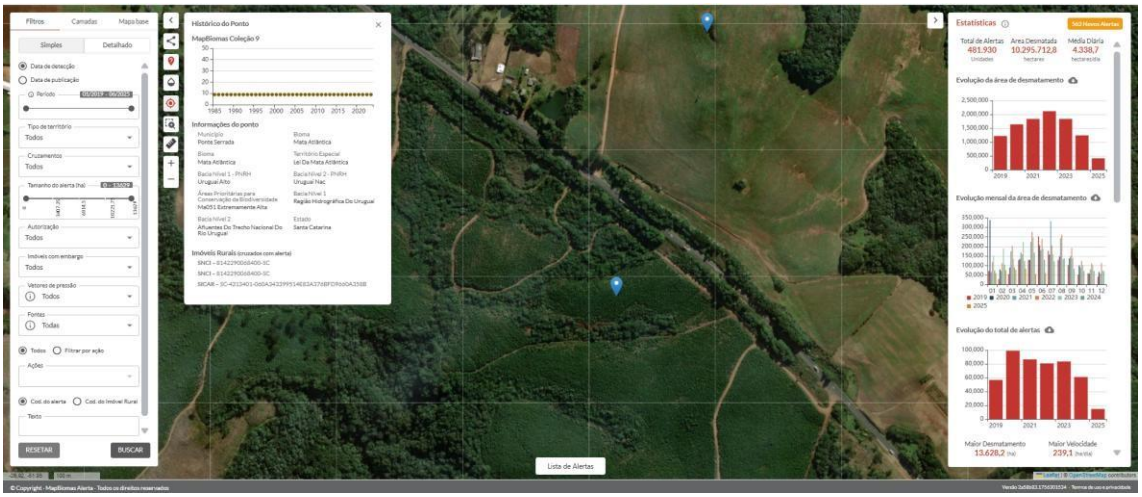


Imagem 11: Inexistência de alerta de desmatamento no mapbiomas e histórico de utilização para silvicultura desde 1985, segundo o mapbiomas .

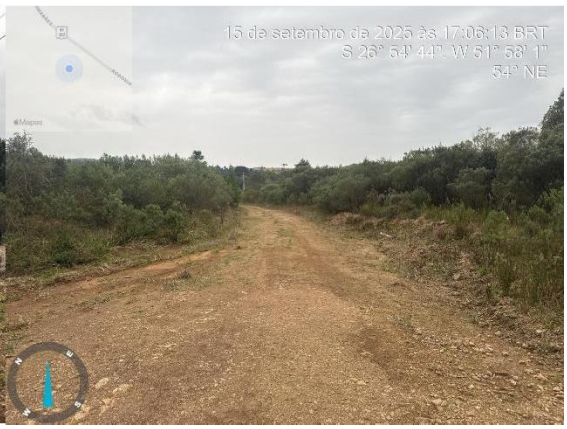
GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

FOTOS
















15 de setembro de 2025 às 17:06:26 BRT
S 26° 54' 44"
W 51° 57' 53"
309° NW

MATRÍCULA

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

Certidão de Inteiro Teor

CNM: 105437.2.0010558-76

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE PONTE SERRADA - SC
REGISTRO GERAL
Livro Nº 2 **Fls: 01**

MATRICULA Nº: 10.558
Ponte Serrada, em 08 de Outubro de 2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel rural, com a área superficial de **58,8177ha.,** ou, **588.177,02m²** (quinhentos e oitenta e oito mil, cento e setenta e sete vírgula zero dois metros quadrados), perímetro 4.099,73m, denominado Imóvel Fazenda São Luiz - Gleba G, situado no Município de Ponte Serrada-SC, com os seguintes, limites, medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **BCI-M-A838,** de coordenadas N 7.023.240,878m e E 403.834,803m, situado na divisa da Fazenda Amparo, código INCRA: 814.229.004.936-7, com o limite da faixa de domínio da Rodovia Federal BR-282, que liga Ponte Serrada a Irani; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da referida rodovia, com os seguintes azimutes e distâncias: 126°24'35" e 101,34 m até o vértice **BCI-P-J459,** de coordenadas N 7.023.180,728m e E 403.916,360m; 123°03'58" e 10,36 m até o vértice **BCI-P-J460,** de coordenadas N 7.023.175,078m e E 403.925,039m; 126°45'02" e 53,09 m até o vértice **BCI-P-J461,** de coordenadas N 7.023.143,312m e E 403.967,577m; 125°24'07" e 22,74m até o vértice **BCI-P-J462,** de coordenadas N 7.023.130,138m e E 403.986,114m; 125°52'33" e 92,31 m até o vértice **BCI-P-J463,** de coordenadas N 7.023.076,042m e E 404.060,911m; 125°49'30" e 83,68 m até o vértice **BCI-P-J464,** de coordenadas N 7.023.027,064m e E 404.128,759m; 125°55'45" e 159,81m até o vértice **BCI-P-J465,** de coordenadas N 7.022.933,288m e E 404.258,168m; 126°52'12" e 25,36m até o vértice **BCI-P-J466,** de coordenadas N 7.022.918,074m e E 404.278,452m; 125°35'39" e 116,60m até o vértice **BCI-P-J467,** de coordenadas N 7.022.850,209m e E 404.373,265m; 125°58'27" e 137,37m até o vértice **BCI-P-J468,** de coordenadas N 7.022.769,514m e E 404.484,438m; 125°59'19" e 69,99m até o vértice **BCI-P-J469,** de coordenadas N 7.022.728,386m e E 404.541,069m; 126°35'17" e 90,00m até o vértice **BCI-P-J470,** de coordenadas N 7.022.674,739m e E 404.613,336m; 127°09'20" e 47,47m até o vértice **BCI-P-J471,** de coordenadas N 7.022.646,070m e E 404.651,167m; 127°44'26" e 62,85m até o vértice **BCI-P-J472,** de coordenadas N 7.022.607,600m e E 404.700,869m; 133°40'06" e 54,92m até o vértice **BCI-M-F321,** de coordenadas N 7.022.569,681m e E 404.740,593m, situado no limite da faixa de domínio da *Rodovia Federal BR-282,* que liga Ponte Serrada a Irani e divisa da Fazenda São Luiz - Gleba *L,* código INCRA: 814.229.006.840-0, de *Celulose Irani S.A, CNPJ: 92.791.243/0002-94, matrícula: 2.482;* deste, segue confrontando com o referido imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias: 257°16'09" e 818,93m até o vértice **BCI-V-D316,** de coordenadas N 7.022.389,213m e E 403.941,791m; 268°45'17" e 712,07m até o vértice **BCI-M-A825,** de coordenadas N 7.022.373,738m e E 403.229,892m; situado na divisa do *Assentamento Derrubada, do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;* deste, segue confrontando com o referido imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias: 17°51'13" e 183,29m até o vértice **BCI-M-A826,** de coordenadas N 7.022.548,198m e E 403.286,085m; 18°25'26" e 121,11m até o vértice **BCI-M-A827,** de coordenadas N 7.022.663,102m e E 403.324,363m; *Fazenda Amparo, código INCRA: 814.229.004.936-7, de Juscelino Spader, CPF: 346.165.439-68, matrícula: 4.254;* deste, segue confrontando com o referido imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias: 105°11'21" e 38,38 m até o vértice **BCI-M-A828,** de coordenadas N 7.022.653,046m e E 403.361,403m; 112°42'21" e 53,84 m até o vértice **BCI-M-A829,** de coordenadas N 7.022.632,263m e E 403.411,074m; 109°39'27" e 42,75m até o vértice **BCI-M-A830,** de coordenadas N 7.022.617,882m e E 403.451,331m; 106°06'21" e 44,07m até o vértice **BCI-M-A831,** de coordenadas N 7.022.605,656m e E 403.493,673m; 109°41'01" e 47,85 m até o vértice **BCI-M-A832,** de coordenadas N 7.022.589,539m e E 403.538,727m; 112°07'18" e 41,30m até o vértice **BCI-M-A833,** de coordenadas N 7.022.573,987m e E 403.576,984m; 109°51'35" e 35,47m até o vértice **BCI-M-A834,** de coordenadas N 7.022.561,939m e E 403.610,340m; 105°02'46" e 28,69m até o vértice BCI-M-

Continua no Verso

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

GKI ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

CNM: 105437.2.0010558-76

Continuação da Matrícula Nº: **10.558** Fls: **01 verso**

A835, de coordenadas N 7.022.554,491m e E 403.638,048m; 15°43'30" e 540,51m até o vértice **BCI-M-A836,** de coordenadas N 7.023.074,773m e E 403.784,538m; 18°11'42" e 82,33m até o vértice **BCI-M-A837,** de coordenadas N 7.023.152,985m e E 403.810,245m; 15°36'40" e 91,26m até o vértice **BCI-M-A838,** ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas foram obtidas a partir do serviço disponibilizado pelo IBGE - Posicionamento por Ponto Preciso e encontram-se referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todas as coordenadas, azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM. Dados Cadastrais: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR emissão exercício 2017, código nº *814.229.006.840-0;* b) Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF *2.013.762-1;* c) Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR - Registro no CAR: *SC-4213401-060A343399514E83A376BFD9660A358B.*

PROPRIETÁRIO(A): CELULOSE IRANI S.A., pessoa jurídica, inscrito(a) no CNPJ sob nº 92.791.243/0001-03 e Inscrição Estadual Isenta, com sede à Rua General João Manoel, 157, 9º andar, Centro, no Município de Porto Alegre-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 267, Fls. 267, Livro 2-A, deste Ofício. Escrevente Substituta (Renata Fernanda da Silva). Renata Fernanda da Silva

AV.-1/10.558 - TRANSPORTE DE AVERBAÇÃO. Aos 24/09/1976, realizou-se na matrícula de origem nº 267, na abertura da matrícula, deste Ofício a seguinte averbação: Apresentado *Mapas de Reflorestamento,* projetos com o IBDF. (ass) a Escrevente Juramentada. Transportada nesta data. O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 08 de Outubro de 2018. Emolumentos: 0,00. Escrevente Substituta (Renata Fernanda da Silva). Renata Fernanda da Silva

AV.-2/10.558 - TRANSPORTE DE AVERBAÇÃO. Aos 01/11/2006, realizou-se na matrícula de origem nº 267, sob AV-5, deste Ofício a seguinte averbação: Termo de Reserva Legal, considerando a possibilidade legal de compensação de área de Reserva Legal por outra área de importância equivalente, conforme institui o art. 44 do Código Florestal, alterado através da Medida Provisória 2.166-67 de 24/08/2001; Considerando a alocação de 11,68ha., correspondente 48,2% da matrícula 280 para compensação da Reserva Legal desta matrícula, procede-se averbação da Reserva Legal, tendo em vista o disposto no art. 16 alínea "a" e parágrafo 2º da Lei 4.771/65 e suas alterações - Código Florestal, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 11,68ha., correspondente a 48,2% da matrícula 280 e, compreendida nos limitesindicados na planta, fica compondo a ***Reserva Florestal Legal,*** gravada como de utilização limitada nos termos da legislação florestal. Tudo de acordo com Termo de Reserva Legal, firmado pela autoridade competente arquivado em Cartório. (ass) a Registradora. Transportada nesta data. O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 08 de Outubro de 2018. Emolumentos: 0,00. Escrevente Substituta (Renata Fernanda da Silva). Renata Fernanda da Silva

AV.-3/10.558 - TRANSPORTE DE REGISTRO. Aos 23/09/2016, realizou-se na matrícula de origem nº 267, sob R.-8, deste Ofício o seguinte registro: Hipoteca: Pela Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária lavrada aos 20/09/2016, no livro nº 10.702, fls. 093, no 9º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, na qual consta: **I** - Hipotecante: **CELULOSE IRANI S.A.,** sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.791.243/0001-03 e NIRE 43300002799, com sede à Rua General João Manoel, 157, 9º andar, sala 903, no Município de Porto Alegre-RS, no ato representada pelos procuradores, nos termos do artigo 14 do Estatuto Social, *Adriano Roberto Dore,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 3.427.731 SSP/SC, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 022.042.489-67; e, *Marcos Antonio de Souza,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 2001137 SSP/SC, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 578.466.189-20, nos termos da procuração pública lavrada em 14/09/2016, no livro nº 180-E, fls. 030, junto ao 5º Tabelião de Notas de Porto Alegre-RS, poderes esses que foram conferidos, conforme artigo 14 "b", pelos Diretores, *Pericles Pereira Druck,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 9002052489

Continua na Folha: 2

Rua Marechal Floriano Peixoto, 208, Sala 01, Ed. Itália - Centro - Fone: (49) 3435-0767 - Página 2/1 1
E-mail: riponteserrada@gmail.com

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

CNM: 105437.2.0010558-76

Continuação da Matrícula N°: **10.558** Fls: **02**

SSP/RS, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 432.252.410-91; e, *Odivan Carlos Cargnin,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 2634565 SSP/SC, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 767.695.189-53, eleitos por intermédio da Ata da AGO realizada em 20/04/2016, e Ata nº 11 de Reunião do Conselho de Administração realizada em 23/04/2015, registrada na JUCERGS sob o nº 4124614 em 25/06/2015. **II -** Credores: **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** instituição financeira constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, no ato representada pela filial com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 2º andar, no Município de São Paulo-SP, inscrito(a) no CNPJ/MF sob n° 60.701.190/4816-09, e pelos procuradores, *Levy Thennyson Ramos Holanda,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 34.357.068-3 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 365.405.538-97; e, *Cleber Cavalcante Diniz,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 22.993.785-8 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 153.749.608-57, nos termos da procuração pública lavrada no livro nº 3431, fls. 313, junto ao 12º Tabelião de Notas de São Paulo-SP; e, **BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A.,** instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.023.570/0001-60, com sede à Avenida das Nações Unidas, 12995, 7º andar, São Paulo-SP, no ato representada por seus procuradores, *Luis Carlos Bellini Junior,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 35.040.992-4 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 302.414.108-19; e, *Tomaz Adolpho Santi Filho,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 32.939.365-0 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 351.032.238-05, nos termos da procuração pública lavrada no livro nº 3480, fls. 091, junto ao 12º Tabelião de Notas de São Paulo-SP; e, ainda, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001 42 e NIRE nº 35300332067, com sede à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, no Município de São Paulo-SP, no ato representados por seus procuradores, *João Guilherme Berti Targino,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 33.183.237-9 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 325.129.948-48; e, *Adriana Abdalla Mollo,* portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 11966855-5 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 250.419.218-57, nos termos da procuração pública lavrada no livro nº 10.691, fls. 307, no 9º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP. **III -** **Das Cláusulas e Condições:** *Primeiro:* Em 20/09/2016 a Hipotecante celebrou instrumentos de financiamento com os Credores, cujos principais termos e condições encontram-se descritos e caracterizados no item Quinto da escritura pública. *Segundo:* Em garantia do correto, fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias da Hipotecante assumidas perante os Credores no âmbito dos documentos do Financiamento, conforme prorrogados, alterados e, ou, aditados de tempos em tempos, incluindo, sem limitação, todas as obrigações principais e acessórias, vencidas (em seu vencimento ordinário ou antecipadamente) ou vincendas, líquidas ou ilíquidas, determinadas ou determináveis, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento do principal, dos juros remuneratórios, dos encargos moratórios, das taxas, das comissões, dos tributos e das demais despesas assumidas pela Hipotecante, por suas avalistas e, ou, por qualquer outorgante de garantia real no âmbito de cada um dos documentos do Financiamento e, ou, dos demais documentos celebrados no âmbito dos documentos do Financiamento, incluindo os Instrumentos de Garantia (Obrigações Garantidas), a Hipotecante outorga, **em Hipoteca de Segundo Grau, em Favor dos Credores, o imóvel constante desta matrícula,** sem concorrência de terceiros (exceto pelos beneficiários das hipotecas de primeiro grau atualmente constituídas), do qual é proprietária e legítima possuidora, o qual declara estar livre e desembaraçado, *exceto pela hipoteca em primeiro grau atualmente constituídas e exceto por esta hipoteca de segundo grau, sendo certo essa deverá, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de recebimento do termo de liberação dos ônus atualmente existentes, ser convertida em hipoteca de primeiro grau em favor dos Credores pela Hipotecante,* sob pena de configuração de um Evento de Inadimplemento. *Terceiro:* A *Hipoteca* constituída *abrange todas as acessões, benfeitorias, construções, respectivos terrenos, instalações e melhoramentos existentes nos Imóveis Hipotecados,* assim *como também aqueles que de futuro* vierem a ser nele introduzidos, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, quaisquer faturamentos, rendas ou aluguéis que os Imóveis Hipotecados, na época,

Continua no Verso

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

CNM: 105437.2.0010558-76

Continuação da Matrícula Nº: **10.558** Fls: **02 verso**

estiver produzindo; *e, todas as máquinas e os equipamentos existentes atualmente, ou que vierem a existir no futuro,* nos Imóveis Hipotecados, os quais, em decorrência de sua destinação serão considerados bens imóveis, nos termos do artigo 79 do Código Civil. *Quinto:* Fica estabelecido que o somatório dos valores Imóveis Hipotecados deverá, em conjunto com o valor dos ativos florestais alienados fiduciariamente nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária sobre Ativos Florestais e Outras Avenças celebrado em 20/09/2016 entre a *Hipotecante* e os *Credores* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Florestais"), durante toda a vigência desta *Escritura e dos Documentos do Financiamento,* corresponder, no mínimo, a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor somado das garantias constituídas em favor dos *Credores* no âmbito dos *Instrumentos de Financiamento* ("Proporção Mínima Hipoteca"). A Proporção Mínima Hipoteca será verificado por meio de *Laudo de Avaliação* emitido conforme o item Quarto, desta Escritura, sendo certo que caso não seja elaborado nenhum *Laudo de Avaliação* no prazo de 2 (dois) anos da data de emissão dos *Instrumentos de Financiamento,* a *Hipotecante* deverá fazê-lo e enviar cópia aos *Credores.* Sem prejuízo da obrigação acima, qualquer *Credor* poderá solicitar à *Hipotecante* um *Laudo de Avaliação* a qualquer momento, às expensas da *Hipotecante.* Para os fins do disposto nos artigos 1.424 e 1.487 do Código Civil, sem prejuízo das disposições constantes *nos Instrumentos de Financiamento* e nesta *Escritura,* além de outras garantias prestadas e a serem prestadas no âmbito dos *Instrumentos de Financiamento,* por meio *do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Florestais* e do Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças celebrado entre *a Hipotecante,* os *Credores* e o *Itaú Unibanco S.A.,* na qualidade de banco depositário ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e, em conjunto com a presente escritura e com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, os "Instrumentos de Garantia"), os principais elementos das *Obrigações Garantidas* são os seguintes: **1** - *Contrato:* **Cédula de Crédito à Exportação nº 100116080007400;** *Data de Emissão:* 20/09/2016; *Emitente:* **Celulose Irani S.A.;** *Credor:* **Itaú Unibanco S.A.;** *Avalistas:* Iraflor Comércio de Madeira Ltda; e, Irani Participações S.A.; *Valor do Principal:* **R$ 60.000.000,00** (sessenta milhões de reais); *Local de Pagamento:* São Paulo-SP; *Taxa de Juros Remuneratórios:* 5,00% a.a. + *CDI; Encargos Moratórios:* (i) Multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) aplicados sobre o valor inadimplido; (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, capitalizados diariamente pro rata temporis; e (iii) Juros Remuneratórios, os quais incidirão desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento. *Vencimento Final:* **25/07/2021;** *Forma de Pagamento do Valor de Principal:* Parcelado a partir de 25/01/2018 até 25/07/2021; *Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios:* Parcelado a partir de 25/01/2017 até 25/07/2021. **2** - *Contrato:* **Cédula de Crédito à Exportação nº 210440516;** *Data de Emissão:* 20/09/2016; *Emitente:* **Celulose Irani S.A.;** *Credor:* **Banco Santander (Brasil) S.A.;** *Avalistas:* Iraflor Comércio de Madeira Ltda; e, Irani Participações S.A.; *Valor do Principal:* **R$ 60.000.000,00** (sessenta milhões de *reais); Local de Pagamento:* São Paulo-SP; *Taxa de Juros Remuneratórios:* 5,00% a.a. + CDI; *Encargos Moratórios:* (i) Multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) aplicados sobre o valor inadimplido; (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, capitalizados diariamente pro rata temporis; e (iii) Juros Remuneratórios, os quais incidirão desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; *Vencimento Final:* **25/07/2021;** *Forma de Pagamento do Valor de Principal:* Parcelado a partir de 25/01/2018 até 25/07/2021; *Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios:* Parcelado a partir de 25/01/2017 até 25/07/2021. **3** - Contrato: **Cédula de Crédito à Exportação nº 20160327;** *Data de Emissão:* 20/09/2016; *Emitente:* **Celulose Irani S.A.;** *Credor:* **Banco Rabobank International Brasil S.A.;** *Avalistas:* Iraflor Comércio de Madeira Ltda; e, Irani Participações S.A.; *Valor do Principal:* **R$ 60.000.000,00** (sessenta milhões de reais); *Local de Pagamento:* São Paulo-SP; *Taxa de Juros Remuneratórios:* 5,00% a.a. + CDI; *Encargos Moratórios:* (i) Multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) aplicados sobre o valor inadimplido; (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, capitalizados diariamente pro rata temporis; e (iii) Juros Remuneratórios, os quais incidirão desde a data do respectivo inadimplemento até a data do

Continua na Folha: 3

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

CNM: 105437.2.0010558-76

Continuação da Matrícula N°: **10.558** Fls: **03**

efetivo pagamento; *Vencimento Final:* **25/07/2021;** *Forma de Pagamento do Valor de Principal:* Parcelado a partir de 25/01/2018 até 25/07/2021; *Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios:* Parcelado a partir de 25/01/2017 até 25/07/2021. *Sexto:* A *Hipotecante* admite, confirma e confessa que todas as quantias devidas ao *Credores* no âmbito dos Documentos de Financiamento serão sempre líquidas e certas, tudo sem prejuízo da prerrogativa dos *Credores* de promover a execução da Hipoteca ora constituída. Fica certo, portanto, que *a Hipotecante* constituir-se-á em mora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sempre que deixarem de, nos prazos devidos, cumprir qualquer das Obrigações Garantidas. *Sétimo:* Além das obrigações, declarações e garantias contidas nos Documentos do Financiamento, obriga-se a *Hipotecante* a: Não ceder, onerar, vender, locar ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio, gratuito ou oneroso, que tenha por objeto a propriedade, o uso, a posse, direta ou indireta, ou qualquer outro direito sobre os *Imóveis Hipotecados, sem a prévia autorização por escrito dos Credores,* sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos do parágrafo único do artigo 1.475 do Código Civil; *A Hipotecante* obriga-se, ainda, a manter os Imóveis Hipotecados em perfeito estado de conservação e livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, *exceto por essa Hipoteca e pelos gravames já constituídos sobre os imóveis descritos no item Segundo;* No que for aplicável, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data, *realizar o processo de georreferenciamento dos Imóveis Hipotecados* junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, inclusive com as averbações aplicáveis nas matrículas dos Imóveis Hipotecados. *Décimo Primeiro:* Os *Credores,* poderão, a seu exclusivo critério, requerer que a *Hipotecante* reforce e/ou substitua a garantia ora outorgada, conforme aplicável, (i) na hipótese de perda dos Imóveis Hipotecados, com ou sem culpa, (ii) caso os Imóveis Hipotecados sejam objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, (iii) se tornarem inábeis, impróprios ou imprestáveis para assegurar o cumprimento das obrigações de responsabilidade da *Hipotecante,* (iv) em caso de não atendimento da Proporção Mínima Hipoteca, (v) o valor mínimo indicado no item *Segundo* de qualquer dos Imóveis Hipotecados sofra variação negativa igual ou superior a 10% (dez por cento), em relação ao valor apontado em Laudo de Avaliação emitido em 16/09/2016, com data efetiva de 30/04/2016 pela Consufor - Consultoria e Avaliações Ltda e entregue nessa data *pela Hipotecante* aos *Credores* ou, ainda (vi) caso nas matrículas dos Imóveis Hipotecados seja averbada certidão de ajuizamento de execução de que trata o artigo 828 do Código de Processo Civil, desde que a Proporção Mínima Hipoteca continue sendo observada. O reforço ou substituição de garantia deverá ser implementado pela *Hipotecante* no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento, *pela Hipotecante,* de comunicação por escrito enviada pelos *Credores* nesse sentido, na forma de hipoteca sobre outros imóveis de propriedade *da Hipotecante,* ou outra forma de garantia e, em ambos os casos, desde que aceitável aos *Credores* ("Reforço de Garantia"). Para efeitos do artigo 1.484 do Código Civil é atribuído ao imóvel o valor de R$ 719.358,00 (setecentos e dezenove mil, trezentos e cinquenta e oito reais). **FRJ:** guia nosso número 0000.50020.1263.8793, recolhido no montante de R$ 8.600,00, aos 22/09/2016, no Banco Itaú, autenticação nº 43712F0AD403EAA3676 E0BCEBC838BD68D18C8A7. Obrigam-se ainda pelas demais cláusulas, condições e obrigações constantes do referido instrumento. (ass) a Registradora. Transportada nesta data. O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 08 de Outubro de 2018. Emolumentos: 0,00. Escrevente Substituta (Renata Fernanda da Silva). Renata Fernanda da Silva

AV.-4/10.558 - TRANSPORTE DE AVERBAÇÃO. Aos 16/01/2018, realizou-se na matrícula de origem nº 267, sob AV.-20, deste Ofício a seguinte averbação: Rerratificação: Pela Escritura Pública de Rerratificação à *Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária registrada nesta matrícula sob o R.-8/267,* lavrada aos 18/12/2017, no Livro nº 186, às fls. 83 a 92, do 2º Tabelionato de Notas e Protestos do Município e Comarca de Joaçaba-SC (selo digital de fiscalização EWE05810-46NH), na qual consta: I - **Hipotecante: Celulose Irani S/A,** qualificada anteriormente, legalmente constituída, com seu Estatuto Social devidamente registrado na JUCERGS sob nº

Continua no Verso

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

GKI
ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

CNM: 105437.2.0010558-76

Continuação da Matrícula Nº: **10.558** Fls: **03 verso**

4493808 em 17/08/2017, neste ato representada pelos seus procuradores, *Marcos Antonio de Souza,* brasileiro, casado, filho de Antonio Leovegildo de Souza e de Maria Nilta de Souza, nascido aos 28/06/1966, economista, residente e domiciliado à Rua Antonio Nunes Varela, 830, apto. 401, Bairro Vila Pedrini, no Município de Joaçaba-SC, portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 2.001.137 SESP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 578.466.189-20; e, *Maria Helena Rodrigues,* brasileira, solteira, filha de Erminio Albair Rodrigues e de Jovenila Maria Rodrigues, nascida aos 14/10/1980, analista financeiro, residente e domiciliada à Rua Almirante Barroso, 2694, Bairro Tobias, no Município de Joaçaba-SC, portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 3.747.947-4 SESP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 005.971.759-93, nos termos da procuração pública lavrada Livro nº 232, fls. 109, da Escrivania de Paz de Canasvieiras, Florianópolis-SC; pelo Diretor Presidente, *Odivan Carlos Cargnin,* brasileiro, casado, filho de Aidecir Carlos Cargnin e de Zelia Maria Fabian Cargnin, nascido 02/10/1074, advogado, portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 2.634.565 SSP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 767.695.189-53, residente e domiciliado à Avenida Ferdinand Kisslinger, 80, apto 1101, Bloco A, Bairro Passo da Areia, no Município de Porto Alegre-RS; e, pelo Diretor de Administração, Finanças e de Relação com Investidores, *Sergio Luiz Cotrim Ribas,* brasileiro, solteiro, filho de Argemiro Camargo Ribas Junior e de Yara Lessa Cotrim Camargo, nascido aos 19/05/1966, administrador de empresas, residente e domiciliado à Rua Arandu, 222, Bloco C, apto 61, Bairro Brooklin, no Município de São Paulo-SP, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 00328165397 DETRAN/SP, inscrito(a) no CPF sob nº 451.745.049-04. II - **Credores:** Itaú Unibanco S.A, já qualificada, neste ato *representada pela filial,* também já qualificada, legalmente constituídos, estando os Atos societários devidamente registrados e publicados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), Banco Central e D.O.U., Consolidado pela Ata registrada na JUCESP sob nº 401.084/16-4, em 14/09/2016, AGE/AGO realizada em 29/04/2016, devidamente registrada, publicada no DOE em 27/08/2016 e AGE realizada em 16/06/2016, devidamente registrada, publicada no DOE em 29/08/2016, neste ato representados pelos seus procuradores, *Cleber Cavalcante Diniz,* brasileiro, casado, filho de Raimundo Eudes Medeiros Diniz e de Joselia Cavalcante Diniz, nascido aos 19/07/1974, bancário, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 02852097000 DETRAN/SP, inscrito(a) no CPF sob nº 153.749.608-57; e, *Douglas Leonardo de Castro Lopes,* brasileiro, divorciado, filho de Juares Lopes e de Nilsa de Castro Lopes, nascido aos 07/08/1981, bancário, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 01226224465 DETRAN/SP, inscrito(a) no CPF sob nº 284.236.608-50; ambos com endereço profissional à Avenida Das Nações Unidas, 7815, Torre 1, Bairro Pinheiros, no Município de São Paulo-SP, nos termos da procuração pública lavrada no Livro 4.918, fls. 327/329, do 13º Tabelião de Notas, da Comarca de São Paulo-SP; **Rabobank International Brasil S.A.,** já qualificado, legalmente constituída, estando o Estatuto Social consolidado pela AGOE realizada em 30/03/2017, registrada na JUCESP sob nº 324.409/17-5, em 13/07/2017, neste ato representado por seus procuradores, *Mario Miguel da Silva Ferreira,* brasileiro, casado, filho de Mario Manuel da Silva Ferreira e de Ana Paula Martinho da Silva Ferreira, nascido aos 08/12/1983, bancário, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 02226038316 DETRAN/SP, onde consta o número do RG sob nº 32673542 SSP/SP, inscrito(a) no CPF sob nº 315.623.838-41; e, *Alexandre Smid,* brasileiro, casado, filho de Pedro Alberto Smid e de Hilda Vieira Smid, nascido aos 14/10/1971, bancário, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 05353691381 DETRAN/SP, onde consta o número do RG sob nº 19194813/SSP/SP, inscrito(a) no CPF sob nº 129.573.558-09, ambos com endereço profissional à Avenida Das Nações Unidas, 12995, 7º andar, no Município de São Paulo-SP, nos termos da procuração pública lavrada no Livro nº 3613, fls. 005/012, do 12º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP; e, ainda, **Banco Santander (Brasil) S/A,** já qualificado, legalmente constituída, estando seu Estatuto Social Consolidado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, datada de 14/12/2015, cuja Ata encontra-se devidamente arquivada na JUCESP sob nº. 150.238/16-2, em sessão de 04/04/2016, neste ato representado por suas procuradoras, *Ana Paula Nistico,* brasileira, solteira, filha de Roberto Silere Nistico e de Wanda Perez Nistico, nascida aos 22/05/1968, bancária, portadora da cédula de

Continua na Folha: 4

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

CNM: 105437.2.0010558-76

Continuação da Matrícula Nº: **10.558** Fls: **04**

identidade R.G. nº 17.217.259-7 SSP/SP, inscrito(a) no CPF sob nº 077.253.848-47; e, *Laice Porfirio Ferreira*, brasileira, solteira, filha de Antonio Ferreira e de Maria das Neves Porfirio Texeira Ferreira, nascida aos 16/05/1987, bancária, portadora da carteira nacional de habilitação CNH nº 06312325697 DETRAN/SP, onde consta o número do RG sob nº 40537050 SSP/SP, inscrito(a) no CPF sob nº 361.260.138-59, ambas com endereço profissional à Rua Amador Bueno, 474, no Município de Santo Amaro-SP, nos termos da procuração pública lavrada no Livro nº 10858, fls. 055, do 9º Tabelião da Capital da Comarca de São Paulo-SP. III - **Das Condições:** *1) Primeiro:* As *Partes* celebraram, em 20/06/2016, no Livro nº 10.702, às fls. 093, do 9º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SC a Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária (Escritura e Hipoteca), para garantir as obrigações decorrentes de determinados instrumentos de dívida celebrados entre as *Partes*, cujos principais termos e condições encontram-se descritos e caracterizados no Item *Terceiro* adiante (conforme aditados de tempos em tempos e em conjunto, os Instrumentos de *Financiamento*). *2) Segundo:* Em razão de aditamentos dos Instrumentos de Financiamento celebrados na presente data, para fins de repactuação dos termos e condições das respectivas dívidas, as *Partes* desejam rerratificar a Hipoteca para fins de alterar a descrição das obrigações decorrentes dos Instrumentos de Financiamento e garantidas pela presente Hipoteca, mediante ***Hipoteca em Primeiro Grau o imóvel constante desta matrícula;*** *3) Terceiro:* Em razão dos aditamentos aos Instrumentos de Financiamento, as *Partes* desejam rerratificar o item 5 da Escritura, para fins de atualizar a descrição das obrigações garantidas pela presente Hipoteca. Para os fins do disposto nos artigos 1.424 e 1.487 do Código Civil, sem prejuízo das disposições constantes nos Instrumentos de Financiamento e nesta Escritura, além de outras garantias prestadas e a serem prestadas no âmbito dos Instrumentos de Financiamento, os principais elementos das obrigações garantidas decorrentes dos Instrumentos de Financiamento são os seguintes: ***1.*** *Contrato:* ***CCE nº 210440516;*** *Data de Emissão/Celebração: 20/09/2016; Devedor/Emitente:* ***Celulose Irani S.A.;*** *Credor:* ***Banco Santander (Brasil) S.A.;*** *Avalistas/Fiadores: Iraflor Comércio de Madeiras Ltda e Irani Participações S.A.; Valor do Principal:* ***R$ 60.000.000,00;*** *Local de Pagamento: São Paulo-SP; Taxa de Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI acrescido de taxa fixa de 5,0% a.a. (cinco inteiros por cento ao ano); Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês capitalizados diariamente pro rata temporis; Vencimento final:* ***30/09/2022;*** *Forma de Pagamento do Valor de Principal: Em 19 parcelas, sendo as parcelas pagas no dia 30 dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018; e, março, junho, setembro e dezembro de 2019; e, março, junho, setembro e dezembro de 2020; e, março, junho, setembro e dezembro de 2021; e, ainda, março, junho e setembro de 2022. Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Em 24 parcelas, sendo as parcelas pagas no dia 30 dos meses de dezembro de 2017; e, março, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018; e, março, junho, setembro e dezembro de 2019; e, março, junho, setembro e dezembro de 2020; e, março, junho, setembro e dezembro de 2021; e, ainda, março, junho e setembro de 2022.* ***2.*** *Contrato:* ***CCE nº 20160327;*** *Data de Emissão/Celebração: 20/09/2016; Devedor/Emitente:* ***Celulose Irani S.A.;*** *Credor:* ***Banco Rabobank International Brasil S.A.;*** *Avalistas/Fiadores: Iraflor Comércio de Madeiras Ltda e Irani Participações S.A.; Valor do Principal:* ***R$ 60.000.000,00;*** *Local de Pagamento: São Paulo-SP; Taxa de Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI acrescido de taxa fixa de 5,0% a.a. (cinco inteiros por cento ao ano); Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês capitalizados diariamente pro rata temporis; Vencimento final:* ***30/09/2022;*** *Forma de Pagamento do Valor de Principal: Em 19 parcelas, sendo as parcelas pagas no dia 30 dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018; e, março, junho, setembro e dezembro de 2019; e, março, junho, setembro e dezembro de 2020; e, março, junho, setembro e dezembro de 2021; e, ainda, março, junho e setembro de 2022; Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Em 24 parcelas, sendo as parcelas pagas no dia 30 dos meses de dezembro de 2017; e, março, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018; e, março, junho, setembro e dezembro de 2019; e, março, junho, setembro e dezembro de*

Continua no Verso

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

GKI ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

CNM: 105437.2.0010558-76

*Continuação da Matrícula Nº: **10.558*** *Fls: **04 verso***

*2020; e, março, junho, setembro e dezembro de 2021; e, ainda, março, junho e setembro de 2022. **3.** Contrato: **CCE nº 100116080007400;** Data de Emissão/Celebração: 20/09/2016; Devedor/Emitente: **Celulose Irani S.A.; Credor: Itaú Unibanco S.A.;** Avalistas/Fiadores: Iraflor Comércio de Madeiras Ltda e Irani Participações S.A.; Valor do Principal: R$ 60.000.000,00; Local de Pagamento: São Paulo-SP; Taxa de Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI acrescido de taxa fixa de 5,0% a.a. (cinco inteiros por cento ao ano). Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês capitalizados diariamente pro rata temporis; Vencimento final: **30/09/2022;** Forma de Pagamento do Valor de Principal: Em 19 parcelas, sendo as parcelas pagas no dia 30 dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018; e, março, junho, setembro e dezembro de 2019; e, março, junho, setembro e dezembro de 2020; e, março, junho, setembro e dezembro de 2021; e, ainda, março, junho e setembro de 2022. Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Em 24 parcelas, sendo as parcelas pagas no dia 30 dos meses de dezembro de 2017; e, março, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018; e, março, junho, setembro e dezembro de 2019; e, março, junho, setembro e dezembro de 2020; e, março, junho, setembro e dezembro de 2021; e, ainda, março, junho e setembro de 2022. 4) Quarto:* As alterações à Escritura pactuadas na presente rerratificação não implicam em novação tampouco em renúncia pelas *Partes* de qualquer de seus direitos e obrigações previstos na Escritura, ficando ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura, conforme previstas em tal Escritura, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente aditamento, que àqueles se integram, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. *5) Quinto:* As partes atribuem aos imóveis hipotecados (conjuntamente) o valor de R$ 120.661.640,00 (cento e vinte milhões e sessenta e um mil, seiscentos e quarenta reais). Obrigam-se ainda pelas demais cláusulas, condições e obrigações constantes da referida escritura. (ass) a Registradora. Transportada nesta data. O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 08 de Outubro de 2018. Emolumentos: 0,00.
Escrevente Substituta (Renata Fernanda da Silva). Renata Fernanda da Silva

AV.-5/10.558 - AVERBAÇÃO DE CERTIFICAÇÃO. Protocolo nº 35.057 de 27/11/2017. A requerimento de parte interessada firmado em 30 de março de 2017, averbo, em atendimento aos §§ 3º e 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, a Certificação deste Imóvel, qual seja: *Certificação nº* **101509000001-79,** pela qual resta certificado que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe, na data referida, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA; Data da emissão da Certificação: 04/09/2015; Processo nº 54210.000015/2012-73; Código SNCR: 8142290068400; Responsável técnico: Engenheiro Agrônomo, Rodrigo Carneiro Monteiro; ART nº / CREA nº: 4232299-4 / 65586; Código de credenciamento: BCI; Área: 2251.6894ha. (matrículas nºs 267, 268, 269, 270, 271, 274, 280, 765, 766, 767, 2095, 2482, 2521 e 2527). O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 08 de Outubro de 2018. Emolumentos: R$ 104,45 + Selo: R$ 1,90 = Total: R$ 106,35. Selo de fiscalização: FFM09978-3M95. Escrevente Substituta (Renata Fernanda da Silva). Renata Fernanda da Silva

AV.-6/10.558 - CANCELAMENTO. Protocolo nº 37.263 de 02/09/2019. Averba-se o ***cancelamento da hipoteca,*** *objeto do AV.-3/10.558,* bem como, *a* ***Rerratificação,*** *objeto do AV.-4/10.558,* tendo em vista o termo de quitação e liberação de garantias celebrado em 07 de agosto de 2019, pelos credores **Itaú Unibanco S.A.;** e, **Banco Rabobank International Brasil S.A.;** e, ainda, **Banco Santander (Brasil) S.A.,** todos já qualificados, que noticia a liquidação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 18 de Setembro de 2019. Emolumentos: R$ 109,05 + Selo: R$ 1,95 = Total: R$ 111,00. Selo de fiscalização: FOS94647-04ZX. Oficiala Registradora Designada (Maryvone Lunardi Favero). emissão

R.-7/10.558 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Protocolo nº 37.264 de 02/09/2019. Por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em 01/08/2019, em São Paulo-SP, nos temos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, constando de um lado

Continua na Folha: 5

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

CNM: 105437.2.0010558-76

Continuação da Matrícula Nº: **10.558** Fls: **05**

como **Alienante: CELULOSE IRANI S.A.,** inscrito(a) no CNPJ sob nº 92.791.243/0001-03, e registrada sob NIRE 4330000279-9, com sede à Rua General João Manoel, nº 157, 9º andar, sala 903, no Município de Porto Alegre-RS; representada neste ato por seus *procuradores Maria Helena Rodrigues,* inscrito(a) no CPF/MF nº 005.971.759-93 e, *Marcos Antonio Souza,* inscrito(a) no CPF/MF nº 578.466.189-20; e ainda como **Agente Fiduciário: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA,** instituição financeira, inscrito(a) no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, no Município de São Paulo-SP, *representada na forma de seu contrato social, por Marcio Lopes dos Santos Teixeira,* inscrito(a) no CPF/MF nº 369.268.408-81 e, *Caroline Tsuchiya Silva,* inscrito(a) no CPF/MF nº 381.514.668-20. **Do Objeto:** Nos termos do Instrumento Particular de Escritura da Terceira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Celulose Irani S.A. (ass) em 01/07/2019. **Da Quantidade:** A Alienante emitiu a a quantidade de 505.000 (quinhentos e cinco mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando R$ 505.000.000,00 (quinhentos e cinco milhões de reais), na data da emissão. **Data da Emissão:** 19 de julho de 2019. **Prazo e Vencimento:** As debêntures terão o prazo de (6) seis anos a contar da data de emissão, vencendo-se em 19 de julho de 2025. **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Irani, de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Irani, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2,00% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1,00% (um por cento) ao mês, incidentes sobre as quantias em atraso. **Da Garantia:** Alienante concordou em outorgar garantias e benefício das partes Garantida para assegurar o cumprimento as obrigações assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão entre elas a alienação fiduciária de determinados bens imóveis. ***ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA*** - Em garantia do pagamento da dívida, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas por este Instrumento, a Alienante Celulose Irani S.A., transfere, em caráter irrevogável e irretratável, as partes Garantidas representadas pelo Agente Fiduciário, em ***Alienação Fiduciária em Garantia,*** o domínio resolúvel e a posse indireta do ***imóvel objeto desta matrícula,*** em conjunto com os demais imóveis descritos no Anexo I do presente contrato, incluindo todas as suas respectivas edificações, construções, benfeitorias, valorização, frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural (exceto pelos Ativos Alienados Fiduciariamente, conforme definido no contrato de Alienação Fiduciária de Ativos) que forem acrescidos até a integral quitação das obrigações garantidas, que não poderão ser retirados, sofrer alterações de área construída ou inutilizados sem a prévia autorização das partes garantidas, representado pelo Agente Fiduciário, e demais direitos, tais como quaisquer faturamentos, rendas ou aluguéis que os Imóveis Alienados Fiduciariamente, a época, estiverem produzindo, e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas. **Valor da Avaliação:** Para efeitos de eventual execução da presente garantia e alienação em leilão, os Imóveis Alienados Fiduciariamente são avaliados, conjuntamente, em R$ 323.472.237,00 (trezentos e vinte e três milhões, quatrocentos e setenta e dois mil, duzentos e trinta e sete reais). Avaliação individual deste imóvel R$ 835.628,00 (oitocentos e trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais). As partes tem justo e contratado, o que neste Instrumento se dispõe. **FRJ** nosso número 28346670002638647, no valor de R$ 710,00 pago em 10/09/2019. Obrigam-se ainda pelas demais cláusulas, obrigações e condições constante no referido Instrumento, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. Apresentado no Ato: Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, certificação número 2019081501285821527510; e, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle DCBC.2882.365A.C1D2. Ponte Serrada(SC), 23 de Setembro de 2019. Emolumentos R$ 946,67 + Selo: R$ 1,95 = Total: R$ 948,62. Selo de fiscalização: FPJ26061-2KTF. Oficiala Registradora Designada (Maryvone Lunardi Favero).

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

GKI ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

CNM: 105437.2.0010558-76

Continuação da Matrícula Nº: **10.558** Fls: **05 verso**

AV.-8/10.558 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - ATIVOS FLORESTAIS. Protocolo nº 37.407 de 09/10/2019. A requerimento datado de 09/10/2019, firmado pelos representantes legais das Alienantes **Celulose Irani S.A.;** e, **Iraflor Comércio De Madeiras Ltda,** procede-se a averbação para constar o *Registro no Livro Auxiliar, sob nº 8.321, do Livro 3, deste Ofício,* do Instrumento Particular de Constituição de Garantias de Alienação Fiduciária sobre Ativos e Outras Avenças, celebrado aos 01/08/2019, no qual a proprietária **Celulose Irani S.A.,** *ALIENOU FIDUCIÁRIAMENTE os Ativos Florestais existentes na área de 30,53ha. localizada no imóvel objeto desta matrícula, bem como a totalidade dos produtos/e ou quaisquer subproduto decorrente do corte ou desbastamento dos referidos Ativos Florestais* em favor das Partes Garantidas, representadas pelo Agente Fiduciário - **Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda,** para garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas decorrentes do Instrumentos Particular de Escritura da Terceira Emissão Pública de Debêntures Simples não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirográfica, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços, Restritos de Distribuição, celebrado em São Paulo-SP em 26/06/2019. Os Ativos florestais aqui alienados foi avaliado em R$ 585.714,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatroze reais). Obrigam-se ainda pelas demais cláusulas, obrigações e condições constante no referido Instrumento, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 15 de Outubro de 2019. Emolumentos: R$ 109,05 + Selo: R$ 1,95 = Total: R$ 111,00. Selo de fiscalização: FPT17192-KN07. Oficiala Registradora Designada (Maryvone Lunardi Favero).

AV.-9/10.558 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL. Protocolo nº 38.238 de 03/07/2020. Conforme requerimento firmado em 30 de junho de 2020 pelo(s) representante(s) legal(is) da empresa, **Celulose Irani S.A.,** anteriormente qualificada, instruídos com cópia da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, datada de 19/02/2020, devidamente registrados na JUCISRS em 10/03/2020 sob nº 7127486, passou a designar-se **IRANI PAPEL E EMBALAGEM S.A.,** sociedade anônima, inscrito(a) no CNPJ sob nº 92.791.243/0001-03, NIRE 43300002799, com sede à Rua General João Manoel, 157, Centro, no Município de Porto Alegre-RS. O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 09 de Julho de 2020. Emolumentos: R$ 90,00 + Selo: R$ 2,80 = Total: R$ 92,80. Selo de fiscalização: FVG88657-1R8E. Oficiala Registradora Designada (Maryvone Lunardi Favero).

AV.-10/10.558 - CANCELAMENTO. Protocolo nº 42.376 de 05/10/2023. Averba-se o ***cancelamento da alienação fiduciária,*** objeto do R-7 e AV-8, tendo em vista a autorização emitida no instrumento particular celebrado em 09 de outubro de 2023, pelo credor **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda,** já qualificado, que noticia a liquidação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Ponte Serrada(SC), 20 de Outubro de 2023. Emolumentos: R$ 108,82 + Selo: R$ 0,00 + ISS: R$ 3,26 + FRJ: R$ 24,73 = Total: R$ 136,81. Selo de fiscalização: GWI51692-W4YE. Escrevente Substituta (Bruna Evylin Marcansoni).

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978

ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada - SC
Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Designada

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 10.558 do Livro n° 2, conforme imagem acima.

O referido é verdade e dou fé.
Ponte Serrada, 24 de Fevereiro de 2025

_____ [ ] Maryvone Lunardi Favero - Oficiala Registradora Designada [ ] Joana Paula Novakoski - Escrevente Substituta [ ] Caroline Zanchet - Escrevente Auxiliar **Emolumentos:** 01 Certidão de Inteiro Teor..... R$ 26,46 R$ 0,79 Selos: R$ 0,00 Total: R$ 33,26	Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Normal **HJS04224-A3V2** Confira os dados do ato em: **selo.tjsc.jus.br**

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Documento Assinado Digitalmente por MARYVONE LUNARDI FAVERO. CPF: 90535090978