



Protocolo Eletrônico de Título (e-Protocolo)

Apresentação Online

Código de Remessa na Central: **AC000044580**

DADOS DA REMESSA

Convênio: Tabelião de Notas de Elisiário - Catanduva - SP
 Departamento: Tabelião de Notas de Elisiário - Catanduva - SP
 Usuário: Paulo José Simão Cury
 Data: 21/07/2016 14:53:11
 Tipo de solicitação: Registro / Averbação

DADOS DO CARTÓRIO RECEPTOR

CNS do Cartório:
 Estado: SP
 Comarca: Catanduva
 Cartório: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA - SP

DADOS DO TÍTULO

Tipo de Documento: Escritura Pública
 Data Lavratura: 18/7/2016

Livro: 179
 Folha: 295
 CNS do Tabelião: 0
 Estado: SP
 Comarca: CATANDUVA
 Cidade: Elisiário
 Tabelião: Tabelião de Notas de Elisiário - Catanduva - SP

DADOS DO APRESENTANTE

Nome: Tabelião de Notas de Elisiário - Catanduva - SP
 Telefone: (17) 35291333
 E-mail: simaocury@gmail.com

VALOR DO DEPÓSITO: R\$ 48,57

OUTORGADO (COMPRADOR)

CPF/CNPJ

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

67030395000146

OUTORGANTE (VENDEDOR)

CPF/CNPJ

ENOVA FOODS S.A.

46948287000187

Emolumentos do Cartório + ISS:	R\$ 48,57
Valor Registro + Certidão:	R\$ 0,00
Taxa de Administração:	R\$ 0,00
Valor Total:	R\$ 48,57

IMPORTANTE:

Os títulos eletrônicos remetidos durante o expediente serão protocolados no Livro nº 1 (prenotação) ou no Livro de Recepção de Títulos (exame e cálculo) pelos cartórios de registros de imóveis destinatários dentro do prazo máximo de 2 (duas) horas da remessa ou até o encerramento do expediente. Os títulos remetidos após o encerramento do expediente serão protocolados na abertura do expediente do primeiro dia útil seguinte. O atendimento ao público nas unidades de registro de imóveis do Estado obedece ao horário ininterrupto das 9 às 16h, salvo para as unidades de registro de imóveis que contem com apenas 2 (dois) escreventes que, mediante autorização do Juiz Corregedor Permanente, poderão suspender o expediente das 12 às 13h.

Neste ato estão sendo cobrados os emolumentos devidos pela prenotação ou pelo exame e cálculo e a taxa de administração da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, dispensados desta os notários. Caso o título prenotado seja devolvido para o cumprimento de exigências e reapresentado dentro do prazo de validade, o custo da prenotação será descontado do valor cobrado pelo ato praticado. Os emolumentos e a taxa de administração não são reembolsáveis no caso do título devolvido com exigência não ser reapresentado durante a vigência da prenotação.

A qualificação será levada a efeito pelo Oficial de Registro de Imóveis, no prazo previsto no item 32 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Mostrando-se o título apto para os atos pertinentes, o Oficial informará o valor dos emolumentos em campo próprio e aguardará o depósito para a prática do ato. Caso existam exigências a serem satisfeitas será anexada a respectiva Nota de Devolução.

Os atos registraes solicitados somente serão lavrados após a devida qualificação positiva e dependerão de realização do depósito prévio, mediante recolhimento do valor constante de boleto a ser impresso por meio do próprio sistema e consequente liquidação bancária, ressalvada a hipótese de o interessado possuir crédito antecipadamente adquirido na Central Registradores de Imóveis (crédito pré-pago). O depósito prévio poderá também ser efetuado diretamente na serventia a quem incumbe a prática do ato registral. Caso o depósito prévio

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS**ELISIÁRIO - SP****COMARCA DE CATANDUVA - ESTADO DE SÃO PAULO****TABELIÃO PAULO JOSÉ SIMÃO CURY**

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS DE ELISIÁRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ 51.840.304/0001-06
CPF. 268.343.526-21
RG. 29.246.854-4

**LIVRO: 179 - PÁGINAS: 295/302 - PRIMEIRO TRASLADO****ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA EM GARANTIA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM SÉRIE ÚNICA, NOS TERMOS ABAIXO E COMO SE DECLARA.**

S A I B A M todos quantos esta pública escritura de constituição de hipoteca em garantia de emissão de debêntures simples, em série única, que aos **dezoito (18) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e dezesseis (2016)**, as 14,00 horas do mesmo dia, nesta cidade de Elisiário, Comarca de Catanduva, Estado de São Paulo, em Cartório, localizado na Avenida Ernesto Avanci, nº 91, perante mim, Bel. **PAULO JOSÉ SIMÃO CURY, Oficial Titular**, e perante o Bel. **ANTONIO CARLOS BARUFFI, Oficial Substituto**, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber, de um lado, como outorgante devedora hipotecante: **ENOVA FOODS S/A (atual denominação de CASADOCE INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.)**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Catanduva, Estado de São Paulo, na Avenida Elias Bauab, nº 665, Distrito Industrial José Antônio Boso, CEP 15803-155, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.948.287/0001-87, neste ato representada por **PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA ANDRADE**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, titular da Cédula de Identidade RG. nº 14.120.004-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 060.107.468-84, com endereço na cidade e comarca de Jundiá, Estado de São Paulo, na Rua das Dális, 165; e **NELSON PAULO SCURACCHIO NETO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, titular da Cédula de Identidade RG. nº 30.860.220-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 296.454.348-82, com endereço na cidade e comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jacurici, nº 155, apartamento 92; representação esta que se dá nos Termos das seguintes atas: a) - Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 (vinte e cinco) de julho de 2014, e estatuto consolidado, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 21 (vinte e um) de agosto de 2014, sob número 326.447/14-3; b) - Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 (vinte e sete) de outubro de 2014, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 14 (quatorze) de novembro de 2014, sob número 466.261/14-7; e autorizados os ditos representantes nos termos do artigo 23 e 24 do Estatuto Social Consolidado e devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 02 (dois) de fevereiro de 2016, sob número 46.756/16-4, bem como, Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 (dois) de fevereiro de 2016, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 07 (sete) de março de 2016, sob número 106.803/16-5, cujas cópias encontram-se arquivadas nesta serventia em classificador próprio sob número de ordem 079/2016, e doravante simplesmente designada "OUTORGANTE DEVEDORA"; e, de outro lado, como outorgada credora hipotecária **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, capital deste Estado, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob nº 67.030.395/0001-46, com sua 30ª Alteração Contratual e Contrato Social Consolidado, devidamente arquivado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob 468.034/15-8, em 15 de outubro de 2015, datado de 30 de abril de 2015, cuja cópia fica arquivada nesta serventia em classificador próprio, sob número de ordem 080/2016, neste ato



AV ERNESTO AVANCI 91 - CENTRO
ELISIÁRIO SP CEP 15823-000
FONE: 17-35291162 FAX: 17-35291333



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELÃO DE NOTAS DE ELSIÁRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ 51.840.304/0001-06
CPF. 268.343.526-21
RG. 28.248.834-4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

representada por seus Diretores, **VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG n.º 25.073.325-0 SSP e inscrita no CPF sob o n.º 273.105.798.01, e **ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG n.º 15.8338.951, inscrito no CPF sob o n.º 073.813.338.80, ambos com endereço profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, representação esta que se dá nos termos da cláusula sexta, da alteração contratual, acima citada, doravante simplesmente designada "**OUTORGADA CREDORA**". Os presentes por esta de passagem, juridicamente capazes e na forma representadas, conhecidos entre si e reconhecidos por mim, Oficial, como os próprios de que trato, em vista dos documentos de identificação apresentados, do que dou fé. **ENTÃO, pelas PARTES, anteriormente qualificadas, me foi dito que: Considerando** que a **OUTORGANTE DEVEDORA** e a **OUTORGADA CREDORA** celebraram em 25 de fevereiro de 2015, a Escritura ("Escritura") da 3ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Enova Foods S.A. ("Emissão"), por meio da qual foram emitidas, em 27 de fevereiro de 2015 ("Data de Emissão"), 150 (cento e cinquenta) debêntures simples ("Debêntures"), no valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais), perfazendo o montante total da Emissão de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), subscritas e integralizadas pelos Debenturistas representados pela **OUTORGADA CREDORA**, cuja escritura foi registrada na JUCESP sob o nº ED001645-7/000, em sessão de 04 de março de 2015; **Considerando** que a **OUTORGANTE DEVEDORA** e a **OUTORGADA CREDORA** celebraram em 11 de março de 2015, o "1º Aditivo à Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Enova Foods S.A." ("1º Aditivo"), por meio do qual foram feitos ajustes de redação na Escritura, tendo sido o 1º Aditivo registrado na JUCESP sob o nº 124.244/15-4, em sessão de 19 de março de 2015; **Considerando** que a **OUTORGANTE DEVEDORA** e a **OUTORGADA CREDORA** celebraram em 02 de fevereiro de 2016, o "2º Aditivo à Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Enova Foods S.A." ("2º Aditivo"), por meio do qual foram modificadas certas condições da Escritura de Emissão dentre elas a constituição de hipoteca de imóveis de propriedade da Emissora, ora OUTORGANTE DEVEDORA, com o intuito de majorar a garantia às obrigações da Escritura e que complementaria outras garantias já constituídas, nos termos do que se extrai do item 3.8., da Escritura. **RESOLVEM:** As partes, pela presente escritura e na melhor forma de direito, constituir uma hipoteca com o fim de garantir o integral e pontual pagamento aos Debenturistas das obrigações previstas na Escritura e seus aditamentos. **CLÁUSULA PRIMEIRA:** Para garantia das obrigações principais e acessórias da Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, acima citada, e seus Aditamentos, limitada ao valor constante na Cláusula Nona à frente, a **OUTORGANTE DEVEDORA**, em complementação das garantias já existentes, na qualidade de garantidora hipotecante, pela presente escritura e na melhor forma de direito deseja dar bem de sua propriedade em hipoteca de primeiro grau, única e sem concorrência aos Debenturistas, representados pela **OUTORGADA CREDORA**, bem este, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus fiscais, judiciais ou extrajudiciais, mesmo

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

ELISIÁRIO - SP

COMARCA DE CATANDUVA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO PAULO JOSÉ SIMÃO CURY

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS DE ELISIÁRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ 51.840.304/0001-05
CPF. 268.343.525-21
RG. 29.246.854-4



hipotecas legais ou convencionais, e que constitui no seguinte imóvel: (a) **UM PRÉDIO COMERCIAL** que recebeu o nº 665, com frente para a Avenida Elias Bauab, esquina com a Rua Sergipe, com área de 3.147,62 m²., e seu respectivo terreno, designado como Parte "6", constituído por uma área de terra de 4.377,66 metros quadrados, no Distrito Industrial da cidade e comarca de Catanduva, deste Estado, que assim se descreve: 72,50 metros de frente para a Rua Sergipe, lado par; 16,02 metros em curva no entroncamento da Rua Sergipe, lado par, com a Avenida Elias Bauab, lado ímpar; 36,50 metros de um lado dito de frente lateral para a Avenida Elias Bauab, lado ímpar; 62,32 metros por outro lado em divisa com a parte 2; finalmente 79,50 metros nos fundos em divisa com a parte 7. Referido Imóvel encontra-se **cadastrado** junto a Prefeitura do Município de Catanduva, Estado de São Paulo, atualmente sob o número de contribuinte nº 9930010 e inscrição do imóvel sob nº 710243103401001, com valor venal em **R\$1.603.817,81 (um milhão e seiscentos e três mil e oitocentos e dezessete reais e oitenta e um centavos)**, exercício 2016. Adquirido nos termos do registro nº 01 da matrícula nº 9.272, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva-SP, em conformidade com a escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas da mesma comarca, no livro 318, folhas 185vº, em 15 de outubro de 1981. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Para os fins do artigo 1.424 do Código Civil, as partes acordam que as Obrigações Garantidas têm as seguintes características: (a) têm valor estimado correspondente ao Valor Total da Emissão, as quais são garantidas pela presente Escritura até o limite do valor do **IMÓVEL**, conforme a **CLÁUSULA NONA** abaixo; (b) serão devidas e exigíveis de acordo com os termos da Escritura e (c) contemplam pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 130% (cento e trinta por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos CDI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia, denominada "Taxa DI over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP ("Taxa DI"), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), de acordo com os termos e condições da Escritura. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **OUTORGANTE DEVEDORA** declara possuir o **IMÓVEL** a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas ou responsabilidades de qualquer natureza, incluindo impostos e taxas em atraso e obriga-se a não aliená-lo ou onerá-lo, total ou parcialmente, em favor de terceiros, sem o consentimento expresso dos Debenturistas, representados pela **OUTORGADA CREDORA**, dado por escrito e a critério desta, sob pena de se vencer antecipadamente o crédito hipotecário (art. 1.475, Parágrafo único, do Código Civil) em favor da **OUTORGADA CREDORA**, se praticados quaisquer atos e levados a efeito com infringência do disposto nesta cláusula. **CLÁUSULA SEGUNDA:** Que a hipoteca ora constituída em favor dos Debenturistas representados pela **OUTORGADA CREDORA** abrange, além do **IMÓVEL**, todos os acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser nele introduzidas. **CLÁUSULA TERCEIRA:** Que assim, em garantia do cumprimento pontual e integral de todas as obrigações assumidas pela **OUTORGANTE DEVEDORA** em razão da presente escritura, a **OUTORGANTE DEVEDORA** dá aos Debenturistas representados pela **OUTORGADA CREDORA** e esta aceita, o **IMÓVEL**, em hipoteca de primeiro grau e sem concorrência, compreendendo esta garantia o principal da dívida e todos os acessórios, encargos adicionais e demais obrigações pecuniárias da **OUTORGANTE DEVEDORA**, bem como, em garantia de quaisquer perdas e danos, inclusive custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e honorários advocatícios decorrentes do inadimplemento da **OUTORGANTE DEVEDORA** à

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



02922602077176.000028795-4

AV ERNESTO AVANCI 91 - CENTRO
ELISIÁRIO SP CEP 15823-000
FONE: 17-35291162 FAX: 17-35291333



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELÃO DE NOTAS DE ELISÁRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ 51.840.304/0001-08
CPF. 268.343.526-21
RG. 28.246.814-4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Escritura e seus Aditamentos, porém sendo limitada a garantia no valor atribuído à frente pelas partes, ao imóvel, na **CLÁUSULA NONA**. **CLÁUSULA QUARTA:** A hipoteca ora estabelecida vigorará até o que ocorrer primeiro entre (i) o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas; ou (ii) a excussão da Hipoteca, desde que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto da excussão da Hipoteca de forma definitiva e incontestável e sempre de acordo com os termos da **CLÁUSULA DÉCIMA** e **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** abaixo. Ocorrendo o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de tal evento devidamente comprovado pelos Debenturistas, enviar à **OUTORGANTE DEVEDORA** termo de quitação, (i) atestando o término de pleno direito da Hipoteca; e (ii) autorizando, de forma irrevogável e irretratável, a **OUTORGANTE DEVEDORA** a averbar a liberação da Hipoteca, por meio do seu cancelamento na matrícula do **IMÓVEL** pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente. **CLÁUSULA QUINTA:** A **OUTORGANTE DEVEDORA** arcará com despesas, taxas e emolumentos decorrentes da elaboração desta escritura e do seu registro, bem como, quaisquer outros encargos que venham a incidir sobre esta escritura ou por força desta operação. Obriga-se a **OUTORGANTE DEVEDORA** a celebrar tantos instrumentos aditivos à presente quantos forem necessários, de modo a possibilitar seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. **CLÁUSULA SEXTA:** A **OUTORGANTE DEVEDORA** se obriga a manter o **IMÓVEL** em perfeito estado de uso e conservação, evitando a depreciação da garantia ora oferecida, e a pagar rigorosamente em dia todos os tributos, taxas, contribuições e outros impostos que incidam ou venham incidir sobre o mesmo, apresentando em 02 (dois) dias úteis à **OUTORGADA CREDORA** os respectivos comprovantes, se ela os exigir. Qualquer demolição, reforma ou construção que possam vir a depreciar o **IMÓVEL** ficam sujeitos à prévia aprovação da **OUTORGADA CREDORA**, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos Debenturistas. **CLÁUSULA SÉTIMA:** A **OUTORGADA CREDORA**, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos Debenturistas, fica com o direito de fiscalizar, examinar e vistoriar o **IMÓVEL**, a qualquer tempo, por pessoas ou empresas escolhidas a seu critério, mediante aviso prévio de 05 (cinco) dias úteis. **CLÁUSULA OITAVA:** Sem prejuízo do disposto neste instrumento, caso a **OUTORGANTE DEVEDORA** deixe de pagar, nas épocas devidas, quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições, despesas, emolumentos ou quaisquer outros encargos relativos ao **IMÓVEL** que sejam de sua responsabilidade, a **OUTORGADA CREDORA** terá a liberdade de realizar referidos pagamentos e solicitar o reembolso de tais valores da **OUTORGANTE DEVEDORA**, sendo certo que todas essas quantias estarão sujeitas aos encargos moratórios desde a data do vencimento até a data do seu efetivo pagamento pela **OUTORGANTE DEVEDORA**, ficando também esse valor garantido pela hipoteca ora constituída. **PARÁGRAFO ÚNICO:** A garantia hipotecária ora outorgada responderá pelo pagamento da dívida de responsabilidade da **OUTORGANTE DEVEDORA**, bem como, pelo cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias decorrentes da Escritura e sanções estabelecidas na mesma. **CLÁUSULA NONA:** Para fins fiscais e os previstos no artigo 1.484, do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem nesta data ao **IMÓVEL** o seguinte valor, sempre corrigido pela variação do IGP-M/FGV apurada desde a presente data: **R\$ 7.525.295,86 (SETE MILHÕES E QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL E DUZENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS)**, ficando assim dispensada a avaliação futura do imóvel, salvo se, a qualquer tempo

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

ELISIÁRIO - SP

COMARCA DE CATANDUVA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO PAULO JOSÉ SIMÃO CURY

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS DE ELISIÁRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ 01.840.304/0001-06
CPF. 288.343.526 21
RG. 29.246.854 4



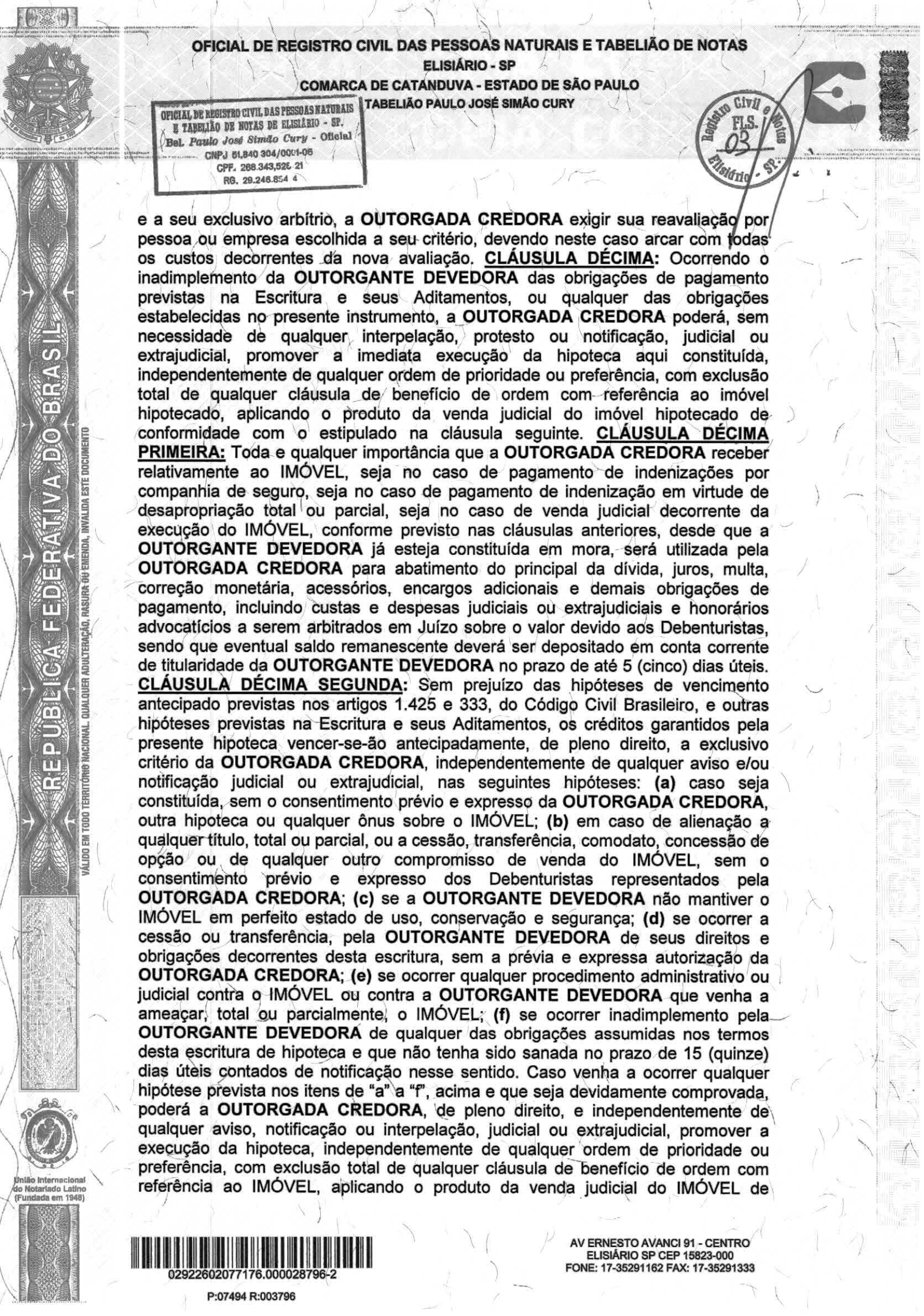
e a seu exclusivo arbítrio, a **OUTORGADA CREDORA** exigir sua reavaliação por pessoa ou empresa escolhida a seu critério, devendo neste caso arcar com todas os custos decorrentes da nova avaliação. **CLÁUSULA DÉCIMA:** Ocorrendo o inadimplemento da **OUTORGANTE DEVEDORA** das obrigações de pagamento previstas na Escritura e seus Aditamentos, ou qualquer das obrigações estabelecidas no presente instrumento, a **OUTORGADA CREDORA** poderá, sem necessidade de qualquer interpelação, protesto ou notificação, judicial ou extrajudicial, promover a imediata execução da hipoteca aqui constituída, independentemente de qualquer ordem de prioridade ou preferência, com exclusão total de qualquer cláusula de benefício de ordem com referência ao imóvel hipotecado, aplicando o produto da venda judicial do imóvel hipotecado de conformidade com o estipulado na cláusula seguinte. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Toda e qualquer importância que a **OUTORGADA CREDORA** receber relativamente ao IMÓVEL, seja no caso de pagamento de indenizações por companhia de seguro, seja no caso de pagamento de indenização em virtude de desapropriação total ou parcial, seja no caso de venda judicial decorrente da execução do IMÓVEL, conforme previsto nas cláusulas anteriores, desde que a **OUTORGANTE DEVEDORA** já esteja constituída em mora, será utilizada pela **OUTORGADA CREDORA** para abatimento do principal da dívida, juros, multa, correção monetária, acessórios, encargos adicionais e demais obrigações de pagamento, incluindo custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e honorários advocatícios a serem arbitrados em Juízo sobre o valor devido aos Debenturistas, sendo que eventual saldo remanescente deverá ser depositado em conta corrente de titularidade da **OUTORGANTE DEVEDORA** no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Sem prejuízo das hipóteses de vencimento antecipado previstas nos artigos 1.425 e 333, do Código Civil Brasileiro, e outras hipóteses previstas na Escritura e seus Aditamentos, os créditos garantidos pela presente hipoteca vencer-se-ão antecipadamente, de pleno direito, a exclusivo critério da **OUTORGADA CREDORA**, independentemente de qualquer aviso e/ou notificação judicial ou extrajudicial, nas seguintes hipóteses: (a) caso seja constituída, sem o consentimento prévio e expresso da **OUTORGADA CREDORA**, outra hipoteca ou qualquer ônus sobre o IMÓVEL; (b) em caso de alienação a qualquer título, total ou parcial, ou a cessão, transferência, comodato, concessão de opção ou de qualquer outro compromisso de venda do IMÓVEL, sem o consentimento prévio e expresso dos Debenturistas representados pela **OUTORGADA CREDORA**; (c) se a **OUTORGANTE DEVEDORA** não mantiver o IMÓVEL em perfeito estado de uso, conservação e segurança; (d) se ocorrer a cessão ou transferência, pela **OUTORGANTE DEVEDORA** de seus direitos e obrigações decorrentes desta escritura, sem a prévia e expressa autorização da **OUTORGADA CREDORA**; (e) se ocorrer qualquer procedimento administrativo ou judicial contra o IMÓVEL ou contra a **OUTORGANTE DEVEDORA** que venha a ameaçar, total ou parcialmente, o IMÓVEL; (f) se ocorrer inadimplemento pela **OUTORGANTE DEVEDORA** de qualquer das obrigações assumidas nos termos desta escritura de hipoteca e que não tenha sido sanada no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados de notificação nesse sentido. Caso venha a ocorrer qualquer hipótese prevista nos itens de "a" a "f", acima e que seja devidamente comprovada, poderá a **OUTORGADA CREDORA**, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, promover a execução da hipoteca, independentemente de qualquer ordem de prioridade ou preferência, com exclusão total de qualquer cláusula de benefício de ordem com referência ao IMÓVEL, aplicando o produto da venda judicial do IMÓVEL de



02922602077176.000028796-2

P:07494 R:003796

AV ERNESTO AVANCI 91 - CENTRO
ELISIÁRIO SP CEP 15823-000
FONE: 17-35291162 FAX: 17-35291333





OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELÃO DE NOTAS DE ESCRITÚRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ 51.840.304/0001-08
CPF. 268.343.525-21
RG. 29.246.854-4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

conformidade com o estipulado na cláusula Décima Primeira acima. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** As partes contratantes se obrigam por si e seus sucessores a cumprir a presente escritura. **PARÁGRAFO ÚNICO:** Eventuais concessões ou tolerâncias da **OUTORGADA CREDORA** na qualidade de representante dos Debenturistas, não importarão em novação ou alteração contratual nem gerarão direitos à **OUTORGANTE DEVEDORA** e nem tampouco inibirão a **OUTORGADA CREDORA** de, a qualquer tempo, fazer valer os direitos que lhe são assegurados nesta escritura. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** As partes elegem o Foro Central da Comarca São Paulo - Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes da presente, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** A **OUTORGANTE DEVEDORA** obriga-se, às suas expensas, a: (i) no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados da assinatura desta Escritura de Hipoteca, apresentá-la para registro perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente e, no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data em que tiver sido apresentada a registro, exibir à **OUTORGADA CREDORA** a cópia do protocolo de pedido de registro da presente Hipoteca na matrícula do Imóvel; (ii) no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados da assinatura de aditamentos a esta Escritura de Hipoteca, apresentar referido aditamento perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente e, no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data em que tiver sido apresentado a registro, cópias dos protocolos de pedido de registro dos aditamentos nas matrículas de todos os Imóveis; (iii) no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação desta Escritura de Hipoteca ou de seus eventuais aditamentos, obter as devidas averbações nas matrículas objeto desta Escritura. O prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos previsto no item (iii) acima será automaticamente prorrogado por igual período, caso: (i) o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente faça algum tipo de exigência ao registro da Hipoteca, desde que a **OUTORGANTE DEVEDORA** demonstre à **OUTORGADA CREDORA** que emvidou seus melhores esforços para atender devidamente e tempestivamente as mencionadas exigências; ou (ii) o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente não se manifeste dentro do referido prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, desde que a **OUTORGANTE DEVEDORA** demonstre à **OUTORGADA CREDORA** que pediu posicionamento do Oficial de Registro de Imóveis a respeito do pedido de registro feito previamente. Decorrido o prazo constante acima sem que essa Escritura de Hipoteca ou seus eventuais aditamentos tenham sido registrados e sem as devidas prorrogações (conforme as hipóteses acima descritas), tal prazo poderá ser prorrogado, neste caso a exclusivo critério da **OUTORGADA CREDORA**, mediante solicitação justificada da **OUTORGANTE DEVEDORA** nesse sentido. Todos os custos e emolumentos relativos ao registro da Hipoteca e dos seus eventuais aditamentos, se houver, perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, deverão ser suportados integralmente pela **OUTORGANTE DEVEDORA**, isentando-se a **OUTORGADA CREDORA** de qualquer responsabilidade nesse sentido. A **OUTORGANTE DEVEDORA** obriga-se a entregar à **OUTORGADA CREDORA** a via original desta Escritura de Hipoteca ou de seus eventuais aditamentos registrados nas matrículas de todos os Imóveis e vias originais das matrículas de todos os Imóveis contendo o registro da Hipoteca ou a averbação do aditamento, sempre no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data de registro das respectivas averbações na matrícula do IMÓVEL. **PARÁGRAFO ÚNICO:** As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

ELISIÁRIO - SP

COMARCA DE CATANDUVA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO PAULO JOSÉ SIMÃO CURY

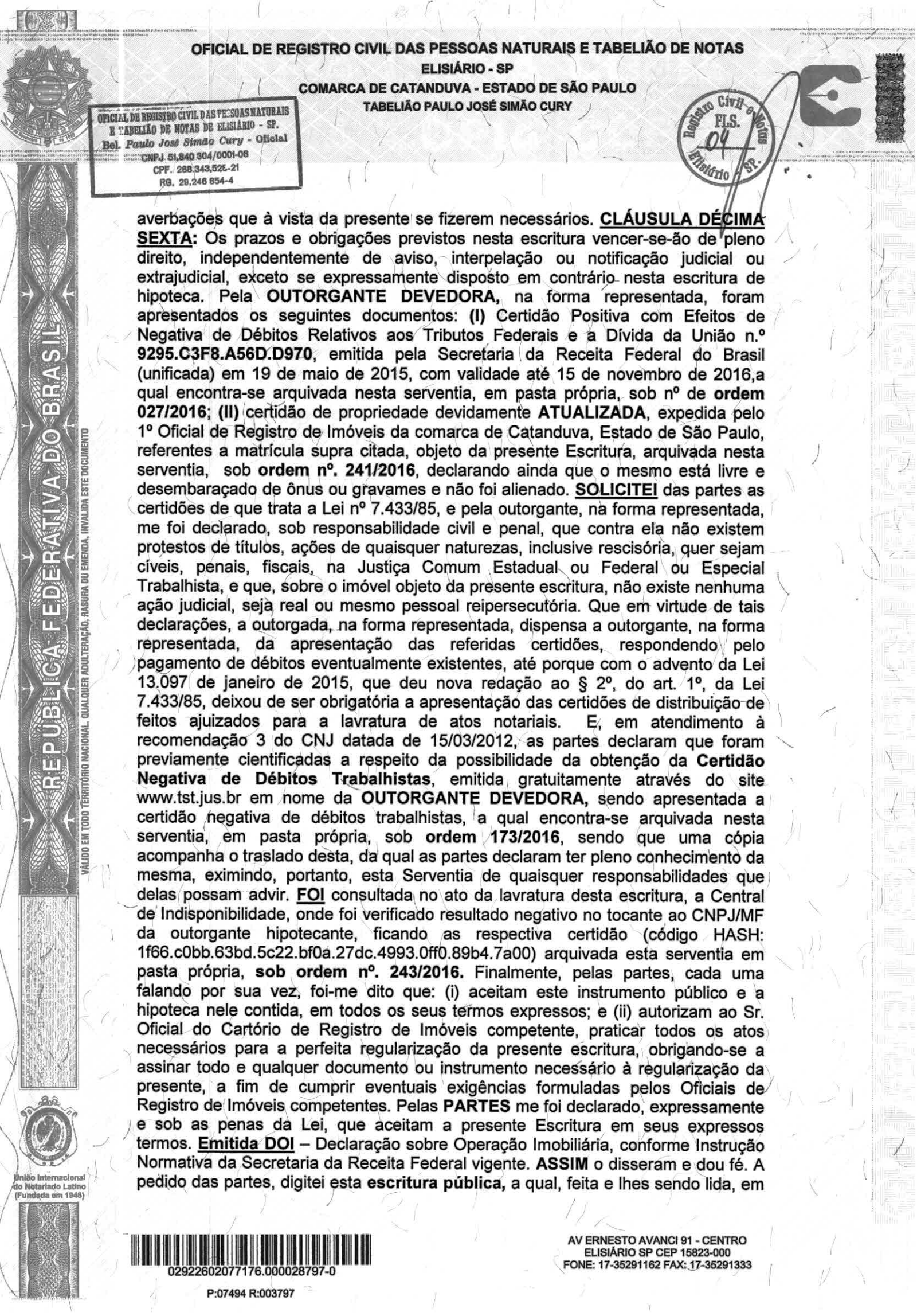
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS DE ELISIÁRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ. 51.840.304/0001-08
CPF. 288.343.525-21
RG. 28.246.854-4



averbações que à vista da presente se fizerem necessários. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Os prazos e obrigações previstos nesta escritura vencer-se-ão de pleno direito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, exceto se expressamente disposto em contrário nesta escritura de hipoteca. Pela **OUTORGANTE DEVEDORA**, na forma representada, foram apresentados os seguintes documentos: (I) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida da União n.º **9295.C3F8.A56D.D970**, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (unificada) em 19 de maio de 2015, com validade até 15 de novembro de 2016, a qual encontra-se arquivada nesta serventia, em pasta própria, sob nº de **ordem 027/2016**; (II) certidão de propriedade devidamente **ATUALIZADA**, expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Catanduva, Estado de São Paulo, referentes a matrícula supra citada, objeto da presente Escritura, arquivada nesta serventia, sob **ordem nº. 241/2016**, declarando ainda que o mesmo está livre e desembaraçado de ônus ou gravames e não foi alienado. **SOLICITEI** das partes as certidões de que trata a Lei nº 7.433/85, e pela outorgante, na forma representada, me foi declarado, sob responsabilidade civil e penal, que contra ela não existem protestos de títulos, ações de quaisquer naturezas, inclusive rescisória, quer sejam cíveis, penais, fiscais, na Justiça Comum Estadual ou Federal ou Especial Trabalhista, e que, sobre o imóvel objeto da presente escritura, não existe nenhuma ação judicial, seja real ou mesmo pessoal reipersecutória. Que em virtude de tais declarações, a outorgada, na forma representada, dispensa a outorgante, na forma representada, da apresentação das referidas certidões, respondendo pelo pagamento de débitos eventualmente existentes, até porque com o advento da Lei 13.097 de janeiro de 2015, que deu nova redação ao § 2º, do art. 1º, da Lei 7.433/85, deixou de ser obrigatória a apresentação das certidões de distribuição de feitos ajuizados para a lavratura de atos notariais. E, em atendimento à recomendação 3 do CNJ datada de 15/03/2012, as partes declaram que foram previamente cientificadas a respeito da possibilidade da obtenção da **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas**, emitida gratuitamente através do site www.tst.jus.br em nome da **OUTORGANTE DEVEDORA**, sendo apresentada a certidão negativa de débitos trabalhistas, a qual encontra-se arquivada nesta serventia, em pasta própria, sob **ordem 173/2016**, sendo que uma cópia acompanha o traslado desta, da qual as partes declaram ter pleno conhecimento da mesma, eximindo, portanto, esta Serventia de quaisquer responsabilidades que delas possam advir. **FOI** consultada no ato da lavratura desta escritura, a Central de Indisponibilidade, onde foi verificado resultado negativo no tocante ao CNPJ/MF da outorgante hipotecante, ficando as respectiva certidão (código HASH: 1f66.c0bb.63bd.5c22.bf0a.27dc.4993.0ff0.89b4.7a00) arquivada esta serventia em pasta própria, sob **ordem nº. 243/2016**. Finalmente, pelas partes, cada uma falando por sua vez, foi-me dito que: (i) aceitam este instrumento público e a hipoteca nele contida, em todos os seus termos expressos; e (ii) autorizam ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, praticar todos os atos necessários para a perfeita regularização da presente escritura, obrigando-se a assinar todo e qualquer documento ou instrumento necessário à regularização da presente, a fim de cumprir eventuais exigências formuladas pelos Oficiais de Registro de Imóveis competentes. Pelas **PARTES** me foi declarado, expressamente e sob as penas da Lei, que aceitam a presente Escritura em seus expressos termos. **Emitida DOI** – Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. **ASSIM** o disseram e dou fé. A pedido das partes, digitei esta **escritura pública**, a qual, feita e lhes sendo lida, em



AV ERNESTO AVANCI 91 - CENTRO
ELISIÁRIO SP CEP 15823-000
FONE: 17-35291162 FAX: 17-35291333





OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS DE ELISÁRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ 51.840.304/0001-06
CPF. 268.343.526-21
RG. 29.246.854-4

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

voz alta e clara, por achá-la em tudo conforme, outorgou, aceitaram e assinam, dispensando expressamente a presença e assinaturas de testemunhas instrumentárias para este ato, consoante faculta a legislação vigente. Eu, Paulo José Simão Cury, Oficial Titular, a digitei e assino. (aa). **PAULO JOSÉ SIMÃO CURY. ENOVA FOODS S/A** - por **PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA ANDRADE. ENOVA FOODS S/A** - por **NELSON PAULO SCURACCHIO NETO. PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** - por **VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO. PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** - por **ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO. LEGALMENTE SELADA. NADA MAIS. TRASLADADA EM SEGUIDA. EU, PAULO JOSÉ SIMÃO CURY, OFICIAL TITULAR, A DIGITEI, CONFERÍ, DOU FÉ E ASSINO EM PÚBLICO E RASO.**

Paulo José Simão Cury

PAULO JOSÉ SIMÃO CURY
OFICIAL TITULAR

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS DE ELISÁRIO - SP.
Bel. Paulo José Simão Cury - Oficial
CNPJ 51.840.304/0001-06
CPF. 268.343.526-21
RG. 29.246.854-4



Prefeitura do Município de Catanduva

Secretaria Municipal de Finanças Seção de Cadastro Técnico Imobiliário

Praça Conde Francisco Matarazzo, 01 - CEP: 15800-031 - Catanduva-SP

CNPJ: 45.122.603/0001-02 Fone: (17) 3531 9100

www.catanduva.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 2016

Contribuinte: ENOVA FOODS S.A.

Cadastro.....: 9930010

Inscrição do Imóvel.: 710243103401001

Localização.: AVD ELIAS BAUAB
DISTRITO INDUSTRIAL JOSE ANTON

665

ZH.: ZH40

Quadra.: H

Lote.: 1A

CPF/CNPJ.: 46.948.287/0001-87

Certificamos o valor venal do imóvel acima identificado :

- Valor Venal Territorial R\$ 230.881,21

- Valor Venal Predial R\$ 1.372.936,60

- Valor Venal Total R\$ 1.603.817,81

Este valor venal refere-se exclusivamente à situação do imóvel no âmbito da Seção de Cadastro Técnico Imobiliário.

Válido para o exercício 2016.

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta Certidão.

O referido é verdadeiro e dou fé.

Seção de Cadastro Técnico Imobiliário

Catanduva, 11 de Abril de 2016



Prefeitura do Município de Catanduva

Secretaria de Finanças - Departamento Tributário
Praça Conde Francisco Matarazzo, 01 - CEP: 15800-031 - Catanduva-SP
CNPJ: 45.122.603/0001-02 Fone: (17) 3531 9100
www.catanduva.sp.gov.br

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA IMOBILIÁRIA

Nº 2980 / 2016

Contribuinte: ENOVA FOODS S.A.

Cadastro.....: 1 993001-0

Inscrição do Imóvel.: 710243103401001

Localização.: AVD ELIAS BAUAB 665
DISTRITO INDUSTRIAL JOSE ANTON

ZH.: ZH40

Quadra.: H

Lote.: 1A

CPF/CNPJ.: 46.948.287/0001-87

Requerente.: MATEUS CURY SARIAN

Finalidade...: CONSULTA

Observação.:

- a) Certidão requerida pela Internet;
b) A conferência dos dados do imóvel é de responsabilidade do solicitante da Certidão, que forneceu o respectivo código.

Data de Emissão.: 11/04/2016

Data de Validade.: 08/10/2016

Ressalvado o direito da Fazenda Publica Municipal cobrar e escrever quaisquer dividas que vierem a ser apuradas, é CERTIFICADO que, consultada a base de dados, o imóvel acima identificado possui débitos vincendos.

Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

ANO	CD	CS	PC	DESCRIÇÃO	VLR.ORIGINAL	JUROS	MULTA	CORREÇÃO	VALOR TOTAL
2016	1	0	3	IPU/TSU	1.900,44	,00	,00	,00	1.900,44
2016	1	0	4	IPU/TSU	1.900,44	,00	,00	,00	1.900,44
2016	1	0	5	IPU/TSU	1.900,44	,00	,00	,00	1.900,44
2016	1	0	6	IPU/TSU	1.900,44	,00	,00	,00	1.900,44
2016	1	0	7	IPU/TSU	1.900,44	,00	,00	,00	1.900,44
2016	1	0	8	IPU/TSU	1.900,44	,00	,00	,00	1.900,44
2016	1	0	9	IPU/TSU	1.900,44	,00	,00	,00	1.900,44
2016	1	0	10	IPU/TSU	1.900,75	,00	,00	,00	1.900,75

TOTAL ➡ R\$ 15.203,83

Catanduva, 11 de Abril de 2016

Secretaria Municipal de Finanças

NÚMERO DE AUTENTICIDADE.: 46064591046064



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ENOVA FOODS S.A.

(MATRIZ E FILIAIS) CNPJ: 46.948.287/0001-87

Certidão nº: 68918864/2016

Expedição: 18/07/2016, às 08:09:26

Validade: 13/01/2017 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

C e r t i f i c a - s e q u e **ENOVA FOODS S.A.**
(MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o nº
46.948.287/0001-87, **NÃO CONSTA** do Banco Nacional de Devedores
Trabalhistas.

Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.