

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), na melhor forma de direito, é celebrado nesta data entre as seguintes partes ("Partes"):

De um lado, como fiduciante:

PB GUARUJÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 06, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 10.551.424/0001-06, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE n. 35.222.942.613, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante");

De outro lado, como credor fiduciário representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debenturistas"):

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Fiduciante e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte").

E como interveniente-anuente:

PROPERTY BRASIL S.A., sociedade por ações sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.395.731/0001-37, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE n.º 35300361709, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Companhia, realizada em 15 de dezembro de 2015, aprovou, dentre outras matérias, as condições da emissão de 143.000 (cento e quarenta e três mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Companhia, no valor total de R\$143.000.000,00 (cento e quarenta e



[Handwritten signature]

1



três milhões de reais) ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Valores Mobiliários"), da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e conforme o disposto no artigo 59, caput e parágrafo primeiro da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Oferta Restrita", respectivamente);

- (ii) com base na aprovação mencionada acima foi celebrado em 15 de dezembro de 2015 o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Property Brasil S.A.*", entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("Escritura de Emissão");
- (iii) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram ou serão constituídas, conforme o caso, em benefício dos Debenturistas, as seguintes garantias: **(a)** Alienação Fiduciária (conforme definida abaixo); **(b)** alienação e transferência da propriedade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta de imóveis localizados nas cidades de **(i)** Indaiatuba; **(ii)** Bragança Paulista; **(iii)** Itatiba; e **(iv)** Atibaia, Estado de São Paulo, e registrado sob as matrículas indicadas no anexo I ao instrumento, de propriedade da **(a)** Terras de Bragança Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.621.611/0001-82 ("Terras de Bragança"); **(b)** PB Cachoeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.476.603/0001-18 ("PB Cachoeira"); **(c)** PB Indaiatuba Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.464.114/0001-46 ("PB Indaiatuba"); **(d)** PB Itatiba Desenvolvimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.342.288/0001-36 ("PB Itatiba"); **(e)** Espírito Santo Itatiba II Desenvolvimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.896.406/0001-10 ("ES Itatiba II"); **(f)** PB Itatiba III Desenvolvimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.895.680/0001-75 ("PB Itatiba III"); **(g)** PB 04 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.446.929/0001-00 ("PB 04"); e **(h)** PB Itatiba IV Desenvolvimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.790.382/0001-46 ("PB Itatiba IV" e, em conjunto com a Terras de Bragança, PB Cachoeira, PB Indaiatuba, PB Itatiba, PB Itatiba II, PB Itatiba III, e PB 04, as "SPEs"), incluindo todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras, constituída por meio de cada "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre as SPEs, o Agente Fiduciário e a Companhia ("Alienação Fiduciária de Imóvel SPEs"); **(c)** Penhor de parte das Quotas de emissão da Terras de Bragança e da Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. de titularidade da Companhia, constituída em 29 de dezembro de 2015 nos

EFBJ

2

4º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estados Unidos, 485 - São Paulo / SP
BOL. OSVALDO CANTO - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - Autentica a presença
cópia reprodução em outros com o
original autenticado

12 JAN 2016

DELEGIA NOTARIAL
DO BRASIL
113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987683

TADEU CARLOS SANTOS COSTA - ESCR. AUT.
EDNILSON LUIZ DA SILVA - ESCR. AUT.
FRANCISCA DE PINHO LIZDORO - ESCR. AUT.
ANA CELIA DOURADO BATISTA - ESCR. AUT.
VERGILUS SANTANA ROSEIRO - ESCR. AUT.
VALOR PAGO PELGATO R\$ 3,10

termos dos "*Instrumento Particular de Penhor de Quotas e Outras Avenças*", celebrados entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("*Penhor de Quotas*"); e (d) cessão fiduciária de determinadas contas, constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Contas e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e a Terras de Bragança Participações Ltda. ("*Cessão Fiduciária*", e em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis SPEs e o Penhor de Quotas, as "*Garantias*");

- (iv) a Fiduciante deseja, pelo presente Contrato, alienar fiduciariamente os Imóveis (conforme abaixo definidos), como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento pela Companhia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido); e
- (v) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido pelas seguintes Cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento das obrigações da Companhia, principais e acessórias, no seu vencimento original ou antecipado, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante os Debenturistas no âmbito da Emissão, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Companhia no âmbito da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas judiciais ou extrajudiciais, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Debenturistas decorrentes das Debêntures ("*Obrigações Garantidas*"), conforme descritas e caracterizadas no Anexo I deste Contrato, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando ao artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 ("*Lei 4.728*"), conforme alterada, o Decreto Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, aos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("*Lei n.º 9.514*") e aos artigos

EP 04

3



TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estados Unidos, 485 - Rio de Janeiro
Ed. OSVALDO CANNED - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - Autenticado a presente
cópia representa um: confira com o
original expedido em: 12/10/2015

TRISTE CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
EDILSON NUNES DA SILVA - ESCR. AUT.
FRANCISCA DE PINHO TEODORO - ESCR. AUT.
RAFAELIA BOURRADO BATISTA - ESCR. AUT.
VIRACIUS SANTANA RIBEIRO - ESCR. AUT.
VALOR PAGO PELO ATO R\$ 3,10

1.361 e seguintes, 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), a Fiduciante aliena e transfere a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta ("Alienação Fiduciária"), em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, os imóveis de sua titularidade localizados na Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, e registrados sob as matrículas n.º 83.124, 83.125, 89.275, 91.659, 91.660, 91.662 e 97.040 do Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas de Guarujá, Estado de São Paulo, e devidamente descritos e caracterizados no Anexo II a este Contrato ("Imóveis"), incluindo todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras, de modo que, com a constituição da propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse dos Imóveis, tornando-se os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, possuidores indiretos dos Imóveis, sem quaisquer reservas ou restrições.

1.1.1. Os Imóveis foram adquiridos pela Fiduciante nos termos dispostos no Anexo II, em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei n.º 9.514.

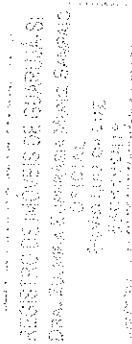
1.1.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Imóveis, pela Fiduciante aos Debenturistas, entra em vigor na presente data e vigorará até o efetivo e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2. A presente Alienação Fiduciária abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas, e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária e juros, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas.

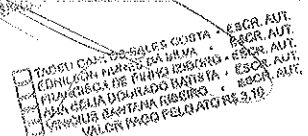
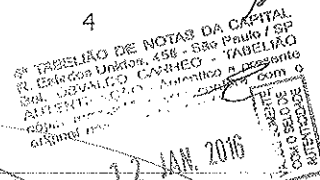
1.3. Qualquer acessão ou benfeitoria introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-á automaticamente ao mesmo, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto.

1.4. Não será devida qualquer compensação pecuniária ao Agente Fiduciário em razão da Alienação Fiduciária de que trata este Contrato.

1.5. A Alienação Fiduciária dos Imóveis não implica a transferência para o Agente Fiduciário de qualquer das obrigações ou responsabilidades que cabem à Fiduciante, permanecendo esta como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei e deste Contrato (inclusive custos de transferência dos Imóveis por força da execução deste Contrato).



Handwritten signature and initials.



1.6. A descrição das Obrigações Garantidas prevista neste Contrato visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma ou modifica, sob qualquer aspecto, os direitos dos Debenturistas, no âmbito da Emissão. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – FORMALIDADES, REGISTROS E NOTIFICAÇÕES

2.1. Em até 07 (sete) Dias Úteis da celebração deste Contrato, bem como com relação à celebração de qualquer aditivo subsequente deste Contrato, a Fiduciante e/ou a Companhia deverão levar a prenotação ou a averbação este Contrato e/ou seus respectivos aditivos, conforme o caso, às custas e despesas exclusivas da Companhia e/ou da Fiduciante, no Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas de Guarujá, Estado de São Paulo, devendo fornecer o comprovante ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida prenotação, aplicando-se esta mesma regra em caso de celebração de futuros aditivos a este Contrato.

2.1.1. A Fiduciante e/ou a Companhia deverá, em até 30 (trinta) dias contados da prenotação, comprovar ao Agente Fiduciário o registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, aplicando-se esta mesma regra em caso de celebração de futuros aditivos a este Contrato.

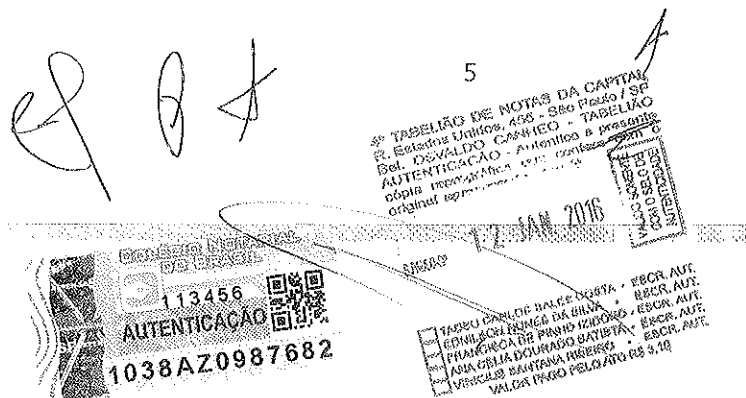
2.1.2. O prazo para registro previsto na Cláusula 2.1.1 acima será prorrogado automaticamente, sem a necessidade de assembleia geral de Debenturistas, por mais 30 (trinta) dias, desde que a Fiduciante comprove ao Agente Fiduciário que: (i) todas as exigências formuladas por qualquer dos Oficiais de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias competentes estão sendo cumpridas tempestivamente; (ii) solicitou o registro no prazo indicado e houve atraso do Cartório de Registro de Imóveis competente em realizar o registro; ou (iii) o Cartório de Registro de Imóveis competente está em greve ou com os serviços suspensos por qualquer motivo.

2.1.3. Após o deferimento do registro, no mesmo prazo acima especificado, a Companhia deverá apresentar ao Agente Fiduciário certidão de matrícula atualizada dos imóveis alienados constando o registro da presente Alienação Fiduciária.

2.2. A Fiduciante e a Companhia se obrigam a manter a averbação da Alienação Fiduciária em plena vigência e efeito perante o Cartório de Registro de Imóveis competente até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

2.3. Caso a Fiduciante e/ou a Companhia não realizem o registro acima descrito, o Agente Fiduciário fica desde já autorizado e constituído de todos os poderes, de forma

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SP
DRA. ZILDA MARIA FERREIRA ALMEIDA SAMPAIO
OFICIAL
CARTÓRIO



irrevogável e irretroatável, para, em nome da Fiduciante e da Companhia, como seu bastante procurador, promover a prenotação e o registro deste Contrato e de seus aditivos, às expensas da Companhia e/ou da Fiduciante, nos termos dispostos nos artigos 653, 684 e parágrafo 1º do artigo 661 do Código Civil.

2.3.1. Todos e quaisquer custos, emolumentos, despesas, tarifas e/ou tributos dos registros previstos neste Contrato serão de responsabilidade única e exclusiva da Companhia. Não obstante, o Agente Fiduciário deverá, caso a Fiduciante e a Companhia não o façam no prazo estipulado no presente Contrato, sem prejuízo de caracterizar inadimplemento por parte da Fiduciante e da Companhia, e às custas da Companhia, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas, em até 5 (cinco) Dias Úteis, em nome da Fiduciante e da Companhia, as quais reconhecem desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pelo Agente Fiduciário para pagamento dos custos e/ou despesas correspondentes. A Companhia deverá reembolsar o Agente Fiduciário por tais custos e/ou despesas no prazo de até 15 (quinze) dias contados de sua comprovação, valores esses que se constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, da Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1.973 ("Código de Processo Civil"), e do artigo 784, inciso II, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme aplicável ("Novo Código de Processo Civil").

2.4. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente estará formalizada a constituição da propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome do Agente Fiduciário, efetivando-se a transferência da propriedade para o Agente Fiduciário e o desdobramento da posse e tornando-se o Agente Fiduciário possuidor indireto e a Fiduciante possuidora direta dos Imóveis objetos da presente Alienação Fiduciária.

2.5. As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que, para os fins da Lei n.º 9.514, bem como para os fins de cálculo de custas e emolumentos decorrentes do registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, a expressão "Valor do Imóvel" significa o valor de cada Imóvel conforme indicado na Cláusula Quinta abaixo.

2.6. As cópias das matrículas e demais documentos relacionados aos Imóveis ("Documentos Comprobatórios dos Imóveis") deverão ser mantidos na sede da Fiduciante, e incorporam-se automaticamente ao presente Contrato. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Alienação Fiduciária, a Fiduciante deterá a posse direta dos Imóveis, observado que a propriedade fiduciária dos Imóveis será detida pelo Agente Fiduciário.

2.6.1. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a

NOTA DE MOVES DE CURRÍCULO
A. LUCAS DE OLIVEIRA ALVES SANTOS
CPF: 012.111.111-11
Endereço: Rua do ABC, 123
Cidade: São Paulo, SP
CEP: 01234-567

49 04

6

SP TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estácio Unidos, 456 - São Paulo, SP
SOL. OSVALDO CAMILO - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia remanescente em conformidade com o original apresentado.

12 JAN 2016

113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987679

WALDIR CARLOS BAUER COSTA - ESCR. AUT.
CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA - ESCR. AUT.
CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA - ESCR. AUT.
CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA - ESCR. AUT.
CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA - ESCR. AUT.

[illegible]

904

7
DE TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estácio Unidos, 455 - São Paulo / SP
Sol. OSALDO CAIHEO - TABELÃO
AUTENTICADO - Autentico com
cópia registrada - em conformidade com o
original

TAVEL CARLOS SALES COSTA • ESCR. AUT.
 EDSON SOARES DA SILVA • ESCR. AUT.
 FRANCISCO DE PAULO BLOOM • ESCR. AUT.
 ANA CELIA DEURADO BATISTA • ESCR. AUT.
 VERA LICE MARTINA REISIRO • ESCR. AUT.
 VALDO PRADO FELICIANO R.S. 20

3.2. Conforme estabelecido no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97, uma vez ocorrida a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, imediatamente, sem prazo de carência, conforme descrito abaixo, observado a Cláusula 3.10 abaixo.

3.3. A Companhia e a Fiduciante serão intimadas pelo cartório de registro de imóveis para purgar a mora mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo, além de o valor do principal atualizado monetariamente, os juros, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos contratuais, os encargos legais e despesas de intimação, inclusive tributos imputáveis aos Imóveis, além das despesas de cobrança e de intimação e associativas, conforme aplicável.

3.4. O simples pagamento do valor principal das Obrigações Garantidas, sem a atualização monetária, os juros e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

3.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i) a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário ou, diretamente, por solicitação dos titulares das Debêntures ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, a Remuneração devida, Encargos Moratórios aplicáveis, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente da circunscrição imobiliária onde se localizarem os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;
- (iii) a intimação será feita à Companhia e a Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;
- (iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se procurado por 3 (três) vezes se escusar ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente ou pelo Cartório de Títulos e Documentos competente, ou caso não

908

3

AS TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estados Unidos, 456 - São Paulo / SP
BOL. OSVALDO CAWCHO - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - Autenticos a presen
cópia registrada em cartório com
assinatura manuscrita

SP
SELEÇÃO NOTARIAL
DO ISENTO
113456
AUTENTICAÇÃO
SP
1038AZ0987678

TACRU CARLOS SALES COSTA • ESCR. AUT.
EDMILSON LUNES PADRUA • ESCR. AUT.
FRANCISCA DE PIPIO RIBEIRO • ESCR. AUT.
ANA CELIA DOURADO BATISTA • ESCR. AUT.
VERONICA ERYTANA REHEIMS • ESCR. AUT.
VALOR PAGO PELO QTO R\$ 2,10

seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis; e

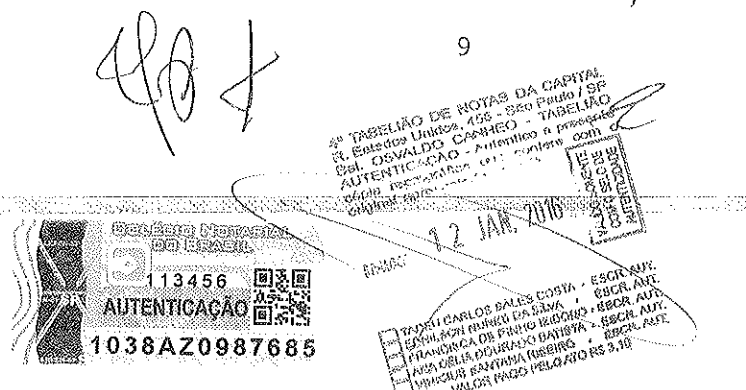
- (v) a Companhia e a Fiduciante poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: **(a)** entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou **(b)** entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Agente Fiduciário ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser pago diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (b), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Agente Fiduciário requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

3.6. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas, cabendo à Companhia e à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

3.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Companhia ou pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Companhia e pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos nos demais documentos e contratos da Emissão.

3.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá o Agente Fiduciário, com a apresentação do devido recolhimento, do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de



representante dos Debenturistas, a propriedade plena da Alienação Fiduciária, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previsto na presente Alienação Fiduciária.

3.8.1. Na hipótese do item 3.8 acima, o Agente Fiduciário, agindo diretamente ou por meio de quaisquer de seus procuradores ou prestadores de serviço por ele contratados, às expensas da Companhia, consolidará a propriedade sobre os Imóveis, podendo, a seu exclusivo critério, ou por solicitação dos titulares das Debêntures, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei n.º 9.514.

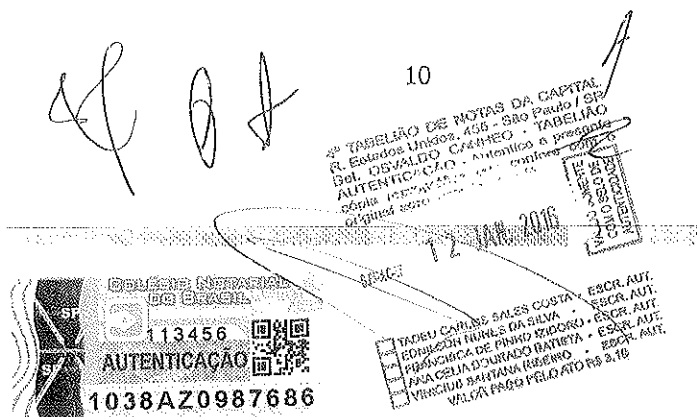
3.8.2. Na hipótese de consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a Fiduciante deverá devolver a sua posse sobre os Imóveis até o dia seguinte ao da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.

3.9. A excussão da Alienação Fiduciária na forma prevista neste Contrato poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas, em tantas vezes quanto bastem para integral satisfação das Obrigações Garantidas.

3.9.1. A eventual excussão parcial da Alienação Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício dos Debenturistas, bem como não implicará na liberação da Alienação Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

3.10. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 585, inciso II, Código de Processo Civil e do artigo 784, inciso II, do Novo Código de Processo Civil, conforme aplicável.

3.11. Na hipótese de excussão dos Imóveis, a Fiduciante não terá qualquer direito de reaver da Companhia, dos Debenturistas e/ou do adquirente dos Imóveis, qualquer valor pago a título de liquidação das Obrigações Garantidas, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas. A Fiduciante reconhece, portanto: **(i)** que não terá qualquer pretensão ou ação contra a Companhia, os Debenturistas e/ou contra o(s) adquirente(s) dos Imóveis; e **(ii)** que a ausência de sub-rogação não implica em enriquecimento sem causa da Companhia, dos Debenturistas e/ou do(s) adquirente(s) dos Imóveis, haja vista que **(a)** em caso de excussão da presente garantia, a não sub-rogação representará um aumento



equivalente e proporcional no valor dos Imóveis; e **(b)** o valor residual de venda dos Imóveis será restituído à Fiduciante após a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme o estabelecido na Cláusula 4.3 abaixo.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO LEILÃO EXTRA JUDICIAL

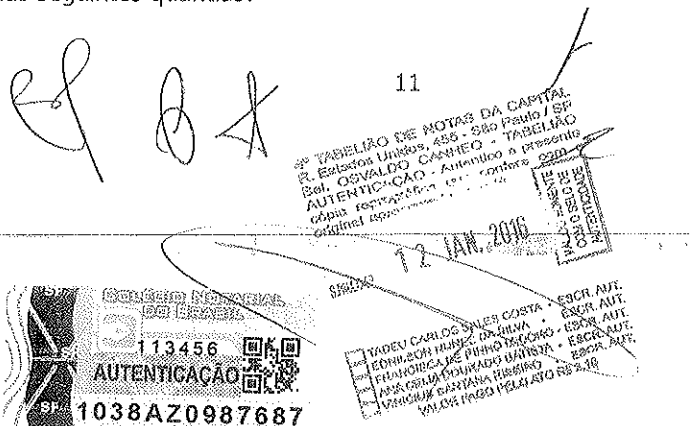
4.1. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, por força da mora, os Imóveis deverão ser alienados pelo Agente Fiduciário a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no art. 27 da Lei n.º 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- (i) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
- (ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome do Agente Fiduciário, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo respectivo Valor do Imóvel (conforme definido abaixo);
- (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor do Imóvel os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, sendo que será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida (conforme definido abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei n.º 9.514 e na Cláusula 4.4 abaixo;
- (iv) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por correspondência remetida ao endereço constante da Cláusula Décima abaixo acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões, sendo desde já acordado que eventual não comunicação da Fiduciante por qualquer motivo não levará à nulidade do referido leilão público; e
- (v) o Agente Fiduciário, já como titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

4.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (i) "Valor do Imóvel" é aquele mencionado na Cláusula Quinta, que inclui o valor das benfeitorias e acessões;
- (ii) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

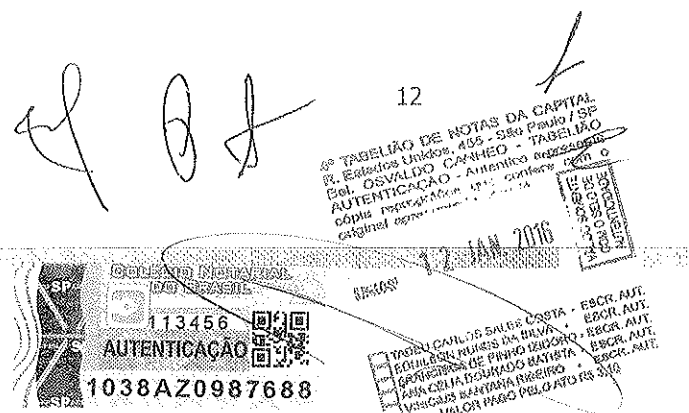
REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUARUPÁ-SP
Cadastrado em nome de
FIDUCIANTE
Cadastrado em nome de
AGENTE FIDUCIÁRIO



- (a) o saldo devedor das Obrigações Garantidas, acrescido das penalidades moratórias e encargos;
 - (b) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás que estejam vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
 - (c) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes que estejam vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
 - (d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
 - (e) custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável;
 - (f) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições ao Agente Fiduciário ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e
 - (g) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, bem como imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas no inciso iii abaixo.
- (iii) "Despesas" são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, nelas compreendidos, entre outros:
- (a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
 - (b) os encargos e custas com a publicação de editais;
 - (c) a comissão do leiloeiro; e
 - (d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, estes somente para eventuais procedimentos judiciais, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

4.3. Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao respectivo Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão, conforme disposto na Cláusula 4.1, item (iii). Caso o maior lance oferecido no primeiro leilão seja superior ao respectivo Valor do Imóvel, o Agente Fiduciário depositará a importância que sobejar, após a liquidação integral das Obrigações Garantidas, na conta corrente de titularidade da Fiduciante ou da Companhia a ser informada oportunamente pela Fiduciante ("Conta Fiduciante").

4.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea (iii) da Cláusula 4.1 acima:



- (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao Valor da Dívida, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Agente Fiduciário depositará a importância que sobejar, após a liquidação integral das Obrigações Garantidas, na Conta Fiduciante;
- (ii) será recusado pelo Agente Fiduciário o maior lance oferecido caso seja inferior ao Valor da Dívida devendo o Agente Fiduciário manter-se de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis, não devendo o Agente Fiduciário restituir qualquer quantia à Fiduciante; e
- (iii) na hipótese do item (ii) acima, o Agente Fiduciário disponibilizará, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, o respectivo termo de quitação em favor da Fiduciante, e utilizar-se-á dos Imóveis da forma decidida pelos Debenturistas, conforme assembleia geral estabelecida para tanto.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

5.1. As Partes convencionam que o valor de venda de cada Imóvel, para fins de leilão, será o valor indicado na tabela presente no Anexo III ao presente Contrato ("Valor do Imóvel"), conforme laudo de avaliação discriminado no Anexo III ao presente Contrato.

5.1.1. Cada Valor do Imóvel será, até a data da realização do leilão, reajustado monetariamente anualmente pela variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) ou, em caso de não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, cuja data de aniversário será o índice publicado no mês e no ano da data de emissão das Debêntures. Na hipótese de inexistência de substituto legal, será utilizado para a atualização de referido valor o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV).

5.1.2. Cada Valor do Imóvel poderá ser devidamente atualizado por solicitação da Fiduciante ou da Companhia ("Proposta de Alteração de Valor"). Nesse caso, desde logo o Agente Fiduciário se obriga a levar para aprovação da Assembleia de Debenturistas acerca da aceitação ou não de tal Proposta de Alteração do Valor em até 30 (trinta) dias, caso o seguinte procedimento seja observado:

- (i) a Fiduciante ou a Companhia enviará notificação por escrito ao Agente Fiduciário sobre a Proposta de Alteração de Valor, juntamente com 2 (dois) laudos de avaliação, emitidos com data, elaborados por uma das seguintes empresas (a) Engebanc, (b) Tecplan ou (c) outra empresa de primeira linha, reconhecida no mercado, com a mesma reputação das anteriores, desde que

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS
DRA. JULIANA GUERINHO RANZ SIMEÃO
OFICIAL
PUB. LIT. DA LIZ
ESCR. AUT.

EF 04

13
TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Edson dos Santos, 459 - São Paulo / SP
GOL. OSVALDO CARNEIRO - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - 11/01/2016
cópia registrada e autenticada com o
original em...

113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987689

12 JAN 2016
TADU CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
EDILSON RUIZ DA SILVA - ESCR. AUT.
FRANCISCA DE NUNO RODRIGUES - ESCR. AUT.
ANA CELIA OLIVEIRA BATISTA - ESCR. AUT.
VESCEUS MARTHA HERRING - ESCR. AUT.
VALDO PAULO DE OLIVEIRA - ESCR. AUT.

- tenha sido prévia e expressamente anuída pelos Debenturistas, por meio de aprovação da Assembleia de Debenturistas ("Empresas Especializadas"), no máximo, anterior a 6 (seis) meses de sua apresentação;
- (ii) o novo Valor do Imóvel será calculado mediante média simples dos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados; e
- (iii) a Proposta de Alteração do Valor seja recebida pelo Agente Fiduciário até a data de consolidação da propriedade de que trata o §7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997.

5.1.3. Todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Companhia, independentemente do novo Valor do Imóvel apurado.

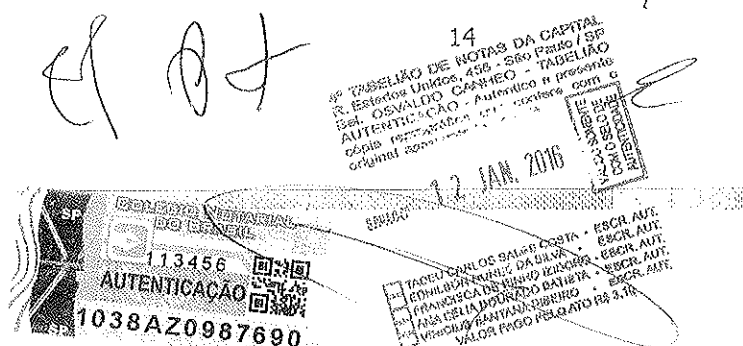
5.1.4. Em caso de alteração do Valor do Imóvel, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato, observado o prazo para registro do referido aditamento constante da Cláusula Segunda acima.

6. CLÁUSULA SEXTA – SEGURO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

6.1. A Fiduciante se obriga a, durante a vigência deste Contrato, segurar e manter segurados, às suas expensas, todos os Imóveis que venham a possuir construção averbada em sua matrícula, com uma seguradora de renome e idônea, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra riscos que possam afetar os Imóveis, com base nos riscos cobertos em sua apólice existente.

6.2. A Fiduciante se compromete a endossar todas as apólices dos seguros dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis sejam pagos aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 6.4 abaixo.

6.3. A Fiduciante se obriga a (i) entregar ao Agente Fiduciário comprovação dos endossos nas apólices de seguro ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da celebração deste Contrato; (ii) entregar ao Agente Fiduciário o comprovante de renovação dos seguros, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de seu vencimento; (iii) entregar ao Fiduciário a renovação das apólices do seguro, devidamente endossadas ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias da data de seu vencimento contados da emissão das apólices de seguro; e (iv) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro dos Imóveis, apresentando ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes desses pagamentos.



6.4. O Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas não terá(ão) qualquer responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação do seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

6.5. Na ocorrência de qualquer sinistro com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a Fiduciante obriga-se a:

(i) no prazo de até 5 (cinco) dias contados da respectiva data de ocorrência do sinistro, comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência do sinistro; e

(ii) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de ocorrência do sinistro:

(a) se o sinistro for parcial e: (i) corresponder a até 40% (quarenta por cento) do Valor do Imóvel, o Agente Fiduciário irá repassar automaticamente os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações para a realização das obras de reparação que se fizerem necessárias; ou (ii) for superior a 40% (quarenta por cento) do valor da Avaliação, a definição da utilização dos recursos decorrentes dos pagamentos e indenizações será deliberada em Assembleia Geral de Debenturistas, cabendo à Fiduciante apresentar na Assembleia Geral de Debenturistas o cronograma da obra e os valores necessários para a sua realização. Os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis objeto do sinistro parcial deverão ser destinados prioritariamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso, e o valor que sobejar, se houver, deverá ser utilizado para quitar parte das Debêntures; ou

(b) se o sinistro for total caberá a Assembleia Geral dos Debenturistas determinar se o valor do sinistro será utilizada para o pagamento das Debêntures ou será liberado para a Fiduciante.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIBERAÇÃO DA GARANTIA

7.1. A Alienação Fiduciária da totalidade dos Imóveis resolver-se-á automaticamente quando do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

7.1.1. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação da Emissora, o Agente Fiduciário deverá celebrar e entregar à Emissora o Termo de Liberação de Garantia, na forma indicada no Anexo V, independente de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas.

AGÊNCIA DE IMÓVEIS DE GUARULHAS SP
Data: 12/01/2016
Assinado digitalmente por: [illegible]
[illegible]

15

4ª TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estados Unidos, 455 - São Paulo / SP
Sol. OSVALDO CANHELO - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - Autenticado a presente
cópia remanescente, em conformidade com o
original assinado em 12/01/2016

12 JAN 2016

113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987691

THOMAS CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
LEONILSON RIBEIRO DA SILVA - ESCR. AUT.
FRANCISCA DE PRADO VASCONCELOS - ESCR. AUT.
ANIELLA DOURADO RIBEIRO - ESCR. AUT.
VIVIANE SANTANA FREIRE - ESCR. AUT.

7.2. Observado o disposto na Cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar a liberação total ou parcial, conforme o caso, do ônus constituído sobre os Imóveis por meio deste Contrato, observados os procedimentos desta Cláusula Sétima e da Cláusula 3.5.3 e seguintes da Escritura de Emissão, desde que o Agente Fiduciário tenha recebido da Fiduciante ou da Emissora a Notificação de Comercialização de Imóvel Varejo e/ou a Notificação de Comercialização de Imóvel Grande, conforme o caso.

7.2.1. A liberação da Alienação Fiduciária de que trata a Cláusula 7.2 acima será formalizada por meio da celebração **(i)** pelo Agente Fiduciário, do Termo de Liberação de Garantia, na forma indicada no Anexo V, o qual será celebrado independente de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas; e **(ii)** pelas Partes, de aditamento a este Contrato, observado que **(a)** referidos aditamentos deverão ter por objeto exclusivamente a liberação antecipada de Imóveis; **(b)** referidos aditamentos deverão ser celebrados, no máximo, em periodicidade semestral e **(c)** a celebração do respectivo aditamento pelo Agente Fiduciário, nos termos desta cláusula, será realizada independente de aprovação pelos titulares das Debêntures, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

7.3. Não será permitida qualquer liberação antecipada de Imóveis, nos termos desta Cláusula Sétima, caso tenha ocorrido e esteja em andamento qualquer dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante, durante toda a vigência deste Contrato, obriga-se a:

- (i) notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação), penhora ou processo de execução dos Imóveis, no todo ou em parte, ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância potencial que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, higidez, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato, bem como notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido tais procedimentos da existência da Alienação Fiduciária;
- (ii) assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS-SP
DRA. PLÁZIDA RODRIGUES MAYER SANCHEZ
Oficial
Cadastrado em 04/10/2019
22.08.2019

ef

16

2º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
2. Estados Unidos 458 - São Paulo / SP
Bel. OSVALDO CANHIGO - Tabelião
AUTENTICAÇÃO - Autentico o presente
com o instrumento de escritura com
data de 12/01/2019.

COLEÇÃO NOTARIAL
113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987697

12 JAN 2019
TÁDEU CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
CARLOS ALBERTO DA SILVA - ESCR. AUT.
FRANCISCA DE PINHO TORO - ESCR. AUT.
JANA CELIA TONRADO BATISTA - ESCR. AUT.
VERUSCIA SANTANA RIBEIRO - ESCR. AUT.
VALOR PROPOSTO R\$ 2,10

relatórios, sobre o ato, a ação, o procedimento e o processo em questão e as medidas a serem tomadas;

- (iii) cumprir, dentro dos prazos previstos em lei, quaisquer requisitos e exigências legais que, no futuro, venham a ser exigidos para a existência, validade, eficácia ou exequibilidade da Alienação Fiduciária ora constituída e, mediante solicitação do Agente Fiduciário, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;
- (iv) informar ao Agente Fiduciário imediatamente e nunca em prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência, sobre a ocorrência de qualquer descumprimento deste Contrato;
- (v) informar ao Agente Fiduciário imediatamente e nunca em prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência, sobre a celebração de qualquer arrendamento e/ou comodato relacionado aos Imóveis;
- (vi) manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (vii) durante a vigência deste Contrato, não realizar qualquer ato que possa, de qualquer forma, prejudicar a presente Alienação Fiduciária;
- (viii) manter a titularidade válida e plena dos Imóveis (exceto pelas negociações inerentes aos negócios e às atividades da Companhia);
- (ix) adotar todas as medidas e providências determinadas pela legislação aplicável no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário mantenha a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis;
- (x) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros, para (a) proteger os Imóveis, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (xi) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus ou gravames, exceto pela presente Alienação Fiduciária;

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS-SP
DATA: 27/01/2016 HORA: 10:00:00
CÓDIGO: 1038AZ0987698
VALOR: R\$ 3.100.000,00

17



12 JAN 2016
TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estrela dos Índios, 458 - São Paulo / SP
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia para fins de controle com o
original não
TADÉU CARLOS SALLES COSTA - ESCR. AUT.
EDUARDO NUNES DA SILVA - ESCR. AUT.
FRANCISCA DE PINHO RIBEIRO - ESCR. AUT.
JANIELA DOURADO BATISTA - ESCR. AUT.
VIVIANE SANTANA NEVES - ESCR. AUT.
VALOR PAGO PELO ATO R\$ 3,10

- SECRET
OFFICE
SECRETARY OF THE ARMY
WASHINGTON, D. C.

4 8 7

[illegible]

8.3. Se o Agente Fiduciário vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-lo dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, valores esses que se constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, e do artigo 784, inciso II, do Novo Código de Processo Civil.

9. CLÁUSULA NONA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Sem prejuízo do disposto neste Contrato, a Fiduciante, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração deste Contrato e ao cumprimento das obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou no que se refere a autorizações e licenças cuja falta não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Fiduciante;
- (v) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato, não infringe ou contraria: **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Fiduciante seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto pelo ônus criado nos Imóveis por este Contrato, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral

ef 0 4

19

AN TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
RE. Estados Unidos, 455 - São Paulo / SP
Del. OSWALDO CAYME - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - 12 JAN 2016
Cópia autenticada e presente
em todo o processo
original

12 JAN 2016



TABULETO
FIDUCIARIA MUN. DE SÃO PAULO
FIDUCIARIA DE FIDUCIARIA
ANA MARIA MOURA BATISTA - ESCR. AUT.
VANDERLEI SANTANA NEGRAS - ESCR. AUT.
VALOR PARA PAGO R\$ 3,10

que seja de seu conhecimento e que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- (vi) este Contrato constitui obrigação legal, válida e vinculante da Fiduciante, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil ou, a partir de 17 de março de 2016, artigo 784, inciso III, do Novo Código de Processo Civil;
- (vii) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a estas com boa-fé, lealdade e probidade;
- (viii) cumprirá, no prazo e na forma previstos neste Contrato, todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato;
- (ix) exceto pelo registro deste Contrato nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro, perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
- (x) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (xi) a Fiduciante é única e legítima proprietária dos Imóveis;
- (xii) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames (à exceção do atual gravame para o próprio banco), litígios, procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que impeçam, prejudiquem ou restrinjam a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária ou os direitos do Agente Fiduciário nos termos deste Contrato e/ou que possa causar um impacto adverso na Fiduciante, em suas condições financeiras ou suas atividades;
- (xiii) não há procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem adversamente ou possam vir a afetar adversamente a Alienação Fiduciária ou quaisquer termos e condições do presente Contrato, ou, ainda, que venha a tornar os Imóveis inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvada por quaisquer ações ou procedimentos das quais a Fiduciante não tenha sido citada ou intimada;

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS - SP
LUIZ CARLOS FERRAZ ALVES SAMPAIO
TÍTULOS E CARTÓRIOS
OFICIAL

RF 0 4

20

12. JAN. 2016
TABELAÇÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estados Unidos, 456 - São Paulo / SP
Des. OSVALDO CAMMELO - TABELAÇÃO
AUTENTICAÇÃO - Autenticado a presente
cópia por este Tabelião em 12/01/2016
Tabelião responsável: [assinatura]

DELEGADO NACIONAL
DO EXERCÍCIO
113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987693

TADEU CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
EDILSON MUNES DA SILVA - ESCR. AUT.
FRANCISCA DE ASSIS LOPES - ESCR. AUT.
ANA CELIA DOUGLAS LATTES - ESCR. AUT.
VIRGILUS SANTANA RIBEIRO - ESCR. AUT.
VALDIR PRADO PELOATO RS 3.18

- (xiv) não é do conhecimento da Fiduciante a existência sobre os Imóveis de quaisquer restrições ou inadequações suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis de caráter ambiental, urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação, sendo certo que qualquer restrição que venha a surgir será sanada pela Fiduciante no prazo que lhe for concedido para tanto ou, na falta deste, em prazo razoável não superior a 30 (trinta) dias, observado, ainda, o direito da Fiduciante de contestar a referida restrição nas esferas administrativa e judicial;
- (xv) não é do conhecimento da Fiduciante a existência de quaisquer reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis, sendo certo que qualquer reclamação ambiental que venha a surgir será sanada pela Fiduciante no prazo que lhe for concedido para tanto ou, na falta deste, em prazo razoável, observado, ainda, o direito da Fiduciante de contestar a referida reclamação nas esferas administrativa e judicial;
- (xvi) no melhor conhecimento da Fiduciante, os Imóveis estão livres de materiais perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições a Fiduciante agirá para que seja sanada ou contestada, em prazo razoável não superior a 30 (trinta) dias, de forma que os Imóveis não serão afetados; e
- (xvii) tem plena ciência e concorda com os termos e condições da Escritura, inclusive, sem qualquer limitação, das Hipóteses de Vencimento Antecipado, as quais podem acarretar o vencimento antecipado das dívidas decorrentes da Escritura de Emissão, garantida pela presente Alienação Fiduciária, com a imediata exigibilidade de tais dívidas, acrescidas de Remuneração e Encargos Moratórios, tudo nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

9.2. A Fiduciante compromete-se a notificar o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas neste Contrato tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incorretas ou incompletas, em 5 (cinco) Dias Úteis após a ciência de tal fato pela Fiduciante.

9.3. O Agente Fiduciário, devidamente autorizado na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;



- Dr. Zoltan Szabo, 1992 Szabo
of the
Szabo Family, Inc.
Szabo Family, Inc.
Szabo Family, Inc.

Handwritten: *OK*

Stamp: 22

Stamp: 12 JAN. 2016

Stamp: TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. ESTADOS UNIDOS, 455 - 540 PRIMEIRO SETOR
Bairro: ALDO'S CACHOEIRO - TABELÃO
AUTENTICADO e registrado em nome do
BANCO DO BRASIL

Stamp: 1038AZ0987692

Stamp: TADEU CARLOS SALES COSTA - DESCR. AUT.
EDUARDO RUIES DA SILVA - DESCR. AUT.
FRANCISCA DE PINHO (ZIBOGHO) - DESCR. AUT.
ANA CELIA DOVARGANIS BATISTA - DESCR. AUT.
VERICUS SANTANA RIBEIRO - ZIBOGHO
VALOR PAGHO PELO ATO R\$ 3,40

São Paulo, SP - CEP 04538-132.
At.: Viviane Rodrigues / Tatiana Lima
Telefone: (11) 2172-2628 / 2172-2613
Fac-símile: (11) 3078-7264
Correio eletrônico: vrodriques@planner.com.br; tlima@planner.com.br;
fiduciario@planner.com.br

(iii) se para a Companhia:

PROPERTY BRASIL S.A.

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03
São Paulo, SP
At.: Maurício Tavares Barbosa
Telefone: (11) 5105-1444
Fac-símile: (11) 5105-1401
Correio Eletrônico: diretoria@propertybrasil.com.br

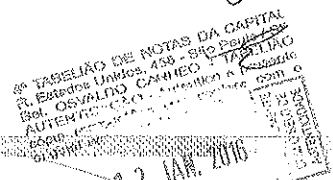
11.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues ao destinatário (i) sob protocolo, "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama, nos endereços acima; ou (ii) quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax (*answer back*), via e-mail, ou qualquer outro meio de transmissão eletrônica. Para os fins desta Cláusula, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax, e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação, bem como da data do envio.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. As Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato após a emissão das Debêntures dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que este Contrato poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos celebrados no âmbito da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a)

ef ad

23



12 JAN. 2016
MARCOS CARLOS SALES COSTA • ESCR. AUT.
EDRILSON RUIRES DA SILVA • ESCR. AUT.
FRANCISCA DE PINHO RIBEIRO • ESCR. AUT.
ANA CARLA DOURADO BATISTA • ESCR. AUT.
VIRGÍNE SANTANA RIBEIRO • ESCR. AUT.
VALDIR FREI PELOATO RIBEIRO

não representem prejuízo aos Debenturistas, e **(b)** não gerem custos ou despesas aos Debenturistas.

12.2. As expressões utilizadas neste Contrato em letra maiúscula terão o significado a elas atribuído neste Contrato ou na Escritura de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato, e referências à cláusula, sub cláusula, itens, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado.

12.3. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado declarado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Contrato, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

12.4. As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores, a qualquer título.

12.5. Os anexos a este Contrato são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indivisibilidade das disposições do Contrato e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

12.6. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

12.7. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

ef

08

24

7
SP TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estados Unidos, 455 - São Paulo / SP
BOL. OSVALDO CARNEIRO - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - Autenticado a presente
cópia por esta autoridade em 12/01/2016
12 JAN 2016

GOVERNAMENTO DO BRASIL
113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987700

7
TADU CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
EDMUNDO MONTE DA SILVA - ESCR. AUT.
FRANCISCA DE RIBES RODRIGUES - ESCR. AUT.
ANA CELIA DOURADO SANTANA - ESCR. AUT.
VALERIO MARTINS RIBEIRO - ESCR. AUT.
VALOR PROPOSTO PELO LATA R\$ 3,18

12.8. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato.

12.9. O Agente Fiduciário poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 461, 621, 632, 642 e 643 do Código de Processo Civil.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEI APLICÁVEL E FORO

13.1. O presente Contrato será regido e interpretado segundo as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. As Partes elegem o foro central da Comarca do Guarujá, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 29 de dezembro de 2015.

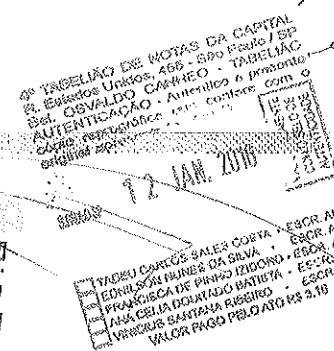
[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

CENTRO DE MÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
CMA, DA SRA. EUNIRAZA MUNIZ SERRAO
ORIGINAL
David Lucchese
Belo Horizonte

[Handwritten signature]

25

[Handwritten signature]

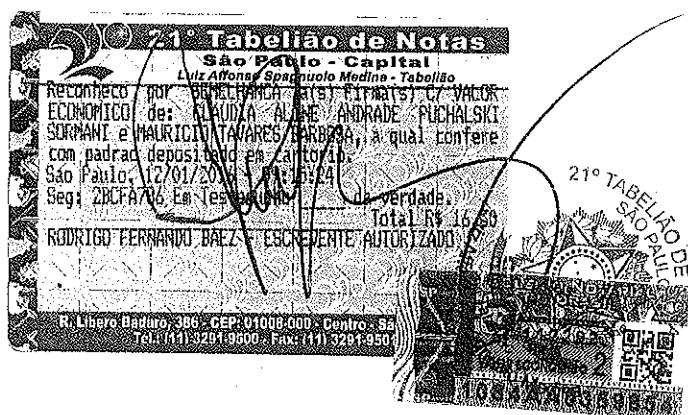


PB GUARUJÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Fiduciante

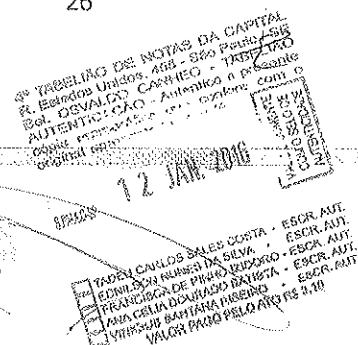
Nome: Maurício T. Barbosa
Cargo: RG: 19.819.582-5
CPF: 163.088.688-25

Nome: Cláudia Aline A. Puchalski Sormani
Cargo: RG: 2033319217 SSP/RS
CPF/MF nº 675.533.110-49

COSECO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
CNPJ nº 06.908.088/0001-00
Rua: 714 - Jd. Santa Helena - Guarujá-SP
Fone: (11) 3291-9500



26





Aline Cunto
 Nome: Aline Cunto
 Cargo: Procuradora

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.
 Agente Fiduciário



Eder Lima Leal
 Nome: Eder Lima Leal
 Cargo: Procurador

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS - SP
 JOR. ZILMA RUISSA DE MOURA SAMPÃO
 03/01/2016
 139 TABELÃO

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bol. AVELINO LUIZ MARQUES
 RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04801-001 - TEL/FAX: (11) 6041-7622
 Reconheço, Por Semelhança, O/A Econômico (a/s) / Firma (s) de
 EDER LIMA LEAL (502973) e ALINE CUNTO (502969).
 São Paulo, 12 de Janeiro de 2016. Em Teste. da Verdade.
 RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVÃO
 RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVÃO - Nº 0010/120116
 Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$16,30

139 Tabelião de Notas da Capital - SP
RENATO CARLOS DE SOUZA
 ESCRIVÃO AUTORIZADO
 Rua Princesa Isabel, 363 - São Paulo - SP
 139 TABELÃO
 1019 84 07 92 16

EL

27

139 TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
 R. Estêvão Unidos, 456 - São Paulo / SP
 Bol. OSVALDO CRISTO - TABELÃO
 AUTENTICAÇÃO - Autenticar a presente
 cópia apresentando este modelo com o
 selo autenticador.
 12 JAN 2016
 RENATO CARLOS GILLES COSTA - ESCR. AUT.
 EDNEI SOUZA RIBEIRO DA SILVA - ESCR. AUT.
 FRANCISCA DE PAUO RODRIG - ESCR. AUT.
 LARA BELLA DE MOURA BARBOSA - ESCR. AUT.
 LINDA LUIZ SANTANA SERRA - ESCR. AUT.
 VALOR PAGO PELO AUT. R\$ 3,50

113456
 AUTENTICAÇÃO
 1038AZ0987903

PROPERTY BRASIL S.A.

Companhia

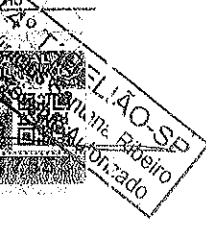
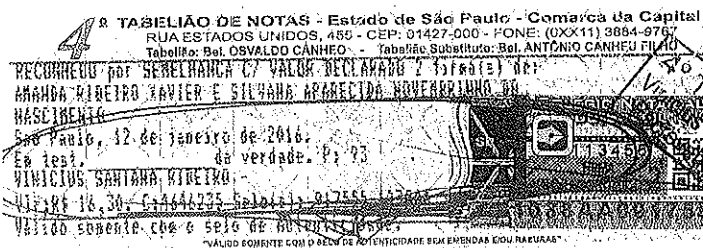
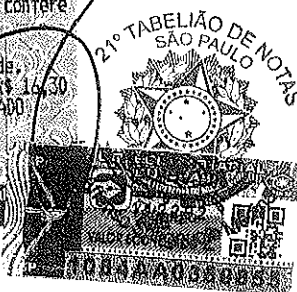
Nome: Maurício Barbosa
Cargo: RG: 19.819.582-5
CPF: 163.088.688-25

Nome: Cláudia Aline A. Puchalski Sormani
Cargo: RG: 2033319217 SSP/RS
CPF/MF nº 675.533.110-49

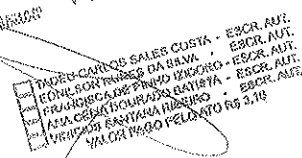
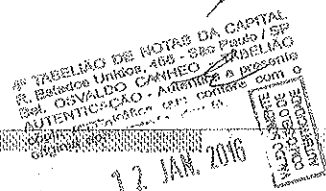
Testemunhas:

Nome: Amanda Ribeiro Xavier
RG n.º: RG: 27.369.206-9
CPF/MF n.º: CPF: 302.183.128-14

Nome: Silvana A. N. do Nascimento
RG n.º: RG: 12.222.595-8 SSP/SP
CPF/MF n.º: CPF: 052.393.268-51



28



Anexo I

Descrição das obrigações garantidas nos termos da Escritura de Emissão

Descrição das obrigações garantidas nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Property Brasil S.A.

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste Anexo I deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na descrição das obrigações garantidas nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Property Brasil S.A. ("Escritura de Emissão") e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados, modificados e que estejam em vigor.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão. A descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos dos Debenturistas.

1. Valor da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$143.000.000,00 (cento e quarenta e três milhões de reais) na Data de Emissão, conforme abaixo definida ("Valor Total da Emissão").

2. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 29 de dezembro de 2015 ("Data de Emissão")

3. Quantidade de Debêntures: 143.000 (cento e quarenta e três mil) debêntures.

4. Séries: As Debêntures serão emitidas em série única.

5. Valor Nominal Unitário das Debêntures: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6. Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 869 (oitocentos e sessenta e nove) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de maio de 2018 ("Data de Vencimento")

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL
SINDICATO DA LUIZ
CARTÓRIO

EP 0

29

1º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
P. Estados Unidos, 469 - 12000000 / SP
SOL. OSVALDO CARNEIRO - CABELIAO
AUTENTICAÇÃO - Autentico o presente
cópia reproduzida em conformidade com o
original em...

12 JAN 2016

113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987905

1º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
P. Estados Unidos, 469 - 12000000 / SP
SOL. OSVALDO CARNEIRO - CABELIAO
AUTENTICAÇÃO - Autentico o presente
cópia reproduzida em conformidade com o
original em...

[illegible][illegible]

ESCOR. AD.
ESCOR. ADIT.
2,70

30

12 JAN. 2016

REPÚBLICA DE GUATEMALA
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FISCALÍA
SECRETARÍA DE TRIBUTACIÓN

113456
AUTENTICACIÓN

1038AZ0987906

12 JAN. 2016

REPÚBLICA DE GUATEMALA
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FISCALÍA
SECRETARÍA DE TRIBUTACIÓN

113456
AUTENTICACIÓN

1038AZ0987906

Anexo II
Matrícula dos Imóveis

Matrícula	Descrição
Matrícula n.º 91.660 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	Área de terras designada como GLEBA "B" do Sítio Grande, constituída de parte da Gleba "B" primitiva, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP. , que assim se descreve: "Partindo de um ponto localizado na Avenida de Acesso ao CING – Complexo Industrial Naval do Guarujá, na intersecção de divisa entre esta e a Gleba "D"; deste ponto segue em sentido perpendicular a referida avenida por uma distância de 390,50 metros, confrontando com a Gleba "D"; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 201,88 metros; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 134,67 metros, confrontando até aqui com a Gleba "B-1"; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 225,23 metros, confrontando com a Gleba "A", até encontrar o Alinhamento da Avenida de Acesso ao CING; daí deflete à esquerda e segue o alinhamento da referida avenida por uma distância de 109,00 metros, até encontrar o ponto inicial da presente descrição, encerrando neste perímetro uma área de 62.300,281m². Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0023-039-000.
Matrícula n.º 91.662 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	Área de terras designada como GLEBA "D" do Sítio Grande, destacada da Gleba "D" primitiva, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP. , que assim se descreve: "Mede 80,00 metros de frente para a Avenida de Acesso ao CING – Complexo Industrial Naval de Guarujá, do lado direito de quem da referida avenida olha para a gleba mede 396,41 metros, onde confronta com a Gleba "E", do lado esquerdo mede 390,50 metros, onde confronta com a Gleba "D-1", encerrando a área de 32.053,767 metros quadrados. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0023-039-000.
Matrícula n.º 83.124 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	Uma área de terras designadas como GLEBA "E", situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP. , que assim se descreve: medindo 80,00 metros de frente para a Via de Acesso ao CING – Complexo Industrial Naval do Guarujá , do lado direito de quem da referida Via olhar para o terreno, mede 444,79 metros onde confronta com a Gleba "F", do lado esquerdo mede 435,27 metros onde confronta com a Gleba "D", e nos fundos mede 80,57 metros, onde confronta com a Gleba "A", encerrando a área de 35.202,38 metros quadrados. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0023-039-000.
Matrícula n.º 89.275 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	Uma área de terras designada como GLEBA "G", do SÍTIO GRANDE, constituída pelas Glebas "G" e "H" do referido Sítio, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP. , que assim se descreve: "Partindo de um ponto localizado no alinhamento da Via de Acesso CING – Complexo Industrial Naval de Guarujá, na confluência desta via com a Avenida Miguel Alonso Gonzalez, distante 15,50 metros da área de edifícios públicos do loteamento Jardim Las Palmas; deste ponto segue em reta acompanhado o alinhamento da Via de Acesso ao CING, por uma distancia de 160,00 metros até encontrar a divisa da Gleba "F" do Sítio Grande; daí deflete à direita e segue acompanhado a divisa da Gleba "F" do Sítio Grande por uma distância de 428,64 metros até encontrar a divisa da Gleba "A" do Sítio Grande Vargem Grande por uma distância de 177,50 metros, até encontrar a divisa da área de Edifícios Públicos do Loteamento Jardim Las Palmas; daí deflete à direita e segue em reta por uma distância de 223,44 metros, confrontando com a área de Edifícios Públicos do loteamento Jardim Las Palmas, com a Rua José Amadeu Ramos, com a Quadra 42 do Loteamento Jardim Las Palmas e com a Rua Oswaldo Rubens Loureiro; daí deflete à direita de 165,50 metros, sempre confrontando com a área de Edifícios Públicos do Loteamento Jardim Las Palmas, até encontrar o pontos inicial da presente descrição, encerrando neste perímetro a área total de 68.569,11 metros quadrados". Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob Nº. 1-0023-045-000.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
Rua do Marechal Faria, 100 - Jd. São João
13.200-000 - Guarujá - SP
Fone: (13) 3233-1000
Site: www.registroimoveis.sp.gov.br

[Assinaturas manuscritas]

31

4º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
R. Estrela do Sul, 455 - 659 Paulo / SP
BOL. OSVALDO CAMARGO - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - Autenticado e registrado
em 12/01/2016
12 JAN 2016

113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987907

TAREU CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
EDIMSON NUNDA DA SILVA - ESCR. AUT.
PRAYSCA DE PRIMO LEONOR - ESCR. AUT.
JANIELIA DA SILVA RIBEIRO - ESCR. AUT.
VALDIR PASSO PELOATO DE S.10

Matrícula	Descrição
Matrícula n.º 83.125 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	Uma área de terras designada como de GLEBA "F", situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP., que assim se descreve: medindo 80,00 metros de frente para a Via de Acesso ao CING – Complexo Industrial Naval do Guarujá, do lado direito de quem da referida Via olhar para o terreno, mede 428,64 metros onde confronto com a Gleba "G", do lado esquerdo mede 444,79 metros onde confronta com a Gleba "E", e nos fundos mede 81,96 metros em dois seguimentos de reta (6,36 + 75,60), onde confronta com a Gleba "A", encerrando a área de 35.018,35 metros quadrados. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0023-039-000.
Matrícula n.º 91.659 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	Área de terras designadas como Gleba "3-A" do SÍTIO GRANDE, destacada de Gleba "3" primitiva, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP. Que assim se descreve: "Partindo de um ponto localizado no alinhamento da avenida de acesso ao CING, na divisa desta com a Gleba 03, daí deflete em sentido de 50,943 metros, daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 394,21 metros, daí deflete à direita e segue por uma distância de 32,15 metros, confrontando até aqui com a Gleba 03, daí deflete à direita e segue por uma distância de 120,00 metros, confrontando com terras de Sociedade Imobiliária Guarujá Ltda., daí deflete a direita e segue por uma distância de 62,63 metros confrontando com terras de marinha pertencentes a União, daí deflete à direita e segue por uma distância de 54,19 metros, até encontrar o ponto inicial da presente descrição, confrontando com a Avenida de acesso ao CING, encerrando a área de 24.557,08 metros quadrados. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0023-052-000.
Matrícula n.º 97.040 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	Área de terras designadas como GLEBA "3 REMANESCENTE" destacada da GLEBA "3" DO SÍTIO GRANDE, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, que assim se descreve: "Partindo de um ponto denominado de "29-IN" localizado sobre o alinhamento de limite lateral da Avenida de acesso ao CING, distante 16,00 metros de alinhamento de limite da Avenida Miguel Alonso Gonzáles, desse ponto "29-IN", segue perpendicularmente à Avenida por 69,58 metros atingindo o ponto "34-p", desse ponto deflete para a direita com o ângulo interno de 122º23'56" e segue por 151,91 metros atingindo o ponto "45-P", desse ponto deflete para a esquerda com o ângulo interno de 200º28'00" e segue por 35,69 metros atingindo o ponto "51-P"; desse ponto deflete para a esquerda com o ângulo interno de 192º07'55" e segue por 27,49 metros atingindo o ponto "88-P"; desse ponto deflete para a esquerda com o ângulo interno de 189º35'16" e segue por 22,63 metros atingindo o ponto "K"; daí deflete para direita com o ângulo externo de 266º43'59" e segue por 6,35 metros atingindo o ponto "W", desse ponto deflete para a esquerda com o ângulo interno de 230º42'53" e segue por 34,32 metros atingindo o ponto "X" e confrontando desde o ponto "29-IN" até este "X" com a "Gleba 3-B"; desse ponto deflete para a direita com o ângulo interno de 105º39'26" e segue por 310,15 metros; daí deflete para a direita e segue por 50,943 metros até encontrar o alinhamento da Avenida de acesso ao CING, confrontando desde o ponto "X" até aqui com a Gleba 3-A, daí deflete para a direita e segue acompanhando o alinhamento da referida Avenida de Acesso ao CING por um distância de 449,82 metros atingindo o ponto "29-IN" inicial da descrição e encerrando a superfície de 63.971,22 metros quadrados. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 10023-052-000 (área maior).

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
 Rua: Guarujá, 150 - Jd. São Paulo
 13.080-000 - Guarujá - SP

[Handwritten signature]

2º TABELÃO DE NOTAS DA CAMARA
 R. Estados Unidos, 456 - São Paulo / SP
 Sol. OSVALDO CANHELO - TABELÃO
 AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
 cópia em conformidade com o
 original em meu poder.

113456
 AUTENTICAÇÃO
 1038AZ0987913

12 JAN. 2016
 TABELÃO DE NOTAS DA CAMARA
 EDVALSON NUNES DA SILVA - ESCR. AUT.
 FRANCISCA DE PINHO REPOS - ESCR. AUT.
 ANA CELIA DOURADO BATISTA - ESCR. AUT.
 VINICIUS SANTANA RIBEIRO - ESCR. AUT.
 VALDIR PABO PELOATO MS 3/16

Anexo III

Valor Discriminado de Avaliação dos Imóveis

Matrícula	Valor de Avaliação
Matrícula n.º 91.660 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	R\$ 1.898.028,00 (um milhão, oitocentos e noventa e oito mil e vinte e oito reais) com base no valor de liquidação forçada que consta do laudo emitido em 08 de Janeiro de 2015 pela ENGEBANC.
Matrícula n.º 91.662 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	R\$ 976.544,00 (novecentos e setenta e seis mil e quinhentos e quarenta e quatro reais) com base no valor de liquidação forçada que consta do laudo emitido em 08 de Janeiro de 2015 pela ENGEBANC.
Matrícula n.º 83.124 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	R\$ 1.072.469,00 (um milhão, setenta e dois mil e quatrocentos e sessenta e nove mil reais) com base no valor de liquidação forçada que consta do laudo emitido em 08 de Janeiro de 2015 pela ENGEBANC.
Matrícula n.º 89.275 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	R\$ 2.089.013,00 (dois milhões, oitocentos e nove mil e treze reais) com base no valor de liquidação forçada que consta do laudo emitido em 08 de Janeiro de 2015 pela ENGEBANC.
Matrícula n.º 83.125 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	R\$ 1.066.862,00 (um milhão, sessenta e seis mil e oitocentos e sessenta e dois reais) com base no valor de liquidação forçada que consta do laudo emitido em 08 de Janeiro de 2015 pela ENGEBANC.
Matrícula n.º 91.659 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	R\$ 748.151,00 (setecentos e quarenta e oito mil e cento e cinquenta e um reais) com base no valor de liquidação forçada que consta do laudo emitido em 08 de Janeiro de 2015 pela ENGEBANC.
Matrícula n.º 97.040 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	R\$ 1.948.934,00 (um milhão, novecentos e quarenta e oito mil e novecentos e trinta e quatro reais) com base no valor de liquidação forçada que consta do laudo emitido em 08 de Janeiro de 2015 pela ENGEBANC.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ/SP
 CREA: ZD-0002 SUPLENTE: Mª Fátima BORGES
 Oficial
 Paulo Luiz da Luz
 4.000.000

EF 0

33

4º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
 Pt. Estados Unidos, 458 - São Paulo, SP
 Sel. OSVALDO CANEJO - TABELÃO
 AUTENTICAÇÃO - Autenticado n. presente
 como reprodução em: confere Xum o
 original autenticado em: 12/01/2016

12 JAN 2016

113456
 AUTENTICAÇÃO
 1038AZ0987914

TADEN CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
 EDNILSON HUNES DA SILVA - ESCR. AUT.
 FRANCISCA DE PINHO TUDORO - ESCR. AUT.
 ANA CELIA DOURADO BATISTA - ESCR. AUT.
 MARCIUS SANTANA REIS - ESCR. AUT.
 VALOR PAGO POR OUTRO R\$ 3,10

Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União da Fiduciante

Official
Sponsor of the
1996 Olympic Games

34

AP. TABELA DE NOTAS DA CANTAL
S. Eudesio Unidos, 455 - São Paulo / SP
BOL. OSWALDO CANNHEO - TABELA
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia de ... com
data ...
assinado ...

12 JAN. 2016

1038AZ0987911

TADEU CARLOS SALES COSTA - ESCR. AUT.
 ECHILSON LOPES DA SILVA - ESCR. AUT.
 FRANCISCA DE PINHO IZIDORO - ESCR. AUT.
 ANA CELIA DOURADO BATISTA - ESCR. AUT.
 VINICIUS SANTANA RIBEIRO - ESCR. AUT.
 VALOR PAGO PELO ATO R\$ 3,10



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: PB GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 10.551.424/0001-06

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

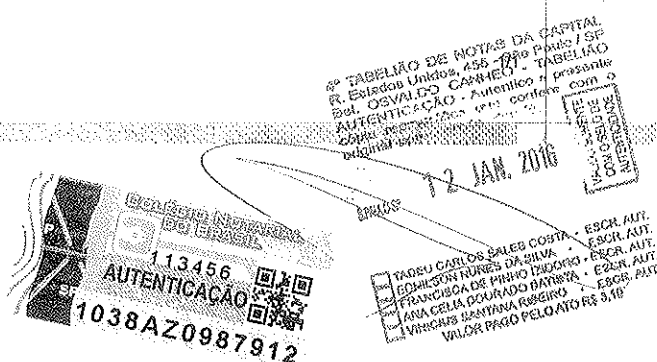
Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.

Emitida às 16:20:25 do dia 07/01/2016 <hora e data de Brasília>.

Válida até 05/07/2016.

Código de controle da certidão: EC54.FDBA.400B.223D

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: PROPERTY BRASIL S.A
CNPJ: 10.395.731/0001-37

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.
Emitida às 16:15:43 do dia 07/01/2016 <hora e data de Brasília>.
Válida até 05/07/2016.
Código de controle da certidão: **CF25.CE64.5866.B9CD**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

[illegible]

2º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL.
R. Estados Unidos, 458 - São Paulo / SP
Bel. OSVALDO GARNHEO - TABELÃO
AUTENTICAÇÃO - Autógrafa e impressa
cópia manuscrita em cartão com o
original para o arquivo. 1956

113456
AUTENTICAÇÃO
1038AZ0987909

TAVEL CARLOS BALES COSTA • ESCR. AUT.
 EDNILSON NUNES DA SILVA • ESCR. AUT.
 FRANCISCA DE PINHO (DIGNO) • ESCR. AUT.
 ANA CELIA DOURADO BATISTA • ESCR. AUT.
 VICTOR BATISTA REIS • ESCR. AUT.
 VALDIR PADO BELLO APO (S 340

Anexo V

Modelo de Termo de Liberação

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001, neste ato, representada na forma de seu contrato social, vem, por meio da presente, liberar a alienação fiduciária que recai sobre o imóvel registrado sob a matrícula n.º [•] do Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas de Guarujá, Estado de São Paulo, outorgada em seu favor por **PB GUARUJÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 06, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.551.424/0001-06, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social, nos termos da Cláusula Sétima do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 29 de dezembro de 2015, no Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas de Guarujá, Estado de São Paulo.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

De acordo em ____/____/____

TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[Assinatura]

[Assinatura]

35

