



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

ENTRE

MULTILOG S.A.
Como Devedora

PRIMEINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Como Fiduciante

E

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Como Agente Fiduciário e representante dos Titulares das Debêntures da 1ª Emissão

DATADO DE
8 DE SETEMBRO DE 2016



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

Celebram este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia" ("Contrato") as partes abaixo qualificadas (cada uma "Parte" e, em conjunto, "Partes"):

De um lado, como devedora,

A. MULTILOG S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Deputado Antônio Heil, nº 4.999, Itaipava, CEP 88316-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 78.614.229/0001-03, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 42300024341 perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") ("Devedora" ou "Emissora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social por seu Diretor Executivo, Djalma Lucio Rodrigues Vilela, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 08566750 (SSP/PR), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob nº 698.337.026-000, residente na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Camboriú, nº 255, apto. 33, e por seu Diretor Administrativo e Financeiro, Ailton Darugna, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 388.996-3 (SSP/SC), inscrito no CPF/MF sob nº 093.392.809-20, residente na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Alameda Adolfo Schmalz, nº 690;

de outro lado, como credores,

B. TITULARES DAS DEBÊNTURES DA 1ª EMISSÃO (conforme definidas abaixo) ("Debenturistas"), neste ato representados, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), pela **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 35210504411 perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), neste ato, representada na forma de seu contrato social por sua diretora, Viviane Aparecida Rodrigues Afonso, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 25.073.325-0 (SSP/SP), inscrita no CPF/MF sob nº 273.105.798-01, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório no endereço do Agente Fiduciário, e por sua procuradora, Tatiana de Oliveira Lima, brasileira, solteira, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.493.835-4, inscrita no CPF/MF sob nº 120.713.208-08, residente na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Eliseu de Almeida, 2046, apto. 42C, Butantã, CEP 05533-000.

E, ainda, na qualidade de Fiduciante e outorgante da garantia fiduciária:



C. **PRIMEINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Deputado Antônio Heil, nº 4.999, Itaipava, CEP 88316-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.408.965/0001-92, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 4230003573-4 perante a JUCESC ("Primeinvest" ou "Fiduciante"), neste ato representada na forma do seu estatuto social por seus Diretores, Djalma Lucio Rodrigues Vilela, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 08566750 (SSP/PR), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob nº 698.337.026-000, residente na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Camboriú, nº 255, apto. 33, e Ailtro Darugna, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 388.996-3 (SSP/SC), inscrito no CPF/MF sob nº 093.392.809-20, residente na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Alameda Adolfo Schmalz, nº 690.

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Fiduciante é legítima proprietária e possuidora de 1 (um) imóvel urbano, o qual é objeto da matrícula nº 35.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, Estado de Santa Catarina ("Imóvel Alienado Fiduciariamente"), adquirido por meio da incorporação do ativo cindido da Devedora, conforme atas das Assembleias Gerais Extraordinárias da Devedora e da Fiduciante realizadas em 31 de dezembro de 2013, ainda pendente de registro perante o referido Cartório de Registro de Imóveis, devidamente descrito e caracterizado no Anexo I ao presente Contrato, em atendimento à exigência do artigo 24, IV, da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97"), compreendendo o Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como o terreno, a totalidade das construções, edificações, estacionamentos, plantações, árvores e outras acessões e benfeitorias, já presentes e/ou futuros no Imóvel Alienado Fiduciariamente;

(ii) em 18 de agosto de 2016 e em 5 de julho de 2016, foram realizadas, respectivamente, uma Assembleia Geral Extraordinária de acionistas e uma reunião do Conselho de Administração, ambas da Devedora, que aprovaram: (a) a realização, pela Emissora, da emissão, em uma única série, de 120.000 (cento e vinte mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), com garantia real e com garantia adicional fidejussória ("Debêntures"), totalizando, portanto, R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Emissão"); e (b) a concessão de Garantias (conforme definido abaixo) no âmbito da Emissão, prevendo, inclusive, a concessão da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo);

(iii) em 6 de julho de 2016 foi realizada uma reunião de Diretoria da Fiduciante, que aprovou a concessão da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definida abaixo);

(iv) em 8 de setembro de 2016, a Devedora, o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, a Primeinvest, bem como os Srs. Eduardo Ramos e Valério Gomes Neto ("Fiadores") celebraram o "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional



Fidejussória, para Distribuição com Esforços Restritos da Multilog S.A.” (“Escritura”), por meio da qual foram estabelecidos os termos e condições da Emissão;

(v) para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, assumidas pela Emissora em decorrência da Emissão, as Debêntures serão garantidas por: (1) garantia fidejussória prestada pelos Fiadores (“Fiança”); (2) alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, constituída nos termos do presente Contrato e (3) penhor de 100% das quotas da Elog Logística Sul Ltda. (“Elog” e “Penhor de Quotas”), nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Penhor de Quotas em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Penhor”);

(vi) dos recursos captados por meio da Emissão: (a) até R\$115.000,00 (cento e quinze milhões de reais) deverão ser utilizados para o pagamento da aquisição da totalidade das quotas do capital social da Elog, da Maringá Serviços Auxiliares de Transporte Aéreo Ltda e da Maringá Armazéns Gerais Ltda. pela Emissora (“Aquisição”); e (b) após o pagamento da Aquisição, os valores remanescentes serão utilizados para pagamento das comissões decorrentes da Aquisição, honorários de consultoria e assessoria e adequação das instalações das unidades operacionais; e

(vii) em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) pela Devedora e em adição à Fiança e ao Penhor de Quotas, a Fiduciante concorda em alienar fiduciariamente, em favor dos Debenturistas aqui representados pelo Agente Fiduciário, o Imóvel Alienado Fiduciariamente.

RESOLVEM celebrar este Contrato, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura. 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.

1.2. Para os fins deste Contrato:

(i) “Avaliação” significa a avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, constante do Laudo de Avaliação (conforme definido abaixo) pelo critério de valor de mercado, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, realizada, às expensas da



Fiduciante e/ou da Devedora, pela ENGEBANC – Engenharia e Serviços Ltda. ou por outra empresa de avaliação que venha a ser indicada pelos Debenturistas;

(ii) “Documentos das Obrigações Garantidas” significam a Escritura, este Contrato e os demais documentos e/ou aditamentos mencionados por ou relacionados aos instrumentos referidos acima que tenham relação com as Debêntures;

(iii) “Laudo de Avaliação” significa o documento que instrumentaliza a Avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo suas atualizações periódicas, de acordo com os termos e condições descritos no item (i) acima;

(iv) “Obrigações Garantidas” significam as obrigações da Devedora e dos Fiadores, principais e acessórias, assumidas no âmbito da Escritura, deste Contrato e dos demais documentos da Emissão, incluindo, sem limitação: (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures (conforme definido abaixo) e dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), se for o caso, devidos pela Emissora, nos termos da Escritura e (ii) a totalidade dos acessórios e do principal, incluindo a remuneração do Agente Fiduciário e demais despesas por este realizadas na execução de sua função, bem como todo e qualquer custo ou despesa, inclusive com honorários advocatícios, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura ou deste Contrato; e

(v) “Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente” significa, para os fins da Lei 9.514/97 e deste Contrato, o valor individual atualizado do Imóvel Alienado Fiduciariamente (“Valor Individual”), conforme previsto no Anexo I a este Contrato, se for o caso, em decorrência da Avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, conforme previsto neste Contrato, desde que a Avaliação seja elaborada antes da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário.

2. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

2.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, sem prejuízo das demais Garantias (conforme definido abaixo) constituídas no âmbito da Emissão, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, de modo *pro-solvendo*, nos termos do artigo 51 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/04”), do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e, no que for aplicável, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), aliena e transfere aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do Imóvel Alienado Fiduciariamente descrito no Anexo I a este Contrato (“Alienação Fiduciária de Imóvel”) e, em



conjunto com a Fiança e com o Penhor de Quotas, “Garantias”), sendo certo que a posse direta do Imóvel Alienado Fiduciariamente permanecerá com a Fiduciante, tudo isso em conformidade com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 9.514/97.

2.1.1. A Fiduciante declara que detém o título de propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente descrito no Anexo I a este Contrato por força da incorporação do ativo cindido da Devedora, conforme atas das Assembleias Gerais Extraordinárias da Devedora e da Fiduciante realizadas em 31 de dezembro de 2013, ainda pendente de registro, e que manterá a posse direta do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

2.2. A partir da presente data, as Partes estabelecem, de comum acordo, que:

- (i) todas as benfeitorias e edificações, tanto as já existentes quanto as que forem realizadas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido ou não averbadas na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, incorporar-se-ão ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e ao seu respectivo valor, independentemente de qualquer formalidade, recaindo sobre elas a Alienação Fiduciária de Imóvel, não podendo a Fiduciante invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for, ainda que a construção de tais benfeitorias seja autorizada pelo Agente Fiduciário;
- (ii) a Fiduciante terá a posse direta do Imóvel Alienado Fiduciariamente, tendo direito à livre utilização por sua conta e risco, e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, terão a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel não implicará em transferência, para os Debenturistas e/ou para o Agente Fiduciário, de quaisquer das obrigações ou responsabilidades relacionadas ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, que permanecem sendo exclusivamente da Fiduciante;
- (iv) quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo despesas com manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Fiduciante, que deverá apresentar os comprovantes de quitação sempre que solicitados pelo Agente Fiduciário, razão pela qual os Debenturistas e o Agente Fiduciário ficam, desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento referente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente durante a vigência deste Contrato;
- (v) a Devedora e os Fiadores sempre permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescerem após a excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, declarando a Devedora, neste ato, que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da



Devedora e dos Fiadores, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial, nos termos dos artigos 1.367 e 1.430 do Código Civil; e

(vi) na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do Imóvel Alienado Fiduciariamente durante a vigência deste Contrato, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de proprietário fiduciário, serão os únicos e exclusivos beneficiários da indenização que venha a ser paga pelo poder expropriante, sendo esse direito, neste ato, cedido fiduciariamente nos termos deste Contrato, observado que, (a) se o valor da indenização recebida for superior ao das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, nos termos deste Contrato; e (b) se o valor da indenização recebida for inferior ao das Obrigações Garantidas, (1) a Devedora deverá recompor o Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo), nos termos e prazos previstos na Cláusula 5 abaixo; ou (2) caso o Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel não seja devidamente recomposto, a Devedora e os Fiadores sempre permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após o recebimento da indenização, declarando a Devedora, neste ato, que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Devedora e dos Fiadores, podendo ser cobrado por meio de procedimento judicial na forma da legislação em vigor.

2.3. A partir da presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro:

- (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou
- (ii) a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel de forma integral, definitiva e incontestável.

2.3.1. O cumprimento de parte das Obrigações Garantidas não importará na exoneração correspondente da Alienação Fiduciária de Imóvel, razão pela qual, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas (i) o Imóvel Alienado Fiduciariamente integrará o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo) deverá ser mantido.

2.3.2 Ocorrendo o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de tal evento, enviar à Fiduciante e à Devedora termo de quitação, na forma do Anexo II a este Contrato (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Fiduciante a averbar a liberação da Alienação Fiduciária por meio do cancelamento do registro da propriedade fiduciária na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97.



3. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

- (i) Valor Nominal Unitário e Montante Total: serão emitidas 120.000 (cento e vinte mil) Debêntures, com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, totalizando, portanto, R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (ii) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 8 de setembro de 2016 ("Data de Emissão");
- (iii) Prazo e Data de Vencimento: o vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 5 (cinco) anos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2021 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura), Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura) ou Aquisição Antecipada Facultativa (conforme definido na Escritura), previstas na Escritura;
- (iv) Subscrição e Integralização: as Debêntures serão subscritas e integralizadas, a qualquer tempo, a partir do início de sua distribuição, observado o disposto no artigo 7-A e 8º, parágrafo 2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliário ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"). As Debêntures serão integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ("Data de Integralização") pelo Valor Nominal Unitário, sendo certo que todas as Debêntures serão subscritas e integralizadas em uma única data, à vista;
- (v) Juros Remuneratórios: as Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo), calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP") no informativo diário, disponível em sua página na *internet* (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Juros Remuneratórios"), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Integralização ou desde a data do pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura), até a Data de Vencimento;



(vi) Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura), Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura) ou Aquisição Antecipada Facultativa (conforme definido na Escritura), previstas na Escritura, os Juros Remuneratórios serão pagos pela Emissora em parcelas mensais e sucessivas, a partir da Data de Emissão, sendo, portanto, o primeiro pagamento devido em 8 de outubro de 2016, e os demais pagamentos devidos no dia 8 de cada mês, sendo que a última parcela será paga na Data de Vencimento;

(vii) Encargos Moratórios: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios”);

(viii) Amortização: o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 55 (cinquenta e cinco) parcelas mensais, iguais e consecutivas, a partir do 6º (sexto) mês contado da Data de Emissão, sendo, portanto, o primeiro pagamento devido em 8 de março de 2017, e os demais pagamentos devidos no dia 8 de cada mês, sendo que a última parcela será paga na Data de Vencimento.

(vii) Local de Pagamento: os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora: (a) utilizando-se dos procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; ou (b) na hipótese das Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP: (a) na sede da Emissora ou do Banco Bradesco S.A., na qualidade de escriturador das Debêntures; ou (b) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim;

(viii) Garantias: as Debêntures serão garantidas: (a) pela Fiança; (b) pelo Penhor de Quotas; e (c) pela Alienação Fiduciária de Imóvel objeto deste Contrato;

(ix) Vencimento Antecipado: o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e pelos Fiadores, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, e, se for o caso, dos Encargos Moratórios, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer dos eventos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil e/ou de uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado previstas na Escritura;



(x) Oferta de Resgate Antecipado: a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura. A Oferta de Resgate Antecipado parcial estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) das Debêntures subscritas e integralizadas;

(xi) Resgate Antecipado Total ou Parcial: a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, realizar o resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, acrescido de Prêmio de Resgate (conforme definido na Escritura), de acordo com os termos e condições previstos na Escritura. O resgate antecipado parcial estará limitado a 98% (noventa e oito por cento) das Debêntures subscritas e integralizadas; e

(xii) Aquisição Antecipada Facultativa: A Emissora poderá, a qualquer tempo, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor, respeitando o prazo mínimo da Instrução CVM 476 e observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures em Circulação (conforme definido na Escritura), (i) por valor igual ou inferior ao saldo do Valor Nominal Unitário, devendo o fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora; ou (ii) por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas as regras expedidas pela CVM.

4. APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1. Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante e/ou a Devedora obrigam-se, às suas expensas, a:

(i) no prazo de até 10 (dez) dias, contados da data de celebração deste Contrato, apresentá-lo para registro perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, acompanhada de todas as certidões e documentos necessários, bem como entregar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil da apresentação para registro, cópia do protocolo de prenotação deste Contrato na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente;

(ii) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da prenotação deste Contrato, em qualquer cenário, no mínimo 1 (um) Dia Útil antes da Data de Integralização, entregar ao Agente Fiduciário via original deste Contrato registrado na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como via original da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel;



(iii) no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, apresentar o referido aditamento para registro perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente e entregar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que este aditamento tiver sido apresentado a registro, cópia do protocolo de prenotação do aditamento na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente;

(iv) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da prenotação de qualquer aditamento a este Contrato, entregar ao Agente Fiduciário via original do respectivo aditamento a este Contrato averbado na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente e via original da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente contendo a averbação do aditamento;

4.1.1. O prazo de 30 (trinta) dias corridos previsto nos itens (ii) e (iv) da Cláusula 4.1 acima será automaticamente prorrogado por igual período (a) a contar do cumprimento de eventuais exigências realizadas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, desde que a Fiduciante e/ou a Devedora comprovem ao Agente Fiduciário, de forma satisfatória e tempestiva, que todas as medidas cabíveis foram devidamente e tempestivamente adotadas para cumprir mencionada exigência; ou (b) o oficial de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente não se manifeste dentro do referido prazo de 30 (trinta) dias, desde que a Fiduciante e/ou a Devedora comprovem este fato ao Agente Fiduciário.

4.1.2 Decorrido o prazo constante da Cláusula 4.1.1 acima sem que este Contrato ou seus eventuais aditamentos tenham sido registrados, tal prazo poderá ser prorrogado, a exclusivo critério dos Debenturistas, reunidos em assembleia geral, observadas as disposições da Escritura.

4.2. As Partes, desde já, autorizam o oficial de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente a registrar a Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, averbar seus eventuais aditamentos, bem como requerem que o referido registro seja procedido posteriormente ao registro da aquisição do Imóvel pela Fiduciante, que será solicitada em ato concomitante ao registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, a realizar a expedição da certidão de inteiro teor dos atos praticados em razão do ora ajustado, o que fazem com fundamento no artigo 16, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei 6.015/73").

4.2.1. Caso o Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente faça algum tipo de exigência ao registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante e a Devedora obrigam-se a informar imediatamente ao Agente Fiduciário e manter a prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel válida e em vigor até que sejam sanadas as eventuais exigências e possibilitado o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel com a prioridade que lhe asseguram os artigos 182, 183, 186 e 191 da Lei 6.015/73.



4.2.2. Todos os custos e emolumentos relativos ao registro da Alienação Fiduciária de Imóvel e dos seus eventuais aditamentos, bem como relativos à obtenção dos documentos e providências necessários ao referido registro, se houver, perante o oficial do registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente, deverão ser suportados integralmente pela Fiduciante e/ou pela Devedora, isentando-se o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas de qualquer responsabilidade nesse sentido.

5. PERCENTUAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

5.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a manter, em Alienação Fiduciária de Imóvel, Imóvel Alienado Fiduciariamente em valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do montante equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios e, se houver, dos Encargos Moratórios ("Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel").

5.2. A Fiduciante e/ou a Devedora, caso os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário recebam alguma informação sobre qualquer fato que possa acarretar o descumprimento do Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel, deverão: (i) providenciar uma nova Avaliação, às expensas exclusivas da Fiduciante e/ou da Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de tal fato, ou da notificação encaminhada pelo Agente Fiduciário à Fiduciante e à Devedora informando a respeito dessa situação; e (ii) enviar ao Agente Fiduciário novo Laudo de Avaliação, decorrente da nova Avaliação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Fiduciante e/ou a Devedora receberem este novo Laudo de Avaliação. Além disso, a Fiduciante e/ou a Devedora deverão, obrigatoriamente, apresentar atualização do Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente realizada há menos de 90 (noventa) dias ao Agente Fiduciário nas seguintes hipóteses:

- (i) na data da assinatura do presente Contrato;
- (ii) caso ocorra o sinistro total do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de ocorrência do sinistro total; e/ou
- (iii) caso opte por solicitar a Substituição por Imóveis (conforme definido abaixo), observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula 6 abaixo.

5.3. No prazo de até 20 (vinte) dias contados (i) da data em que a Fiduciante ou a Devedora, o que ocorrer primeiro, tomar conhecimento de sentença judicial condenatória transitada em julgado ou sentença arbitral definitiva, que determine a penhora, o arresto, a averbação de execução ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar do Imóvel Alienado Fiduciariamente que acarrete ou possa acarretar descumprimento do Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel ou (ii) da data em que uma nova Avaliação resulte no descumprimento do Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel; a Fiduciante e/ou a Devedora deverá enviar comunicação ("Comunicação para Reforço") apresentando ao Agente Fiduciário novo(s) bem(ns) imóvel(is) a ser(em) alienados



fiduciariamente que atenda(m) aos seguintes requisitos, verificados em procedimento de diligência legal concluído de forma satisfatória (assim entendido como procedimento que conclua que a alienação fiduciária pode ser juridicamente constituída sobre os novos bens imóveis e, após o registro nos competentes cartórios de registro de imóveis, será considerada devidamente constituída, válida, eficaz e exequível), a ser realizado por escritório de advocacia a ser escolhido de comum acordo entre as Partes, às expensas da Devedora:

(a) seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) da Devedora, seus acionistas ou de qualquer de suas controladas constituídas segundo as leis do Brasil;

(b) esteja(m) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, penhora, arresto, sequestro, gravame ou ônus, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) ("Ônus"), o que será verificado não apenas mediante o procedimento de diligência legal mencionado nesta Cláusula 5.3, mas também com base na declaração prevista no Anexo III e nos documentos previstos no item (c) desta Cláusula 5.3;

(c) esteja(m) acompanhado(s) da declaração conforme modelo constante do Anexo III a este Contrato;

(d) esteja(m) acompanhado(s) de Laudo de Avaliação emitido há menos de 90 (noventa) dias, com valor suficiente para atender ao Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(e) esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) proprietários e antecessor(es) na cadeia dominial nos últimos 15 (quinze) anos, exceto os documentos dos antecessores cuja obtenção dependa de procuração específica: (1) certidão de matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias com negativa de ônus e constrições; (2) certidões negativas de tributos imobiliários (IPTU ou ITR) e executivos fiscais relativas aos imóveis; (3) em caso de imóveis rurais, comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e averbação do georreferenciamento do imóvel de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, devidamente certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), perante o Cartório de Registro de Imóveis; (4) certidões de regularidade fiscal nas esferas federal, estadual e municipal, bem como certidões dos distribuidores fiscais, cíveis e trabalhistas federais e estaduais expedidas em nome do proprietário e seus antecessores na cadeia dominial dos imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica; (5) relatórios de auditoria legal produzidos, na ocasião de aquisição, pela atual proprietária em que conste a análise das certidões obtidas à época, se houver; (6) atas das autorizações societárias do(s) titular(es) dos imóveis para a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações; (7) o(s) Laudo(s) da Avaliação a



que se refere a alínea (d) acima; (8) cópia de certidões e de licenças ambientais relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, para o desenvolvimento de atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais que possam incidir sobre o(s) imóvel(is); (9) cópia de licenças ambientais e contratos firmados com empresas terceirizadas, caso aplicável; e (10) informações sobre a existência de passivos ambientais (áreas contaminadas ou em processo de remediação) nos imóveis ocupados ou de propriedade da Emissora.

5.4. No prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento pelo Agente Fiduciário da Comunicação para Reforço:

(i) caso o Agente Fiduciário verifique, mediante parecer proferido por assessor legal no âmbito da auditoria legal mencionada na Cláusula 5.3 acima, que o novo bem imóvel apresentado atende a todos os requisitos previstos na Cláusula 5.3 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido na Escritura) para deliberar sobre a inclusão do novo imóvel no âmbito da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, que dependerá da aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação; ou

(ii) caso o bem imóvel apresentado não atenda a qualquer dos requisitos previstos na Cláusula 5.3 acima, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com a Escritura.

5.5. Caso os Debenturistas, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 5.4 acima, não aprovem, a inclusão do novo imóvel no âmbito da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora deverá, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da realização desta Assembleia Geral de Debenturistas, enviar nova notificação ("Nova Comunicação para Reforço") apresentando ao Agente Fiduciário outro(s) bem(ns) imóvel(is) a ser(em) alienado(s) fiduciariamente que atenda(m) aos requisitos previstos na Cláusula 5.3 acima, sob pena de decretação de vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com a Escritura.

5.6. No prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento pelo Agente Fiduciário da Nova Comunicação para Reforço, o Agente Fiduciário deverá convocar nova Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a inclusão do novo imóvel no âmbito da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, que dependerá, também, da aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

5.7. Caso os Debenturistas, na hipótese prevista na Cláusula 5.6 acima, não aprovem a inclusão do novo imóvel no âmbito da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com a Escritura.



5.8. Caso a Assembleia Geral de Debenturistas aprove a inclusão do novo imóvel no âmbito da presente Alienação Fiduciária de Imóvel:

- (i) no prazo de até 40 (quarenta dias) contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas que aprovar a inclusão do novo imóvel no âmbito da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, as Partes deverão aditar este Contrato, para refletir a inclusão de tal(is) novo(s) bem(ns) imóvel(is) na Alienação Fiduciária de Imóvel; e
- (ii) deverá ser observado o disposto na Cláusula 4 acima para a averbação do aditamento a este Contrato na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente e seu registro na matrícula dos novos imóveis que passarão a integrar o objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.9. A Devedora obriga-se a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, do Agente Fiduciário nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel.

6. SUBSTITUIÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, a seu único e exclusivo critério, desde que esteja adimplente com todas as obrigações previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas, requerer a substituição do Imóvel Alienado Fiduciariamente por um ou mais novos imóveis ("Substituição por Imóveis"), mediante comunicação enviada ao Agente Fiduciário ("Comunicação de Substituição por Imóveis") e aprovação dos Debenturistas. O(s) novo(s) imóvel(is) deverá(ão) atender os seguintes requisitos, verificados em procedimento de diligência legal concluído de forma satisfatória (assim entendido como procedimento que conclua que a alienação fiduciária poderá ser juridicamente constituída sobre o(s) novo(s) imóvel(is) e, após o registro nos competentes cartórios de registro de imóveis, será considerada devidamente constituída, válida, eficaz e exequível) a ser realizado por escritório de advocacia a ser escolhido de comum acordo entre as Partes, às expensas da Devedora:

- (i) seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) da Devedora, seus acionistas ou de qualquer de suas controladas constituídas segundo as leis do Brasil;
- (ii) esteja(m) acompanhado(s) de declaração conforme modelo constante do Anexo III a este Contrato;
- (iii) esteja(m) acompanhado(s) de Laudo de Avaliação emitido há menos de 90 (noventa) dias, com valor suficiente para atender ao Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iv) esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) proprietários e antecessor(es) na cadeia dominial nos últimos 15 (quinze) anos (que devem comprovar que o(s) novo(s) bem(ns) imóvel está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de

qualquer Ônus): (a) certidão de matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias com negativa de ônus e constrições; (b) certidões negativas de tributos imobiliários (IPTU ou ITR) e executivos fiscais relativas aos imóveis; (c) em caso de imóveis rurais, comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e averbação do georreferenciamento do imóvel de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, devidamente certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), perante o Cartório de Registro de Imóveis; (d) certidões de regularidade fiscal nas esferas federal, estadual e municipal, bem como certidões dos distribuidores fiscais, cíveis e trabalhistas federais e estaduais expedidas em nome do proprietário e seus antecessores na cadeia dominial dos imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica; (e) relatórios de auditoria legal produzidos, na ocasião de aquisição, pela atual proprietária em que conste a análise das certidões obtidas à época, se houver; (f) atas das autorizações societárias do(s) titular(es) para a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações; (g) cópia de certidões e de licenças ambientais relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, para o desenvolvimento de atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais que possam incidir sobre o(s) imóvel(is); (h) cópia de licenças ambientais e contratos firmados com empresas terceirizadas, caso aplicável; e (i) informações sobre a existência de passivos ambientais (áreas contaminadas ou em processo de remediação) nos imóveis ocupados ou de propriedade da Emissora.

6.2. A Emissora também poderá, a qualquer tempo, desde que esteja adimplente com todas as obrigações previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas e obtenha prévia aprovação dos Debenturistas, requerer a substituição do Imóvel Alienado Fiduciariamente por: (i) fiança bancária a ser prestada por instituições financeiras de 1ª (primeira) linha ("Substituição por Fiança"), mediante comunicação enviada ao Agente Fiduciário ("Comunicação de Substituição por Fiança"), a qual deverá descrever a instituição financeira que emitirá a fiança, bem como os termos e condições de tal fiança; ou (ii) por seguro garantia a ser prestado, também, por instituições financeiras de 1ª (primeira) linha ("Substituição por Seguro" e, em conjunto com a Substituição por Imóveis e a Substituição por Fiança, simplesmente "Substituição") mediante comunicação enviada ao Agente Fiduciário ("Comunicação de Substituição por Seguro" e, em conjunto com a Comunicação de Substituição por Imóveis e a Comunicação de Substituição por Fiança, simplesmente "Comunicação de Substituição"), a qual deverá descrever a instituição financeira que prestará o seguro garantia, bem como os termos e condições de tal seguro garantia.

6.3. No prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da Comunicação de Substituição pelo Agente Fiduciário:

(i) nos casos de Substituição por Fiança e de Substituição por Seguro Garantia, o Agente Fiduciário deverá, desde que a Emissora esteja adimplente com todas as obrigações previstas nos



Documentos das Obrigações Garantidas e desde que os imóveis, a fiança ou o seguro garantia apresentados atendam, conforme aplicável, aos requisitos previstos na Cláusula 6.1 ou na Cláusula 6.2 acima, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a Substituição, que dependerá da aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação; ou

(ii) caso a Emissora não esteja adimplente com todas as obrigações previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas e/ou caso os imóveis, a fiança ou o seguro garantia apresentados não atendam, conforme aplicável, a qualquer dos requisitos previstos na Cláusula 6.1 ou na Cláusula 6.2 acima, o Agente Fiduciário deverá enviar comunicação à Emissora neste sentido.

6.3.1 Caso os Debenturistas, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.3 acima, não aprovem a Substituição, a Emissora poderá, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, enviar nova notificação ("Nova Comunicação de Substituição") apresentando ao Agente Fiduciário: (i) outro(s) bem(ns) imóvel(is) a serem alienados fiduciariamente que atenda(m) aos requisitos previstos na Cláusula 6.1 acima; ou (ii) outra fiança ou seguro garantia que atendam aos requisitos previstos na Cláusula 6.2 acima.

6.3.2 No prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento pelo Agente Fiduciário da Nova Comunicação de Substituição, o Agente Fiduciário deverá convocar nova Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a Substituição, que dependerá, também, da aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

6.4 Caso a Assembleia Geral de Debenturistas aprove a Substituição:

(i) no prazo de até 20 (vinte dias) contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas que aprovar a Substituição, as Partes deverão (a) celebrar novo instrumento de alienação fiduciária, nos mesmos termos deste Contrato, para refletir, conforme aplicável, a inclusão do(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) na Alienação Fiduciária de Imóvel e (b) após o registro do novo instrumento de alienação fiduciária distratar o presente Contrato para refletir a exclusão do Imóvel Alienado Fiduciariamente da Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(ii) deverá ser observado o disposto na Cláusula 4 acima, para a liberação deste Contrato na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente e, por conseguinte, o registro do novo instrumento de alienação fiduciária na(s) matrícula(s) do(s) novo(s) imóvel(is) que passará(ão) a integrar o objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel.

6.5. A Substituição prevista nesta Cláusula 6 não se confunde com a obrigação de reforço prevista nas Cláusulas 5.3 a 5.8 acima.



7. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

7.1. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, ou na Data de Vencimento das Debêntures sem os respectivos pagamentos nos prazos previstos na Escritura, a Fiduciante e a Devedora serão intimadas, a requerimento do Agente Fiduciário, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, pelo oficial de registro de imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a pagar, no prazo de até 15 (quinze) dias, o saldo devedor das Obrigações Garantidas (parcelas vencidas e as que vencerem a partir de então, até a data do pagamento), incluindo-se as penalidades aplicáveis e demais encargos ajustados neste Contrato, eventuais tributos e despesas de cobrança e de intimação. Fica, desde já, certo e ajustado que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, deverá, de boa-fé, executar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, em momento anterior, simultâneo ou posterior à excussão da Fiança e/ou do Penhor de Quotas, conforme deliberação tomada pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura.

7.2. Purgada a mora, mediante o pagamento integral do montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, convalidará este Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias subsequentes, o oficial de registro de imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente entregará ao Agente Fiduciário, na forma prevista na Escritura, ou, se não for possível, na forma orientada pelo Agente Fiduciário, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas do ofício de registro de imóveis competente.

7.3. Decorrido o prazo a que se refere a Cláusula 7.1 acima sem a purgação satisfatória da mora, em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, o oficial de registro de imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, da consolidação da propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ou em nome de terceiros que vierem a ser indicados pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos ("ITBI") e da Certidão de Autorização para Transferência – CAT, emitida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, comprovando o recolhimento do laudêmio e não exercício do direito de preferência pela União Federal, se for o caso.

7.4. Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, o Imóvel Alienado Fiduciariamente será alienado a terceiros, da seguinte forma:

(i) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial;

(ii) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas; e



(iii) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, o Agente Fiduciário o direito de proceder, às expensas da Fiduciante, da Devedora e dos Fiadores, a uma nova Avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

7.5. Os 2 (dois) leilões públicos serão objetos de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no município onde se situar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data prevista para realização do primeiro leilão, devendo o primeiro leilão ser realizado no prazo a que se refere o item (ii) da Cláusula 7.4 acima.

7.6. O segundo leilão público será realizado, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão quando no primeiro leilão público do Imóvel Alienado Fiduciariamente o maior lance oferecido para ele for inferior ao seu respectivo Valor Individual.

7.7. No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido para cada Imóvel Alienado Fiduciariamente, desde que igual ou superior ao valor proporcional que representa da Dívida (conforme definido abaixo) e das Despesas (conforme definido abaixo). Não sendo oferecido lance no valor mínimo aqui estabelecido, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 7.10 abaixo.

7.8. Para os fins dos leilões extrajudiciais e para todos os fins da Lei 9.514/97, considera-se, com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão:

(i) "Dívida": o valor das Obrigações Garantidas (com todos os acréscimos relativos às Obrigações Garantidas) relativas ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, acrescido dos valores correspondentes a, se aplicável:

(a) despesas dos prêmios de seguro sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente vencidos e não pagos até a data do leilão;

(b) despesas de condomínio vencidas e não pagas até a data do leilão;

(c) despesas de contas de água, energia elétrica e gás vencidas e não pagas até a data do leilão;

(d) Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, Imposto Territorial Rural - ITR e outros tributos, encargos legais ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, vencidos e não pagos até a data do leilão;



(e) imposto de transmissão (ITBI) e, se for o caso, laudêmio, que eventualmente tenham sido pagos em decorrência da consolidação da plena propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas;

(f) despesas com a consolidação da propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, incluindo despesas relativas à emissão das guias para pagamento do ITBI; e

(ii) "Despesas": o valor correspondente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público para venda do Imóvel Alienado Fiduciariamente, compreendidos, entre outros:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante e da Devedora;

(b) os encargos e custas com publicação dos editais;

(c) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(d) a comissão do leiloeiro.

7.9. Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel Alienado Fiduciariamente, o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas entregarão à Fiduciante a importância que sobejar, depois de deduzido o valor proporcional que o Imóvel Alienado Fiduciariamente representa da Dívida e das Despesas, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil.

7.10. Se, no segundo leilão público, o maior lance oferecido para o Imóvel Alienado Fiduciariamente não for igual ou superior ao valor proporcional que representa da Dívida e das Despesas: (a) considerar-se-á extinta a parcela da Dívida correspondente à parcela proporcional que o Imóvel Alienado Fiduciariamente representa em relação às Obrigações Garantidas, nos termos dos parágrafos 5º e 6º, do artigo 27, da Lei 9.514/97; e (b) estarão exonerados o Agente Fiduciário e os Debenturistas da obrigação de que trata o artigo 27, parágrafo 4º, da Lei 9.514/97, sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.2 "v" acima.

7.11. Na ocorrência do disposto na Cláusula 7.10 acima, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de realização do segundo leilão, dará à Devedora quitação da dívida em relação às Obrigações Garantidas, mediante termo próprio e sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.2 "v" acima.



7.12. Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 7, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem que isso implique, de qualquer forma, quitação com relação às Obrigações Garantidas que não tenham sido quitadas.

7.12.1. Caso os recursos apurados sejam suficientes para quitação integral de todas as Obrigações Garantidas, será entregue, ao final, à Fiduciante o valor que porventura sobejar.

7.12.2. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 7 não sejam suficientes para quitar integralmente o saldo das Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez pagos os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora, pela Fiduciante e/ou pelos Fiadores, nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as Obrigações Garantidas; (iii) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação; e (iv) remuneração do Agente Fiduciário. A Devedora e os Fiadores permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7.13. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Fiança e do Penhor de Quotas, nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, podendo o Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura) executar ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, sem qualquer ordem de preferência, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.

7.14. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a praticarem todos os atos e a cooperarem com o Agente Fiduciário e os Debenturistas em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 7, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

7.15. Não ocorrendo a restituição da posse direta do Imóvel Alienado Fiduciariamente após a consolidação da propriedade em favor do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, ou o respectivo adquirente em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante apresentação das certidões de matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a consolidação da plena propriedade em nome do



Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel Alienado Fiduciariamente no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel.

7.15.1. Em caso de falta de desocupação ou devolução do Imóvel Alienado Fiduciariamente após a consolidação da propriedade em favor do Agente Fiduciário, no prazo descrito na Cláusula 7.15, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água e luz, continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

7.15.2. Se o Imóvel Alienado Fiduciariamente estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Agente Fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome do Agente Fiduciário.

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, a Fiduciante e a Devedora, conforme aplicável, obrigam-se a:

- (i) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade deste Contrato e dos Documentos das Obrigações Garantidas de que seja parte;
- (ii) manter a Alienação Fiduciária de Imóvel existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- (iii) tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, e tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato;
- (iv) às suas expensas, cumprir qualquer exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício do Imóvel Alienado Fiduciariamente em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, fornecendo ao Agente Fiduciário comprovação de tal cumprimento, no prazo legalmente estabelecido ou, em sua falta, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de formulação de tal exigência;



(v) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel Alienado Fiduciariamente, este Contrato, qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar o Agente Fiduciário, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data de recebimento de citação, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

(vi) tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;

(vii) autorizar que o Agente Fiduciário, ou qualquer terceiro por este indicado, inspecione o Imóvel Alienado Fiduciariamente e toda a documentação a estes relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo);

(viii) conservar o Imóvel Alienado Fiduciariamente em perfeitas condições de uso e funcionamento, exceto pelo desgaste normal decorrente do uso;

(ix) defender o Imóvel Alienado Fiduciariamente da turbacão e esbulho de terceiros;

(x) pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente; e

(xi) com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a este inerentes, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento, instituir usufruto ou fideicomisso ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico.

8.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, o Agente Fiduciário obriga-se a:

(i) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;



- (ii) observar os procedimentos de controle do Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel, de acordo com o disposto neste Contrato;
- (iii) celebrar os aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos; e
- (iv) adotar todas as providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, observado o disposto neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.

9. SEGURO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

9.1. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a, durante a vigência deste Contrato, segurar e manter seguradas, às suas expensas, as construções existentes no Imóvel Alienado Fiduciariamente, com uma seguradora de renome e idônea, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra riscos que possam afetar as construções existentes no Imóvel Alienado Fiduciariamente, com base nos riscos cobertos em sua apólice existente, de forma a causar danos, reduzir seu valor ou destruí-lo, e fazer com que a seguradora nomeie os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como beneficiários, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel Alienado Fiduciariamente sejam pagos aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 9.4 abaixo.

9.2. A Devedora obriga-se a (i) entregar ao Agente Fiduciário comprovação de que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, foram nomeados beneficiários das apólices de seguro, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da celebração deste Contrato; (ii) entregar ao Agente Fiduciário a renovação das apólices do seguro no prazo de 30 (trinta) dias da data de seu vencimento ou de eventual Substituição por Imóveis; e (iii) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro do Imóvel Alienado Fiduciariamente, apresentando ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes desse pagamento.

9.2.1. No caso de a apólice de seguro abranger outros bens além do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Devedora obriga-se, ainda, a comunicar aos Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, sobre a ocorrência de qualquer sinistro ou ocorrência que possa vir a causar uma diminuição no limite máximo de indenização previsto na apólice, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência. A notificação a ser enviada deverá ser detalhada em relação à ocorrência, inclusive com os valores de perda estimados. Nesse caso, a seu exclusivo critério, os Debenturistas poderão, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação da Devedora, solicitar o aditamento à apólice de seguro, de modo que o limite máximo de indenização da apólice, excluída a ocorrência notificada, mantenha-se sempre não inferior ao valor de mercado das construções existentes no Imóvel Alienado Fiduciariamente.



9.3. 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.

9.4. Na ocorrência de qualquer sinistro com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Fiduciante e/ou a Devedora, conforme o caso, obrigam-se a:

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

(ii) no prazo de até 90 (noventa) dias contados da respectiva data de ocorrência do sinistro:

(a) se o sinistro for parcial, iniciar as obras de reparação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, caso em que o Agente Fiduciário deverá liberar os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto do sinistro parcial, exclusivamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso; ou

(b) se o sinistro for total, apresentar Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto do sinistro total, e: (1) caso o Agente Fiduciário verifique o descumprimento do Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel, substituir o Imóvel Alienado Fiduciariamente por outro(s) imóvel(is), de acordo com o procedimento e os prazos previstos na Cláusula 5.3 acima **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, sendo que, caso seja realizada a substituição nos termos das Cláusulas 5.3 e 6.4 (i) acima, o Agente Fiduciário deverá liberar os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel Alienado Fiduciariamente efetivamente substituído, mas, caso os imóveis apresentados não atendam a qualquer dos requisitos previstos na Cláusula 5.3 acima, tais valores decorrentes dos pagamentos e indenizações deverão ser aplicados na amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas; ou (2) caso o Agente Fiduciário verifique o atendimento do Percentual da Alienação Fiduciária de Imóvel, observar o mesmo procedimento do sinistro parcial, conforme previsto na alínea (a) acima.

10. DECLARAÇÕES DA FIDUCIANTE E DA DEVEDORA

10.1. A Fiduciante e a Devedora, neste ato, declaram e garantem, em caráter irrevogável e irretratável, sem prejuízo das declarações e garantias prestadas na Escritura e nos demais documentos das Obrigações Garantidas, assumindo toda e qualquer responsabilidade civil e criminal, conforme previsto na legislação em vigor, que:

(i) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações de capital fechado, de acordo com as leis brasileiras e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;



(ii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações nele previstas não infringem ou contrariam qualquer disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a Emissora seja parte, nem resultará em (a) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (b) rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, (c) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, com exceção dos previstos neste Contrato e no Contrato de Penhor; (d) violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

(iii) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(iv) estão devidamente autorizadas a celebrar este Contrato, bem como a cumprir com suas respectivas obrigações, tendo obtido todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, mas sem limitação, aprovações societárias, necessárias à concessão da Alienação Fiduciária de Imóvel, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(v) 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;

(vi) a Fiduciante é a única e legítima proprietária e possuidora do Imóvel Alienado Fiduciariamente, o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel ora celebrada, e de quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas a ele, não existindo qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, ou qualquer obrigação ou restrição à Alienação Fiduciária de Imóvel, ou discussão judicial ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da Alienação Fiduciária de Imóvel.

(vii) não há qualquer demanda ou dívida contra a Fiduciante e/ou contra seus antecessores na cadeia dominial do Imóvel Alienado Fiduciariamente que possa caracterizar a constituição da Alienação Fiduciária como fraude à execução ou fraude contra credores, bem como não há qualquer ação judicial que questione a posse e/ou a propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente ou, ainda, que afete a sua livre disponibilidade, tendo sido realizada auditoria legal no momento da aquisição do Imóvel Alienado Fiduciariamente, por meio da qual se verificou que a transferência do Imóvel Alienado Fiduciariamente foi realizada em fraude à execução e/ou fraude contra credores;

(viii) desconhecem a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel Alienado Fiduciariamente;



- (ix) desconhecem a existência de processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objective, total ou parcialmente, o Imóvel Alienado Fiduciariamente, e que o Imóvel Alienado Fiduciariamente se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado e/ou são preservação do patrimônio arqueológico e histórico;
- (x) desconhecem a existência de qualquer restrição do uso do Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo restrições de zoneamento, parcelamento do solo e que todas as exigências impostas pelos órgãos competentes em relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente foram e permanecem atendidas;
- (xi) o Imóvel Alienado Fiduciariamente não está localizado em Área de Preservação Ambiental (“APA”);
- (xii) o Imóvel Alienado Fiduciariamente não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola;
- (xiii) o Imóvel Alienado Fiduciariamente não é, atualmente, objeto de qualquer locação, comodato ou contrato equivalente que transfira a terceiros a posse ou a utilização do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (xiv) a Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar e transferir a propriedade fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário;
- (xv) a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a efetivação do registro a que se refere a Cláusula 4 acima com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, estará devidamente constituída e será válida e eficaz nos termos das leis brasileiras e constituirá, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária e resolúvel, válida, eficaz, exigível e exequível sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (xvi) 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 684 e 685 do Código Civil;
- (xvii) o Imóvel Alienado Fiduciariamente está livre de contaminação ambiental e não sofreu qualquer intervenção que possa contaminá-lo; e
- (xviii) o solo e o subsolo do Imóvel Alienado Fiduciariamente se encontram livres de materiais perigosos ou poluentes que possam impedir ou prejudicar a sua livre disposição; e



(xix) para fins da Cláusula 9 acima, a apólice de seguro nº 517720168P960000264, emitida pela Allianz Seguros, com vigência entre 01 de junho de 2016 e 01 de junho de 2017, abrange as construções existentes no Imóvel Alienado Fiduciariamente, e está integralmente quitada.

10.2. A Fiduciante e a Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data de sua ciência, comprometem-se a notificar o Agente Fiduciário e os Debenturistas caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa, incorreta, imprecisa ou insuficiente na data em que foi prestada, sem prejuízo da obrigação de indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas diretos, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade, incorreção, imprecisão e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima.

11. NOMEAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Fiduciante e a Devedora nomeiam, a partir da data de assinatura deste Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, o Agente Fiduciário como seu bastante procurador para, em nome da Fiduciante e/ou da Devedora, conforme aplicável:

(i) independentemente da ocorrência de qualquer fato:

(a) representar a Fiduciante e a Devedora perante qualquer repartição pública federal, estadual ou municipal e perante terceiros na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para notificar, comunicar e/ou de qualquer forma informar terceiros sobre a presente garantia, bem como praticar atos perante cartórios de registro de imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro ou averbação do Contrato, assinando formulários, pedidos e requerimentos necessários para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia, caso a Fiduciante ou a Devedora não faça; e

(b) representar a Fiduciante e a Devedora na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis a que se refere este Contrato.

(ii) na hipótese de ocorrência de descumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas:

(a) tomar todas as providências descritas neste Contrato para esta hipótese; e



(b) comparecer em escrituras públicas e instrumentos particulares de retificação e ratificação deste Contrato, porventura necessários, exclusivamente se decorrentes de exigências eventualmente formuladas pelo oficial de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente, de forma a possibilitar o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, podendo, inclusive, descrever o Imóvel Alienado Fiduciariamente, apresentar documentos e requerimentos, fornecer informações cadastrais e outras, e desde que não sejam alteradas as condições comerciais ajustadas neste Contrato e nos demais documentos relacionados às Debêntures.

11.2. Nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, a procuração ora outorgada é irrevogável e irretratável durante toda a vigência deste Contrato.

12. COMUNICAÇÕES

12.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo) após o envio da mensagem. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela parte que tiver seu endereço alterado em até 2 (dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo).

(i) para a Devedora:
MULTILOG S.A.
Rodovia Deputado Antônio Heil, nº 4.999
CEP 88316-003, Itajaí/SC
At.: Ailtro Darugna
Tel.: (47) 3341-5000
Fax: (47) 3341-5066
E-mail: ailtro.darugna@multilog.com.br

(ii) para o Agente Fiduciário:
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo/SP
At.: Viviane Rodrigues/ Tatiana Lima
Tel.: (11) 2172-2628



Fax: (11) 3078-7264

E-mail: fiduciario@planner.com.br/ vrodrigues@planner.com.br/ tlima@planner.com.br

- (iii) para a Fiduciante:
PRIMEINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Rodovia Deputado Antônio Heil, nº 4.999
CEP 88316-003, Itajaí/SC
At.: Aílto Darugna
Tel.: (47) 3341-5000
Fax: (47) 3341-5066
E-mail: ailtro.darugna@multilog.com.br

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.

13.2. Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

13.3. As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

13.4. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

13.5. Sem prejuízo do quanto disposto acima, caso, em decorrência de qualquer Avaliação, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente seja alterado, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, constante do Anexo I a este Contrato, será considerado automaticamente atualizado, sem necessidade de assinatura de aditamentos ou de quaisquer instrumentos complementares para este fim, desde que a Fiduciante e/ou a Devedora enviem o respectivo Laudo de Avaliação ao Agente Fiduciário no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Fiduciante e/ou a Devedora receberem o Laudo de Avaliação que demonstre a alteração do Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

13.6. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

13.7. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio,



prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

13.8. A Fiduciante e/ou a Devedora, conforme o caso, obrigam-se, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel em relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

13.9. Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante ou pela Devedora no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade da Fiduciante e da Devedora, conforme o caso, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

13.10. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, da Devedora e dos Fiadores, devendo ser reembolsado ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada de cópia dos respectivos comprovantes. Os eventuais registros e averbações deste Contrato realizados pelo Agente Fiduciário não isentam a configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária pela Fiduciante e pela Devedora, nos termos da Escritura.

13.11. As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso II, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

13.12. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497, 498, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

13.13. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, o Agente Fiduciário e os Debenturistas terão todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.



13.14. Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, e que não seja sábado ou domingo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

13.15. A Fiduciante, neste ato, entrega, ao Agente Fiduciário, as certidões e documentos necessários ao registro deste Contrato perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, quais sejam: (i) a certidão de inteiro teor do Imóvel, nº 35.430, emitida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC; (ii) certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC; (iii) Certidões Negativas de Débitos Tributários relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") relativas ao Imóvel, emitidas em 29 de julho de 2016, com validade até 27 de outubro de 2016; (iv) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 24 de agosto de 2016, às 08h03m46, com validade até 20 de fevereiro de 2017 (código de controle EDD7.B4F6.C58F.FD39); (v) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas ("CNDT"), emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho em 25 de agosto de 2016, com validade até 20 de fevereiro de 2017; (vi) Certidões dos Distribuidores Estaduais Cíveis, Criminais, Fiscais e Trabalhistas, em nome da Fiduciante; (vii) Certidões de Protestos em nome da Fiduciante; (viii) Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, Seção Judiciária de Santa Catarina, em nome da Fiduciante; e (viii) documentos de identificação das partes signatárias. Todas as certidões referidas neste item estão apenas ao Anexo IV, como parte integrante do presente contrato e foram apresentadas com base na Lei federal nº 7.433/1985 e seu respectivo Decreto nº 93.240/1986, sendo certo que os Debenturistas, ora representados pelo Agente Fiduciário, as consideram bastantes para a validade e para o registro da presente garantia, dispensando expressamente a apresentação de quaisquer outras certidões adicionais às certidões apenasas.

13.16. Para fins de registro deste Contrato perante o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Fiduciante compromete-se a apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente todos os documentos necessários ao registro.

13.17. Conforme previsto no artigo 38 da Lei 9.514/97, o presente instrumento particular é, para todos os fins de direito, celebrado com força de escritura pública.

14. LEI DE REGÊNCIA

14.1. Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.



15. FORO

15.1. Fica eleito o foro da Comarca do Imóvel Alienado Fiduciariamente, com exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas, que também o assinam.

Itajaí, 8 de setembro de 2016.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ-SC
Rua Lauro Muller Nº 60 - Centro - Itajaí - Santa Catarina - CEP 88.301-400
Tel.: (47) 3348-1261 - e-mail: itajai1oficiori@hotmail.com

Prenotado sob nº 132.552, em data de 26 de Setembro de 2016.
REGISTRADO sob R.4-36-430, Alienação Fiduciária, de 04 de Outubro de 2016, Emol: R\$1.200,00, Selo: EKZ74853-JWQI RS 1.70

Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

MARCOS AURELIO LEMOS - OFICIAL DESIGNADO
TANIA REGINA CARLOS - OFICIAL SUBSTITUTA
FERNANDA CRISTINA MARQUETTI - ESCRIVENTE REGISTRAL
CAYLA DA SILVA LESSA - ESCRIVENTE REGISTRAL



[Página de assinatura 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 8 de setembro de 2016, entre Multilog S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

MULTILOG S.A.

Por: Djalma Lucio Rodrigues Vilela
Cargo: Diretor Executivo

Por: Ailtro Darugna

Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro



Reconheço como VERDADEIRA a(s) firma(s) de:

AILTRO DARUGNA
DJALMA LUCIO RODRIGUES VILELA

Em test. da verdade 0918948-0
Itajaí-SC, 20/09/2016

THALLIS CRISTINA BALDI DE OLIVEIRA
ESCREVENTE NOTARIAL

Selo(s) Digital(s) de Fiscalização do tipo: NORMAL: Confira os dados do ato em: Selo.tjsc.jus.br. Emol: 5,50- Selo 3,40= Total 8,90 Selo nº. EKW94220-TWS2 e EKW94226-RC5B

Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.





[Página de assinatura 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 8 de setembro de 2016, entre Multilog S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA



Viviane Aparecida Rodrigues Afonso

Por: Viviane Aparecida Rodrigues Afonso
Cargo: Diretora

Tatiana de Oliveira Lima

Por: Tatiana de Oliveira Lima
Cargo: Procuradora



13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Autenticidade a(s) firma(s) de
TATIANA DE OLIVEIRA LIMA (502968) VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO (382534) L. 833 T. 631
São Paulo, 15 de Setembro de 2016. Em Test. da verdade.
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$27,30





[Página de assinatura 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 8 de setembro de 2016, entre Multilog S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

PRIMEINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Por: Djalma Lucio Rodrigues Vilela
Cargo: Diretor

Por: Ailton Darugna
Cargo: Diretor

3º Tabelionato de Notas e Protestos de Itajaí - SC
Rua Manoel Vieira Guacianesi, 233 - Centro
1º Andar - Centro - Cep 88301-225 - Itajaí - SC
E-mail: tabelionato@thallscristinaoliveira.com.br
Horário de expediente das 9:00 às 18:00

Reconheço como VERDADEIRA a(s) firma(s) de:
AILTON DARUGNA
DJALMA LUCIO RODRIGUES VILELA

Em test. da verdade. 0919949-8
Itajaí-SC, 20/09/2016

THALLS CRISTINA BALDI DE OLIVEIRA
ESCREVENTE NOTARIAL

Selo(s) Digital(s) de Fiscalização do tipo: NORMAL Confira os dados do ato em: Selo.tjsc.jus.br. Emol: 5,50- Selo 3,40= Total 8,90 Selo nº EKW94227-QGMX e EKW94228-EFLT

Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.





[Página de assinatura 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 8 de setembro de 2016, entre Multilog S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

Testemunhas:

Kamila Clarice Custódio
Nome: Kamila Clarice Custódio
RG: 5755470
CPF: 090.066.859-84

Joséia Borges
Nome: JOSSEIA BORGES
RG: 3.166.082
CPF: 025.697.989-83

3º Tabelionato de Notas e Protestos de Itajaí - SC
Tabela: Sueli Canary, Candeia, Itajaí-SC
1º Andar - Centro - Cep 86301-420 - Itajaí-SC
E-mail: tabelanotario@itajai-sc.com.br
Horário de expediente das 9:00 às 18:00

Reconheço como SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
KAMILA CLARICE CUSTODIO
JOSSEIA BORGES

Em test. da verdade. 0924046-6
Itajaí-SC, 30/09/2016

THALLIS CRISTINA BALDI DE OLIVEIRA
ESCREVENTE NOTARIAL

Selo(s) Digital(s) de Fiscalização do tipo: NORMAL: Confira os dados do ato em: Selo.tjsc.jus.br. Emol: 5,50- Selo 3,40 Total 8,90 Selo nº: ELG76307-M37P e ELG76308-ONGU

Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS EM GARANTIA

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

Imóvel:

Matrícula: 35.430, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

Ofício de Registro de Imóveis: 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

Inscrição Fiscal: 216.001.01.0100.0001 (código reduzido: 750389) e 216.001.01.0100.0002 (código reduzido: 777399).

Descrição: Uma construção de um galpão comercial, denominado – Armazém 02, com área de 16.673,72 metros quadrados de área construída, conforme Alvará de Habite-se nº 390, expedido em 24.11.2010, objeto do Av.1/35.430, construída sobre Um terreno, situado na localidade de Itaipava, nesta cidade de Itajaí-SC., sede do município e da Comarca de mesmo nome, com a área de 321.135,55 metros quadrados, com os seguintes limites e confrontações: norte (frente), partindo do ponto 0=PP; deste, segue com o azimuth de 250°30'24" e a distancia de 35,02 metros até o ponto 1, confrontando com a faixa de domínio da Rodovia Antonio Heil (SC-486); deste, segue com o azimuth de 222°37'44" e a distancia de 73,29 metros até o ponto 2; deste, segue com o azimuth de 223°07'41" e a distancia de 52,29 metros até o ponto 3; deste, segue com o azimuth de 223°57'25" e a distancia de 61,62 metros até o ponto 4; deste, segue com o azimuth de 224°17'27" e a distancia de 77,36 metros até o ponto 5; deste, segue com o azimuth de 218°43'58" e a distancia de 59,23 metros até o ponto 6; deste, segue com o azimuth de 214°40'35" e a distancia de 20,06 metros até o ponto 7; deste, segue com o azimuth de 213°32'43" e a distancia de 36,38 metros até o ponto 8, confrontando neste trecho do ponto 2 ao 8 com a Avenida Vereador Germano Luiz Vieira, totalizando 380,23 metros de frente; oeste, segue com o azimuth de 113°36'32" e a distancia de 34,90 metros até o ponto 9; deste, segue com o azimuth de 184°52'31" e a distancia de 22,45 metros até o ponto 10, confrontando neste trecho do ponto 8 ao 10 com a área de posse de Genesio Testoni; deste, segue com o azimuth de 184°49'43, e a distancia de 44,09 metros até o ponto 11; deste, segue com o azimuth de 184°36'44" e a distancia de 25,63 metros até o ponto 12; deste, segue com o azimuth de 304°19'18" e a distancia de 32,78 metros até o ponto 13; deste, segue com o azimuth de 25°49'14" e a distancia de 17,37 metros até o ponto 14; deste, segue com o azimuth de 301°59'10" e a distancia de 10, 14 metros até o ponto 15; deste, segue com o azimuth de 302°56'40" e a distancia de 32,85 metros até o ponto 16, confrontando neste trecho do ponto 10 ao 16 com a área de posse de Josué Capozzi; deste segue com o azimuth de 212°02'54" e a distancia de 51,38 metros até o ponto 17; deste, segue com o azimuth de 212°27'33" e a distancia de 60,37 metros até o ponto 18; deste, segue com o azimuth de 208°06'27" e a distancia de 13,42 metros até o ponto 19; deste, segue com o azimuth de 205°33'39" e a distancia de 6,77 metros até o ponto 20; deste, segue com o azimuth de 200°36'38" e a distancia de 17,08 metros até o ponto 21; deste, segue com o azimuth de 198°46'47" e a distancia de 13,41 metros até o ponto 22; deste, segue com o azimuth de 192°15'25" e a distancia de 6,73 metros até o ponto 23; deste, segue com o azimuth de 189°14'49" e a distancia de 13,48 metros até o ponto 24; deste, segue com o azimuth de 185°14'34"



e a distancia de 6,69 metros até o ponto 25; deste, segue com o azimuth de $179^{\circ}47'09''$ e a distancia de 10,15 metros até o ponto 26; deste, segue com o azimuth de $176^{\circ}26'53''$ e a distancia de 13,62 metros até o ponto 27; deste, segue com o azimuth de $172^{\circ}16'04''$ e a distancia de 67,46 metros até o ponto 28; deste, segue com o azimuth de $167^{\circ}14'05''$ e a distancia de 20,12 metros até o ponto 29; deste, segue com o azimuth de $166^{\circ}09'57''$ e a distancia de 10,08 metros até o ponto 30; deste, segue com o azimuth de $163^{\circ}08'58''$ e a distancia de 84,18 metros até o ponto 31; deste, segue com o azimuth de $168^{\circ}24'11''$ e a distancia de 23,71 metros até o ponto 32; deste, segue com o azimuth de $170^{\circ}00'08''$ e a distancia de 53,82 metros até o ponto 33; deste, segue com o azimuth de $169^{\circ}36'54''$ e a distancia de 37,66 metros até o ponto 34; deste, segue com o azimuth de $172^{\circ}12'25''$ e a distancia de 70,88 metros até o ponto 35; deste, segue com o azimuth de $182^{\circ}14'27''$ e a distancia de 47,14 metros até o ponto 36; deste, segue com o azimuth de $199^{\circ}52'58''$ e a distancia de 79,36 metros até o ponto 37, confrontando neste trecho do ponto 16 ao 37 com a Avenida Vereador Germano Luiz Vieira; deste, segue com o azimuth de $130^{\circ}59'36''$ e a distancia de 64,42 metros até o ponto 38; deste, segue com o azimuth de $185^{\circ}17'47''$ e a distancia de 175,14 metros até o ponto 39; deste, segue com o azimuth de $182^{\circ}32'26''$ e a distancia de 104,05 metros até o ponto 40, confrontando neste trecho do ponto 37 ao 40, de propriedade de Jorge Atílio Vieira e irmãos; sul (fundos), segue com o azimuth de $99^{\circ}04'15''$ e a distancia de 68,58 metros até o ponto 41; deste, segue com o azimuth de $5^{\circ}00'06''$ e a distancia de 52,27 metros até o ponto 42; deste, segue com o azimuth de $81^{\circ}08'09''$ e a distancia de 73,55 metros, até o ponto 43; deste, segue com o azimuth de $81^{\circ}43'31''$ metros e a distancia de 79,02 metros até o ponto 44, confrontando em todo o trecho sul, de propriedade de Jordelita Amélia Peixer; leste, segue com o azimuth de $4^{\circ}41'38''$ e a distancia de 1.279,37 metros até o ponto 0=PP, ponto inicial da descrição deste perímetro, confrontando com a área a remanescente, de propriedade de A.M.C Têxtil Ltda, e de propriedade de Multilog S/A; área esta edificada com um galpão de depósito, para uso industrial, em alvenaria, medindo 31.470,00 metros quadrados de área construída, e um prédio em alvenaria, para uso comercial, com 02 pavimentos, medindo 2.135,81 metros quadrados.

Proprietária:

Título Aquisitivo:

Valor de Mercado (Lei nº.9.514/97, art. 24, VI): R\$129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais).

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

ANEXO II

TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente Termo de Liberação de Garantias (“Termo”) e na melhor forma de direito, **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 35210504411 perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”), nomeado no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição com Esforços Restritos da Multilog S.A.” celebrado em 8 de setembro de 2016 entre a Multilog S.A. (“Emissora”), o Agente Fiduciário, a Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Primeinvest”), o Sr. Eduardo Ramos e o Sr. Valério Gomes Neto (“Escritura”) para representar a comunhão dos interesses dos titulares de Debêntures (conforme definido na Escritura) (“Debenturistas”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, vem, nos termos da Cláusula 2.3.2 do “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia” celebrado, em 8 de setembro de 2016, entre a Emissora, a Primeinvest e o Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), liberar a alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, tendo em vista o cumprimento integral das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel).

Assim sendo, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, expressamente autoriza o cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), por meio do cancelamento do registro da propriedade fiduciária na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel) pelo oficial de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97.

[São Paulo], [•] de [•] de [•].

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO

(Local), (data).

Prezados Senhores:

[•], fazendo referência à Cláusula 5.3, “b” do “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, celebrado em 8 de setembro de 2016, entre Multilog S.A., Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. (em conjunto com seus eventuais aditamentos, “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), declara, em relação aos imóveis [•], objeto da matrícula [•] do [•] Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [•], Estado de [•], em conjunto “Imóveis”, que:

- (i) são de sua propriedade e posse a justo título;
- (ii) estão livres e desembaraçados de quaisquer constringências ou ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, penhora, arresto, sequestro, gravame ou ônus, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima);
- (iii) não há qualquer demanda ou dívida que possa caracterizar a constituição de alienação fiduciária em garantia sobre qualquer dos Imóveis como fraude à execução ou fraude contra credores, bem como não há qualquer ação judicial que questione a posse e/ou a propriedade de qualquer dos Imóveis ou, ainda, que afete a sua livre disponibilidade;
- (iv) desconhece a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, qualquer dos Imóveis;
- (v) desconhece a existência de processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, qualquer dos Imóveis, e que nenhum dos Imóveis se localize em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado e/ou são preservação do patrimônio arqueológico e histórico;

- (vi) desconhece a existência de qualquer restrição do uso de qualquer dos Imóveis, incluindo restrições de zoneamento, parcelamento do solo e que todas as exigências impostas pelos órgãos competentes em relação a qualquer dos Imóveis permanecem atendidas;
- (vii) não estão localizados em Área de Preservação Ambiental ("APA");
- (viii) não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola;
- (ix) não é, atualmente, objeto de qualquer locação, comodato ou contrato equivalente que transfira a terceiros a posse ou a utilização do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (x) está livre de contaminação ambiental e não sofreu qualquer intervenção que possa contaminá-lo;
- (xi) seu solo e o seu subsolo se encontram livres de materiais perigosos ou poluentes que possam impedir ou prejudicar a sua livre disposição;
- (xii) possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar e transferir a propriedade fiduciária dos Imóveis aos Debenturistas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), representados pelo Agente Fiduciário;
- (xiii) estão acompanhados de Laudo de Avaliação emitido há menos de 90 (noventa) dias, com valor suficiente para atender ao Percentual da Alienação Fiduciária.

Adicionalmente, encaminhamos anexos a esta correspondência:

- (i) os Laudos de Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) dos Imóveis; e
- (ii) os seguintes documentos relativos aos imóveis e a seus proprietários e antecessores dos Imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica:
 - (a) certidão matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias pelos escritórios de registro de imóveis relativas aos imóveis da circunscrição imobiliária competente com negativa de ônus e restrições;
 - (b) certidões negativas de tributos imobiliários (IPTU ou ITR) e executivos fiscais;

- (c) em caso de imóveis rurais, comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e comprovante de georreferenciamento do imóvel de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro;
- (d) certidões de regularidade fiscal nas esferas federal, estadual e municipal, bem como certidões dos distribuidores fiscais, cíveis e trabalhistas federais e estaduais expedidas em nome do proprietário e seus antecessores na cadeia dominial dos imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica;
- (e) relatórios de auditoria legal produzidos, na ocasião de aquisição, pela atual proprietária em que conste a análise das certidões obtidas à época, se houver;
- (f) atos societários que comprovam a obtenção de todas as autorizações necessárias do(s) titular(es) para a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações, as quais declaramos serem suficientes para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis;
- (g) cópia de certidões e de licenças ambientais relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, para o desenvolvimento de atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais que possam incidir sobre os Imóveis;
- (h) cópia de licenças ambientais e contratos firmados com empresas terceirizadas, caso aplicável; e
- (i) informações sobre a existência de passivos ambientais (áreas contaminadas ou em processo de remediação) nos imóveis que ocupa ou que são seus.

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta correspondência que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária.

Atenciosamente,

[•]

[•]

Por:
Cargo:

