

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

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, doravante denominado simplesmente "Contrato".

WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.777.410 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 710.159.308-91 (doravante denominado "Fiduciante Washington"), casado pelo regime de separação total de bens com **CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.035.413-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 026.954.938-27 ("Fiduciante Cláudia", e em conjunto com o Fiduciante Washington, doravante denominados "Fiduciantes"), ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua México, 663, CEP 01437-000;

E, na qualidade de agente fiduciário, agindo em nome e benefício dos titulares das Debêntures, conforme abaixo definidas ("Debenturistas");

PLANNER TRUSTEE DTVMLTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Fiduciante doravante denominado individualmente como "Parte" ou, conjuntamente, "Partes");

Bem como na figura de Interviente Anuente,

CINEL ALIMENTOS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S.A., sociedade anônima sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes nº 2846, Centro, CEP 97510-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 12.105.844/0001-86, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora").

CONSIDERANDO QUE

(A) Em 02 de fevereiro de 2018, Emissora, Agente Fiduciário, Fiduciante Washington, **GOCIL SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Geraldo Campos Moreira nº 109, CEP 04571-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.844.182/0001-55, ("Gocil Segurança") e **GOCIL SERVIÇOS GERAIS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves nº 352, Vila Mariana, CEP 04014-001, inscrita no

M

CNPJ/MF sob o nº 00.146.889/0001-10, ("Gocil Serviços") celebraram o *Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A. ("Escritura")*, por meio da qual foram ajustados os termos e condições que regerão a emissão de debêntures por parte da Emissora no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), cujos principais termos e condições estão descritos em maior detalhe abaixo ("Debêntures");

(B) O Agente Fiduciário foi designado no âmbito da Escritura como representante dos titulares das Debêntures ("Debenturistas");

(C) O Agente Fiduciário está autorizado a agir em nome e benefício dos Debenturistas na qualidade de agente de garantia;

(D) Serão constituídas, nos termos da Cláusula 3.5.1 da Escritura, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia ao pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios, conforme definidos abaixo, devidos pela Emissora, Fiduciante Washington, Gocil Serviços e Gocil Vigilância nos termos das Debêntures e da Escritura, bem como eventuais indenizações, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo) ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias, cada qual formalizada por seu respectivo instrumento:

(a) até a Data de Emissão, conforme definida na Escritura:

(i) A alienação fiduciária de imóveis que recairá sobre os imóveis de propriedade da **Elah Agrobusiness Agropecuária Ltda.**, sociedade limitada validamente constituída e existente de acordo com as leis do Brasil, com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Tiradentes, nº 2.846, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.271.066/0001-90 ("Elah"), matriculados no Registro de Imóveis de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul sob os números de matrícula 24.770, 6.410, 13.846, 29.610 e 32.114 ("Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah"), constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrado entre a Elah e o Agente Fiduciário ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah");

- 
- (ii) Hipoteca de imóveis da Elah, que recairá sobre os imóveis de propriedade da Elah, registrados no Registro de Imóveis de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, sob os números de matrícula nº 16.196 e 18.027 ("Hipoteca de Imóveis da Elah"), a ser constituída por meio de Escritura Pública de Hipoteca, celebrada entre a Elah e o Agente Fiduciário ("Escritura Pública de Hipoteca da Elah");
- (iii) A presente Alienação Fiduciária de Imóveis do Washington, que recairá sobre imóveis de propriedade do Fiduciante Washington, registrados no Registro de Imóveis de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul sob o número de matrícula 33.471 e 31.657, no Registro de Imóveis de Alegrete, Estado do Rio Grande do Sul sob o número de matrícula 1.618, no 4º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo sob os números de matrícula 10.310, bem como sobre o imóvel matriculado sob o número 16.864, do 4º Registro de como sobre o imóvel de propriedade da Fiduciante Cláudia ("Alienação Fiduciária de Imóveis do Washington"), a ser constituída meio do presente Contrato;
- (iv) Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito (a) detidos por Washington em virtude dos contratos de fornecimento de cana celebrados com Usina São Manoel, em valor equivalente a, ao menos, R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de Reais), por ano safra, (b) sobre todos os direitos de 100% das ações da Companhia de titularidade de Washington e de Cláudia, bem como (c) sobre todos os direitos detidos por Washington sobre a conta vinculada em que serão depositados os recursos decorrentes dos contratos de fornecimento de cana celebrados com Raízen Energia S/A, em valor equivalente a, ao menos, R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ("Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito do Washington"), constituída por meio de Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Outras Avenças, celebrado entre Washington, Cláudia, o Agente Fiduciário e o Itaú Unibanco S.A., na qualidade de Banco Depositário ("Instrumento Particular de Cessão Fiduciária do Washington"); e
- (v) Alienação Fiduciária de Ações – Cinel, que recairá sobre 70.099.000 ações da Cinel de titularidade do Washington e 1.000 ações da Cinel de titularidade de Cláudia, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emissora
- 
- 



("Alienação Fiduciária de Ações da Cinel"), constituída por meio de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças, celebrado entre Washington, Cláudia, o Agente Fiduciário e a Emissora ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações da Cinel").

(b) até 60 (sessenta) dias contados da Data de Integralização, conforme definido na Escritura:

(i) Alienação Fiduciária de Ações – Broto Legal, que recairá sobre ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Broto Legal Alimentos S.A., sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Pedro Stancato, nº 488 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.901.210/0001-08 ("Broto Legal") ("Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal"), constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, a ser celebrado entre Washington, a Emissora e o Agente Fiduciário, ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal"); e

(ii) Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito detidos por Broto Legal, formalizados por meio de duplicatas, em valor equivalente a, ao menos, R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Cessão Fiduciária da Broto Legal"), constituída por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, a ser celebrado entre Broto Legal e o Agente Fiduciário ("Instrumento Particular de Cessão Fiduciária da Broto Legal").

(c) até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Integralização, conforme definido na Escritura:

(i) A Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah 2, que recairá sobre os imóveis de propriedade da Elah, registrados no Registro de Imóveis de Pederneiras, Estado de São Paulo sob os números de matrícula 31.927 e 31.928 ("Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah 2"), constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, a ser celebrado entre a Elah e o Agente Fiduciário ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah 2");

- 
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do Fiduciante Washington 2, que recairá sobre imóvel de propriedade do Fiduciante Washington, registrado no Registro de Imóveis de Alegrete sobre número 414 ("Alienação Fiduciária de Imóveis do Washington 2" que, em conjunto com a presente alienação fiduciária de imóveis, Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah, Hipoteca de Imóveis da Elah, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito do Washington, Alienação Fiduciária de Ações da Cinel, Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, Cessão Fiduciária da Broto Legal, Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah 2, Alienação Fiduciária de Imóveis do Washington 2, e as Garantias Fidejussórias, constituem as "Garantias"), a ser constituída por meio de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, celebrado entre Washington e o Agente Fiduciário ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis do Washington 2", que em conjunto com o presente Contrato, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah, Escritura Pública de Hipoteca de Imóveis da Elah, Instrumento Particular de Cessão Fiduciária do Washington, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações da Cinel, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações da Broto Legal, Instrumento Particular de Cessão Fiduciária da Broto Legal e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis da Elah 2, denominados "Contratos de Garantia").

(E) Os Fiduciantes são os legítimos proprietários dos Imóveis Alienados, indicados abaixo neste Contrato, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e restrições, para todos os fins de Direito;

(F) Como forma de garantir o pagamento integral das Obrigações Garantidas definidas acima, os Fiduciantes desejam alienar fiduciariamente, em favor dos Debenturistas representados nos termos da Escritura de Emissão, pelo Agente Fiduciário, os Imóveis Alienados, indicados abaixo, conforme os termos e condições deste Contrato;

(G) O Agente Fiduciário está autorizado a agir em nome e benefício dos Debenturistas;

(H) As Partes e a Interveniente Anuente desejam formalizar e estabelecer as regras aplicáveis à garantia acima;

(I) Esta alienação fiduciária é celebrada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(J) Consideram-se os documentos da operação ora garantida, para os fins deste Contrato, a Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia definidos acima ("Documentos da Operação"); e

(K) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes **RESOLVEM** celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

1. PRINCÍPIOS E TERMOS DEFINIDOS

1.1 Todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente aqui definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.2 O presente Contrato constitui instrumento autônomo, que pode ser levado a registro isoladamente nos cartórios competentes, independentemente de quaisquer outros instrumentos aqui mencionados, inclusive os demais Instrumentos de Garantia.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todo e qualquer montante das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, aliena fiduciariamente em garantia, os imóveis de propriedade dos Fiduciantes devidamente descritos e caracterizados na Cláusula 2.5 deste Contrato ("Imóveis Alienados"), com todas as suas construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações, presentes e futuras nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, e da Lei nº 9.514/97 ("Alienação Fiduciária de Imóveis").

2.2. Obrigações Garantidas. Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514/1997, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(a) Valor Principal: O valor total das Debêntures será de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

- 
- (b) Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00, nos termos da cláusula 4.6 da Escritura, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”). Ainda, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.
- (c) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora e pelo Washington, Gocil Serviços e Gocil Vigilância aos Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão, dos Documentos da Operação, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) 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; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).
- (d) Taxa de Juros: Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures, conforme definido na Escritura, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização, conforme definido na Escritura, ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Adicionalmente à Remuneração Fixa, os titulares de Debêntures farão jus ao pagamento de prêmio baseado na variação dos índices financeiros da Emissora e da Broto Legal.
- (e) Prêmio: Adicionalmente às remunerações descritas no item anterior, os titulares de Debêntures farão jus ao pagamento de prêmio correspondente a 7% (sete por cento) da diferença positiva entre o EBITDA (conforme esse termo é definido na Escritura de Emissão) combinado da Emissora e da Broto Legal, e o EBITDA Linha D'Água (conforme esse termo é definido na Escritura de Emissão), medido anualmente a cada encerramento de exercício social da
- 
- 



Emissora e da Broto Legal, auferido de acordo com as demonstrações financeiras da Emissora e da Broto Legal.

(f) Correção Monetária: Não há.

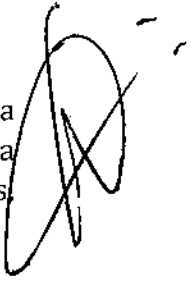
(g) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 6 (seis) anos contados da Data de Emissão, conforme previsto na Escritura.

(h) Local de pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora e/ou por Washington, Gocil Serviços e Gocil Vigilância, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, serão realizados (i) pela Emissora, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, ao Prêmio, conforme definidos na Escritura, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; ou (ii) pela Emissora, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio do Escriturador, conforme definido na Escritura, ou em sua sede, conforme o caso; ou (iii) por Washington, Gocil Serviços e Gocil Vigilância, em qualquer caso, por meio do Escriturador, conforme definido na Escritura, ou em sua sede, conforme o caso.

(i) Cláusula Penal: Sujeito ao disposto na Cláusula 6.2. da Escritura, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e por Washington, Gocil Serviços e Gocil Vigilância, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer Evento de Inadimplemento, conforme definido na Escritura.



2.3. Propriedade Resolúvel e Posse Indireta. A alienação fiduciária de imóveis ora pactuada resulta na transferência, pelos Fiduciantes, ao Agente Fiduciário, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Imóvel Alienados, abaixo listados.



permanecendo a sua posse direta com os Fiduciantes, com todas as responsabilidades e encargos legais.

2.4. Os Imóveis objeto de presente alienação fiduciária garantirão as Obrigações Garantidas no montante correspondente a R\$ 73.667.343,04 (setenta e três milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, trezentos e quarenta e três reais e quatro centavos), na datas-base de 07 e 19 de dezembro de 2017, correspondendo a 49,11% (quarenta e nove inteiros e onze centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas (o "Valor Garantido"), considerando o valor de venda forçada atribuído pelas Partes a cada um dos Imóveis Alienados, com base nos laudos de avaliação anexos a este Contrato (Anexo I) ("Valor de Venda").

2.4.1 Os Fiduciantes deverão, anualmente, providenciar a elaboração de novos laudos de avaliação dos Imóveis Alienados com o objetivo de atualizar o Valor de Venda, a serem preparados pela mesma empresa de avaliação ora contratada ou por outra empresa previamente aprovada pelos Debenturistas. Caso haja variação no Valor de Venda em razão do novo laudo de avaliação dos Imóveis Alienados, elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após a emissão do referido laudo, celebrar um aditamento ao presente Contrato para fins de atualização do Valor de Venda, em termos satisfatório aos Debenturistas, levando-o a registro nos termos da Cláusula 2.6 abaixo; e

2.4.2 Valor Mínimo Objeto de Alienação. Para fins deste Contrato, significa o valor mínimo que os Imóveis Alienados deverão representar, para fins de excussão da garantia e abatimento da dívida, considerando-se, para este fim, sempre a soma do Valor de Venda estabelecido para cada um dos Imóveis Alienados, conforme definidos abaixo.

2.5 Imóveis Alienados. Os imóveis objeto da presente alienação fiduciária, que garantirão, em conjunto, as Obrigações Garantidas, no montante correspondente ao Valor Garantido, e, individualmente, o montante correspondente ao seu Valor de Venda, sendo:

(a) imóveis de propriedade do Fiduciante Washington:

(i) A área de 238ha do imóvel matriculado sob nº 1618 do Oficial Registro de Imóveis de Alegrete, Estado de Rio Grande do Sul, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: *"Uma fração de terras com a área de duzentas e quarenta e duas hectares e cinquenta e sete ares (242 há.57a.), com matos e aramados e a parte, correspondente ao estabelecimento, situada na Fazenda Santa Virgem, sétimo subdistrito deste município, entre Ibicui e Ibirocaí, na sesmaria Santo Antonio, em comum com outros, dentro de maior área com quarenta e meia (40 ½) quadras de sesmaria, confrontando o todo, ao norte com rio Ibicui, ao sul com o arroio Ibirocaí; a leste com terras que são ou foram de Antonio José da Silveira Branco, Alvaro Costa e uma linha de marcos que parte do Arroio Ibirocaí; e, a oeste com Arroio Ibirocaí..",* adquirido pelo Fiduciante Washington, em parte, (i) por meio da Carta de Arrematação, datada de 22/09/2008, e

10

Ofício nº 039/2009, datado de 21/01/2009, ambos extraídos da Carta Precatória nº 00409-2006-821-04-00-4 (originária do processo 00737-2004-801-04-00-4, da 1ª Vara do Trabalho de Uruguaiana/RS), registrada sob nº R-18-1.618 da referida matrícula, em parte, (ii) pela Carta de Arrematação, datada de 09/01/2009, Ofício nº 038/2009, datado de 21/01/2009, ambos extraídos dos autos da Carta Precatória nº 00753-2007-821-04-00-4 (originária do processo nº 01642-2005-802-04-00-5, da 2ª Vara do Trabalho de Uruguaiana), registrada na referida matrícula sob nº R.22-1.618, em parte, (iii) pela Carta de Arrematação extraída dos autos da Carta Precatória, processo nº 00730-2007-821-04-00-0 (Processo de origem 00586-2005-801-04-00-5 1ª-VT Uruguaiana), assinada em 09 de janeiro de 2009, pela Exma. Sra. Dra. Rita de Cassia da Rocha Adão, Juíza do Trabalho de Alegrete, transitada em julgado em 16/12/2008, conforme registro R-25-1.618 da referida matrícula, e por fim, (iv) em parte por meio de Carta de Arrematação, extraída dos autos da Carta Precatória nº 00595-2007-821.0400-2, (Processo Principal nº 00736-2004-801-04-00-0, 1ª Vara do Trabalho de Uruguaiana/RS), assinada em 05/02/2009, pela Exma. Sra. Dra. Rita de Cássia da Rocha Adão, Juíza do Trabalho de Alegrete, registrado na referida matrícula sob nº R.29 -1618, ao qual se atribui o Valor de Venda de **R\$2.796.794,46 (dois milhões setecentos e noventa e quatro mil setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e seis centavos)**, correspondendo à proporção de 1,86% (um inteiro e oitenta e seis centésimos por cento) **do Valor Garantido**;

(ii) O imóvel matriculado sob nº 10.310 do Oficial de 4º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: *"Uma casa e respectivo terreno, situado à rua México, número 715, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, que em seu todo assim se descreve e confronta: mede 58,17m. de frente para a rua México, 36,00m. de frente para a rua Groenlândia, possuindo canto arredondado na esquina das ruas México e Groenlândia, 40,00m. em linha reta da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua México olha o terreno, confrontando com o imóvel nº 687 (remanescente) que foi de João Antonio Mottin e 64,98m (sessenta e quatro metros e noventa e oito centímetros) do lado direito de quem da rua Groenlândia olha o imóvel, por uma linha quebrada, composta de quatro seguimentos retos, medindo, respectivamente, a partir do alinhamento da rua Groenlândia, 43,85m, 0,85m, 4,25m. e 16,03m., confrontando com propriedade de Da. Izabel M. Cerquinho ou sucessores, encerrando a área total de 2.383,55m2. "*, adquirido pelo Fiduciante Washington, em parte, por meio da Escritura Pública de Venda e Compra de 27 de setembro de 2012, lavrada perante o 9º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro nº 9.929, às fls. 205, conforme registrado na referida matrícula sob nº R.07, e em parte, por meio do Escritura Pública de Compra e Venda, de 27 de setembro de 2012, de notas do 9º Tabelião de São Paulo - SP, livro nº 9.929, fls. 215, registrado na referida matrícula sob nº R 08, ao qual se atribui o Valor de Venda de **R\$17.400.000,00 (dezessete milhões e quatrocentos mil reais)**, correspondendo à proporção de 11,60% (onze inteiros e sessenta centésimos por cento) **do Valor Garantido**;



(iii) O imóvel matriculado sob nº 33.471 do Oficial Registro de Imóveis de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: *"Uma Fração de Campo, com área de 900.000,00m² (novecentos mil metros quadrados) ou seja 90,00há, localizadas no 6º distrito, hoje 4º sub-distrito, deste município, lugar denominado Ipané, nas sesmaria de mesmo nome, dentro da área maior, com 10.973.753,00 m² (dez milhões, novecentos e setenta e três mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), em comum com área maior pertencente aos sucessores de Felino da Costa e Silva, com a seguintes confrontações gerais: ao NORTE. Com campos de Francisco Valls Repiso e Arroio Ibirocai; ao SUL, com campos de Antônio Celestino Alves e Arroio Lageado; ao LESTE, com campos de Francisco Valls Repiso e Antônio Celestino Alves; e ao OESTE com arroio Ibiricaí."*, adquirido pelo Fiduciante Washington por meio de Escritura Pública de Arrolamento, nº 22.455/13.655, de 26 de Maio de 2010, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas da cidade de Uruguaiana, registrado na referida matrícula sob nº R-2-33.471, ao qual se atribui o Valor de Venda de **R\$936.308,56 (novecentos e trinta e seis mil trezentos e oito reais e cinquenta e seis centavos)**, correspondendo à proporção de 0,62% (sessenta e dois centésimos por cento) **do Valor Garantido**; e

(iv) O imóvel matriculado sob nº 31.657 do Oficial Registro de Imóveis de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: *"Uma fração de campo, com área de 909.251,22m² (novecentos e nove mil, duzentos e cinquenta e um metros, vinte e dois decímetros quadrados) ou seja 90,925122 ha, própria para pecuária e agricultura, situada no antigo 6º distrito, hoje 4º Distrito, deste município, lugar denominado Ipané, dentro de área maior com 10.973,753,00m² com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com campos de Francisco Valls Repiso e Arroio Ibirocai; ao SUL, com campos de Antônio Celestino Alves; ao OESTE, com Arroio Ibirocai; e, ao LESTE. Com campos de Francisco Valls Repiso e de Antônio Celestino Alves. "*, adquirido pelo Fiduciante Washington por meio de Formal de Partilha dos Autos de nº 037/1.05.0000764-9 – Inventário, de 25 de Novembro de 2008, extraído pelo Escrivão da 3ª Vara Cível da comarca de Uruguaiana, Rogério Pinto Muller; HOMOLOGADO por sentença de 26 de setembro de 2008, prolatada pela Dra. Silvia Muradas Fiori, a qual transitou em julgado no dia 17 de Novembro de 2008, registrado na referida matrícula sob nº R-2-31.657, ao qual se atribui o Valor de Venda de **R\$834.240,02 (oitocentos e trinta e quatro mil duzentos e quarenta reais e dois centavos)**, correspondendo à proporção de 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) **do Valor Garantido**.



(b) imóvel de propriedade da Fiduciante Cláudia:

(v) O imóvel matriculado sob nº 16.864 do Oficial de 4º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual se descreve e caracteriza conforme segue:



*"Um terreno situado na rua México, esquina da rua Costa Rica, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, tendo a esquina arredondada e medindo o terreno 62,22ms de frente para rua México; 41,78ms de frente para rua Costa Rica, face essa que fica do lado esquerdo de quem da rua México olha o imóvel; nas demais faces, tem as seguintes medidas e confrontações: partindo do alinhamento da rua México, segue com a distância de 40,00ms, confrontando com o prédio 715 de aludida rua; daí quebra à esquerda e segue com a distância de 0,23 cms, confrontando com a lateral esquerda do prédio 1.184 da rua Groenlândia; daí quebra à direita e segue com a distância de 28,88ms, confrontando com os fundos do mesmo prédio 1.184 da rua Groenlândia; daí quebra à direita e segue com a distância de 3,73ms, confrontando com a lateral direita do mesmo prédio nº 1.184 da rua Groenlândia, daí, quebra à esquerda e segue com a distância de 25,04ms, confrontando com os fundos do prédio nº 1.170 da rua Groenlândia, daí, quebra à esquerda e segue com a distância de 25,50ms, confrontando com a lateral direita do prédio de 65 da rua Costa Rica; daí, quebra à esquerda e segue com a distância de 48,00ms, confrontando nos primeiros 25,00ms. com os fundos do prédio nº 89 da rua Costa Rica e nos outros 23.00ms com os fundos do prédio nº 111 da mesma rua Costa Rica; daí, quebra à direita e segue com a distância de 8,48 ms. confrontando ainda com os fundos do prédio 111 da rua Costa Rica; daí, quebra à direita e segue com a distância de 34,00ms, até o alinhamento da rua Costa Rica, confrontando com lateral direita do mesmo prédio nº 111 da aludida rua e fechando o perímetro com a área de 3.757,72m². ", adquirido pela Fiduciante Cláudia por meio de Carta de Arrematação expedida em 06.10.2016, pelo Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da Ação de Falência de Empresários Sociedade Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Recuperação Judicial e Falência n 0899341-94.1999.8.26.0100, registrado na referida matrícula sob nº R 12, ao qual se atribui o Valor de Venda de **R\$51.700.000,00 (cinquenta e um milhões e setecentos mil reais)**, correspondendo à proporção de 34,47% (trinta e quatro inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) **do Valor Garantido**.*

2.5.1. Os Fiduciantes declaram que os Imóveis Alienados encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou garantias reais, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acha livre de posseiros, arrendatários e intrusos, seja a que título for, bem como não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental, podendo, desta forma, ser devidamente alienado fiduciariamente, nos termos do presente instrumento.

2.5.2. Conforme mencionado acima, a alienação fiduciária dos Imóveis Alienados ora constituída abrange todas as instalações, benfeitorias, construções e

melhoramentos existentes nos Imóveis Alienados, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução.

2.5.3 Em caso de consolidação da propriedade fiduciária de quaisquer dos Imóveis Alienados em nome do Agente Fiduciário, este poderá requerer a qualquer momento que os Fiduciantes lhe entreguem imediatamente a posse do Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao Agente Fiduciário, ou àquele que tiver adquirido o Imóvel, da penalidade diária equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

(i) de todas as despesas acaso incidentes, foro, tarifas incorridas após a data da realização do público leilão; e

(ii) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel alienado excutido ao estado em que os recebeu.

2.5.4 Não ocorrendo a desocupação do Imóvel Alienado no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, ou o(s) adquirente(s) do imóvel excutido, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se os Fiduciantes ciente de que, nos termos do Artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário, ou o registro do Contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel Alienado excutido a terceiro, 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 neste Contrato.

2.6. Registro e Averbações. Como parte do processo de constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do art. 23 da Lei 9.514/97, os Fiduciantes obrigam-se às suas expensas, a:

- I. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato ou da data de celebração de qualquer aditamento, retificação ou ratificação a este Contrato, entregar ao Agente Fiduciário, nos endereços indicados na Cláusula 7.1 abaixo, cópia da prenotação deste Contrato ou de averbação de qualquer aditamento, retificação ou ratificação a este Contrato, conforme o caso, perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Uruguai/RS, para registro ou averbação, conforme o caso, da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis Alienados;

- 
- II. no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da celebração deste Contrato, ou da data de celebração de qualquer aditamento, retificação ou ratificação e este Contrato, entregar ao Agente Fiduciário, nos endereços indicados na Cláusula 7.1 abaixo, via original deste Contrato registrado ou averbado, conforme o caso, perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Uruguaiana/RS; e
- III. no prazo de até 90 (noventa) dias contados da celebração deste Contrato, ou da data de celebração de qualquer aditamento, retificação ou ratificação a este Contrato, entregar ao Agente Fiduciário, nos endereços indicados na cláusula 7.1 abaixo, via original da matrícula dos Imóveis Alienados contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis ou averbação do aditamento, retificação ou ratificação, conforme o caso.

2.6.1 Caso formuladas quaisquer exigências pelo Cartório de Registro de Imóveis competente em relação ao disposto na Cláusula 2.4 acima, os Fiduciantes deverão imediatamente informar o Agente Fiduciário sobre a referida exigência. Ficam os Fiduciantes obrigados a cumprir tempestivamente, e no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento respectivo, toda e qualquer exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis mencionado na cláusula 2.4 acima.

2.6.2 Todo e qualquer custo ou despesa relacionado ao registro deste Contrato e averbação de qualquer aditamento, bem como cancelamento do ônus criado por este Contrato nos cartórios competentes, deverá ser arcado exclusivamente pelos Fiduciantes.

2.6.3 Sem prejuízo da responsabilidade dos Fiduciantes, o Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas necessárias para obtenção dos registros aqui mencionados, se não efetivados pelos Fiduciantes dentro dos prazos acima estabelecidos, correndo todos os custos e despesas para o referido registro, incluindo, mas não se limitando, às despesas com transporte e os emolumentos de registro, por conta dos Fiduciantes, que deverá reembolsar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da apresentação dos comprovantes de tais despesas aos Fiduciantes.

2.6.4 As eventuais averbações ou registro do presente Contrato efetuados pelo Agente Fiduciário não isentam o descumprimento de obrigação não pecuniária pelos Fiduciantes.



2.7 Pagamento. Com o pagamento integral das Obrigações Garantidas, resolver-se-á a propriedade fiduciária dos Imóveis Alienados.

2.8 Neste caso, deverá o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados da data de



confirmação de liquidação das Obrigações Garantidas, fornecer aos Fiduciantes o respectivo termo de quitação.

2.9 Existência e Validade. A alienação fiduciária de imóveis objeto deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito, sem prejuízo do disposto no item 2.4 acima.

2.10 Entrega de Comprovantes. O Agente Fiduciário poderá, a qualquer tempo, exigir dos Fiduciantes a apresentação dos comprovantes de pagamento dos encargos fiscais relativos aos Imóveis Alienados, ou quaisquer outros tributos a ele relativos, mediante notificação por escrito com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência. A comprovação do pagamento dos tributos relativos aos Imóveis Alienados não pode ser feita em periodicidade maior que a trimestral, independentemente de solicitação do Agente Fiduciário.

2.7. Manutenção da Posse Direta. Os Fiduciantes manter-se-ão na posse direta dos Imóveis Alienados, comprometendo-se a realizar qualquer reparo, obra ou modificação que venha a ser necessária à perfeita manutenção e conservação dos Imóveis Alienados, de forma a mantê-lo em perfeito estado de segurança e aptos para os fins a que se destinam.

2.8. Retenção por Benfeitorias. Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que a realização de tais benfeitorias tenha sido autorizada pelo Agente Fiduciário.

3. DOMÍNIO, POSSE, UTILIZAÇÃO, SEGURO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO E REFORÇO DE GARANTIA

3.1 Os Fiduciantes continuarão a exercer em relação aos Imóveis Alienados, enquanto adimplentes as Obrigações Garantidas, todos os direitos e prerrogativas conferidos por lei ao possuidor direto, podendo livremente utilizá-los, por sua conta e risco e sob as condições estipuladas neste Contrato.

3.2 Os Fiduciantes poderão realizar toda e qualquer obra nos Imóvel Alienados, tanto para manutenção, quanto para adequação dos Imóveis Alienados às necessidades operacionais dos Fiduciantes relativas ao exercício de suas atividades, podendo referidas adequações demandarem obras para aumento da área construída ou remanejamento da metragem atualmente construída, ficando, entretanto, expressamente vedadas obras que reduzam a área construída dos Imóveis Alienados ou que possam resultar em redução do seu Valor de Venda, exceto na hipótese de comprovada determinação legal, de modo que, se houver necessidade dos Fiduciantes de realizar obras que diminuam a área construída do Imóveis Alienados ou possam reduzir o seu Valor de Venda, esta deverá requerer a

8

aprovação do Agente Fiduciário, a ser deliberada em Assembleia Geral de Debenturistas.

3.3 Os Fiduciantes, durante a vigência deste Contrato, não poderão vender ou de outra forma alienar, ceder, dar em comodato, instituir usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, encargo, servidão ou restrição de qualquer natureza sobre os Imóveis Alienados e/ou sobre qualquer direito ou expectativa de direito que possua sobre os Imóveis Alienados, a qualquer título, ou praticar qualquer outro ato de disposição ou promessa de disposição integral ou parcial dos Imóveis Alienados, sem prévia e expressa autorização por escrito do Agente Fiduciário, havendo aprovação para tal em Assembleia Geral de Debenturista.

3.4 Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis Alienados, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas e proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, no limite necessário e com a finalidade exclusiva de satisfação dos seus créditos.

3.4.1 Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, a indenização for:

(i) superior ao valor do seu respectivo Valor de Venda, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao Agente Fiduciário, na forma disciplinada neste instrumento na 4.6, 4.7 e 4.8 abaixo; ou

(ii) inferior ao valor do respectivo Valor de Venda, os Fiduciantes continuarão obrigados pelo saldo remanescente, devendo pagá-lo de imediato ou reforçar a garantia, substituindo o Imóvel Alienado que houver sido desapropriado por outro de valor equivalente, apresentando-se o respectivo laudo de avaliação.

3.5 Durante toda a vigência do presente Contrato, os Fiduciantes se obrigam a fazer com que os Imóveis Alienados estejam coberto por apólice de seguro contratada junto a empresa seguradora idônea e de primeira linha, regularmente estabelecida no Brasil, com cobertura para, no mínimo, dentre outros, sinistros decorrentes de, ou relacionados a (i) incêndios, queda de raios, explosões e implosões; (ii) deterioração de mercadorias estocadas; e (iii) vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo e fumaça, em valor nunca inferior ao de sua avaliação e até a integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas ("Seguro"), e fazer com que a seguradora: (i) inclua/nomeie, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir desta data, o Agente Fiduciário como únicos e exclusivo beneficiário na referida apólice de seguro, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis Alienados sejam pagos diretamente ao Agente Fiduciário na proporção de seus respectivos créditos; e (ii) não realize ou permita que se realize quaisquer cancelamentos, modificações e/ou alterações nas apólices de seguro sem a prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimentos, as Partes

acordam que as apólices de seguro relacionadas ao Seguro não poderão ser canceladas, sem a prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário (em conjunto, as "Apólices de Seguro"). As Apólices de Seguro deverão ser renovadas anualmente com a mesma seguradora e cobertura. Toda e qualquer alteração referente à cobertura ou à seguradora contratada deverá ser previamente aprovada pelos Debenturistas.

3.6 Os Fiduciantes obrigam-se a entregar ao Agente Fiduciário (i) cópias das Apólices de Seguro na data de celebração deste Contrato; (ii) protocolo, junto à seguradora, de endosso, para inclusão do Agente Fiduciário como beneficiário das Apólices de Seguro, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (assim entendido como qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo) contados da data de celebração deste Contrato; (iii) cópia de endosso das Apólices de Seguro com a efetiva nomeação do Agente Fiduciário como beneficiário no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir desta data; (iv) renovação das Apólices de Seguro com antecedência de 15 (quinze) dias da data de seu respectivo vencimento; e (v) comprovantes de pagamento dos prêmios devidos em relação aos Seguros, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data limite para pagamento dos prêmios das Apólices de Seguro. Os Fiduciantes obrigam-se a prontamente entregar ao Agente Fiduciário, mediante solicitação nesse sentido, quaisquer informações adicionais relacionadas aos Seguros e/ou das Apólices de Seguro então em vigor.

3.6.1 Todos os custos relacionados ao Seguro serão arcados integralmente pelos Fiduciantes. O Agente Fiduciário não terá 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.

3.6.2 Observado o disposto na Cláusula 3.5 acima e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.6.3 abaixo, constatado que os Fiduciantes deixaram de cumprir com a obrigação ora assumida, a respeito da manutenção de Seguro, poderá ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

3.6.3 Se os Fiduciantes deixarem de entregar as Apólices de Seguro e os comprovantes de pagamento dos prêmios do Seguro ou se a mesma deixar de contratar o Seguro para os Imóveis Alienados ou, ainda, não renovar as Apólices de Seguro que porventura estejam vencidas, conforme pactuado na Cláusula 3.5 acima, poderá fazê-lo o Agente Fiduciário e reembolsar-se junto aos Fiduciantes de todas as importâncias pagas para contratação e/ou para a renovação do Seguro, ficando pactuado que, caso os Fiduciantes não efetuem os pagamentos nas datas indicadas nos documentos de cobrança, sobre os valores desembolsados pelo Agente Fiduciário incidirão os mesmos Encargos de Inadimplemento constantes da Escritura de Emissão, calculados desde a data em que o Agente Fiduciário efetuaram o desembolso respectivo até a data do pagamento, sem prejuízo de outras disposições previstas neste Contrato.

MK

3.6.4 Na ocorrência de qualquer sinistro nos Imóveis Alienados, os Fiduciantes deverão no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data de ocorrência do sinistro, comunicar o Agente Fiduciário e a seguradora sobre a ocorrência do sinistro, e (ii) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do respectivo evento, reforçar, substituir ou complementar a garantia correspondente ao Imóvel Alienado em que ocorreu o sinistro, substituindo-o por outro imóvel de valor equivalente, exceto se comprovadamente mantido o funcionamento normal do imóvel e o seu respectivo Valor de Venda o que deverá ser demonstrado em novo laudo de avaliação.

3.6.4.1 Em caso de sinistro parcial de qualquer dos Imóveis Alienados, o Agente Fiduciário poderá, conforme definido pelos Debenturistas:

(i) autorizar os Fiduciantes a utilizar a indenização do seguro para a reparação do imóvel prejudicado, desde que possível a conclusão dos reparos dentro do prazo máximo de 01 (um) ano, sem prejuízo do Reforço de Garantia pelos Fiduciantes;

(ii) utilizar os recursos da apólice para o abatimento das Obrigações Garantidas, no limite do valor da indenização efetivamente recebido;

(iii) renunciar, excepcionalmente e mediante decisão dos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas, ao direito de receber a indenização do Seguro, de forma que a indenização seja paga diretamente aos Fiduciantes, caso os Fiduciantes providenciem o Reforço de Garantia em questão, se necessário, até a data de pagamento da indenização do Seguro ao Agente Fiduciário e esteja adimplente com todas as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão.

3.6.4.2 Em caso de sinistro total de qualquer dos Imóveis Alienados, receber o valor da indenização do Seguro na qualidade de beneficiários das Apólices de Seguro e, neste caso, o valor da indenização será integralmente utilizado para amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição dos Fiduciantes.

3.6.5 Na hipótese do item 3.5.4.1 (iii), o Reforço de Garantia também deverá ser devidamente segurado, conforme previsto neste instrumento.

3.6.6 Na eventual ocorrência de qualquer sinistro, os Fiduciantes serão sempre a responsável pelo ressarcimento de quaisquer importâncias não pagas pela sociedade seguradora contratada, representadas por (i) danos ou perdas não abrangidos pelas Apólices de Seguro; (ii) quaisquer franquias aplicáveis ao ressarcimento em questão; (iii) inadimplemento das cláusulas e condições das Apólices de Seguro, especialmente acerca das providências que possam impedir ou inviabilizar a respectiva indenização; (iv) insuficiência da indenização para reposição do Imóvel Alienado sinistrado; e (v) importâncias que excedam eventuais

limites de cobertura de qualquer espécie, inclusive responsabilidade civil. No evento de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula, ficará caracterizado um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão) e o Agente Fiduciário, na qualidade de beneficiários do Seguro, receberá a indenização paga pela(s) seguradora(s).

3.6.7 Caso a apólice do Seguro contratado não seja endossada em favor do Agente fiduciário, conforme determina a Cláusula 3.5 acima, os Fiduciantes, desde já, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, constitui o Agente Fiduciário seu procurador, com poderes para receber da(s) seguradoras(s) ou de quem de direito a referida indenização que seja devida, aplicando tais recursos para amortização e/ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição dos Fiduciantes, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhes são outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios que lhes são conferidos neste Contrato e nos demais Documentos da Emissão, ficando os Fiduciantes desde já obrigada a praticar todos os atos e produzir todos os documentos necessários para que a indenização seja devidamente pleiteada e paga.

3.7 Na hipótese da garantia prestada pelos Fiduciantes por força deste Contrato vir a sofrer redução em seu Valor de Venda, depreciando-se para abaixo do percentual mínimo descrito na Cláusula 2.7 acima, os Fiduciantes e/ou a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis, apresentar uma relação de imóveis com o objetivo de substituir ou reforçar a garantia aqui prestada, nos termos deste Contrato, de modo a recompô-la integralmente ("Reforço de Garantia").

3.7.1 Os Debenturistas, na forma prevista na Escritura, poderão ou não aceitar tais imóveis apresentados em Reforço de Garantia. Caso os Debenturistas não os aceitem, poderão decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Caso os Debenturistas os aceitem, os Fiduciantes e/ou a Emissora deverão apresentar Laudo de Avaliação dos imóveis aceitos, acompanhado de um parecer legal de escritório de primeira linha que ateste, de forma satisfatória aos Debenturistas, dentre outros temas, que os novos bens oferecidos em garantia (a) encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer discussões, ônus ou gravames, processos judiciais ou administrativos que possam ameaçar ou prejudicar a validade, exequibilidade e/ou existência das garantias reais, (b) não possuem quaisquer lançamentos de débitos fiscais; e (c) não há dúvida acerca das suas respectivas posses e propriedades.

3.7.2 O Reforço de Garantia deverá ser implementado pelos Fiduciantes mediante a celebração de instrumento de alienação fiduciária de imóveis de propriedade dos Fiduciantes e/ou da Emissora ("Bens Adicionais"), em termos semelhantes aos previstos no presente Contrato, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que os Fiduciantes tiverem conhecimento do fato e/ou do

recebimento de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário, por escrito, confirmando a aceitação dos novos bens oferecidos em garantia.

3.8. Para os fins da constituição da alienação fiduciária dos Bens Adicionais prevista na Cláusula 3.7.2 acima, os Fiduciantes deverão registrar o referido instrumento de alienação fiduciária de imóveis nos termos da Cláusula 2.6 acima.

4. EXCUSSÃO DA GARANTIA

4.1. Caso o Agente Fiduciário venha a declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário iniciará os procedimentos tendentes a excutir os Imóveis Alienados após decorrido o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil, requerendo ao competente cartório de registro de imóveis a intimação dos Fiduciantes, do Emissor e dos Avalistas para purgar a mora no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis.

4.1.1 Na purgação da mora, os Fiduciantes deverão satisfazer as Obrigações Garantidas que não tenham sido pagas até o respectivo vencimento, acrescidas de todas as cominações aplicáveis, inclusive as Despesas, conforme abaixo definidas.

4.1.2 O simples pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas, sem o acréscimo das Despesas, não exonerará os Fiduciantes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

4.1.3 O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: (a) será requerido pelo Agente Fiduciário, ou seus cessionários, ao oficial do competente cartório de registro de imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; e (b) far-se-á, a critério do oficial do cartório de registro de imóveis, por intermédio de seu preposto, ou pelo oficial do cartório de registro de títulos e documentos da comarca da situação do Imóvel Alienado ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento firmado pelos Fiduciantes, ou por quem deva receber a intimação; e (c) realizar-se-á pessoalmente aos Fiduciantes, ou a seu(s) representante legal ou a procurador regularmente constituído.

4.1.4 Se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo oficial do cartório de registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por ao menos 3 (três) dias, em pelo menos um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Alienado ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel Alienado, não houver imprensa com circulação diária.

4.1.5 Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo ao Agente Fiduciário, ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, convalescerá a Alienação Fiduciária de Imóveis, caso em que, nos 03 (três) dias seguintes, o oficial entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas dos Fiduciantes, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelos Fiduciantes ao oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque administrativo.

4.1.6 Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação será pago pelos Fiduciantes em até 3 (três) dias após a purgação da mora.

4.1.7 Caso a mora não seja purgada no prazo e na forma previstos na Cláusula 4.1 acima, as Obrigações Garantidas serão consideradas antecipadamente vencidas e o oficial pertencente ao cartório de registro de imóveis competente providenciará a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel Alienado em nome do Agente Fiduciário.

4.2 A partir da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel Alienado em nome do Agente Fiduciário, estes deverão promover sua alienação a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo neste Contrato, bem como na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

- (i) a alienação far-se-á sempre por público leilão ("Leilão"), extrajudicialmente;
- (ii) o primeiro Leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação, na matrícula do Imóvel Alienado, da consolidação da plena propriedade do Imóvel Alienado em nome do Agente Fiduciário, devendo o Imóvel Alienado ser ofertado no primeiro Leilão pelo Valor de Venda Forçada, conforme atualizado e/ou revisto, se for o caso;
- (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor da Venda Forçada, conforme atualizado e/ou revisto, se for o caso, o Imóvel Alienado será ofertado em segundo Leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público Leilão, por, no mínimo, o valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas representadas na Escritura de Emissão e dos demais encargos e ônus citados no § 2º do art. 27 da Lei 9.514/97;
- (iv) os Leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Alienado;
- (v) o Agente Fiduciário, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio do Imóvel Alienado aos licitantes vencedores.

4.3 No segundo Leilão, observado o disposto na alínea (iii) da Cláusula 4.2 acima:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo devedor da Emissão, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Agente Fiduciário entregará aos Fiduciantes a importância que eventualmente sobejar e disponibilizará aos Fiduciantes o respectivo termo de quitação;

(ii) poderá ser recusado pelo Agente Fiduciário o maior lance oferecido, desde que inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, acrescido das Despesas (conforme definido na Cláusula 4.4 abaixo), caso em que adjudicarão o Imóvel Alienado, outorgando quitação plena aos Fiduciantes; e

(iii) na hipótese de execução desta Alienação Fiduciária de Imóveis, caso os recursos advindos da venda do Imóvel Alienado em Leilão não sejam suficientes para quitar o saldo devedor da Emissão, acrescido das Despesas, conforme definido na Cláusula 4.4 abaixo, aos Fiduciantes e os Avalistas continuarão responsáveis pelo cumprimento do saldo devedor remanescente, após dedução da parte quitada das Obrigações Garantidas e das Despesas, nos termos previstos neste instrumento, de forma que renunciam, neste ato, para todos os fins e efeitos de direito, ao disposto no parágrafos 5º e 6º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

4.4 Para fins deste contrato, "Despesas" significam:

(i) emolumentos e despesas registraes com intimação dos Fiduciantes, bem como recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI resultante da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, bem como qualquer outro tributo incidente diretamente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação do Imóvel Alienado em Leilão, conforme legislação vigente à época;

(ii) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, nos termos deste Contrato, de contribuições devidas ao condomínio de utilização do Imóvel Alienado, se for o caso;

(iii) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, relativos ao pagamento de contas de fornecimento de água, luz e gás, se for o caso;

(iv) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel Alienado em idêntico estado ao existente nesta data, a menos que os Fiduciantes já o tenham entregue em tais condições ao Agente Fiduciário ou ao adquirente no Leilão;

(v) valores vencidos e não pagos, na data do Leilão, do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), foro, laudêmio, conforme aplicável e de outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel Alienado, se for o caso; e

(vi) despesas equivalentes à soma dos valores despendidos para a realização do público Leilão, nestes compreendidos, entre outros: (1) os encargos e custas de intimação dos Fiduciantes; (2) os encargos e custas com a publicação de editais; e (3) a comissão do leiloeiro.

4.5 O Agente Fiduciário aplicará o produto da excussão da garantia de acordo com a seguinte ordem:

(i) quaisquer valores devidos pelos Fiduciantes nos termos da Emissão e deste Contrato, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo, incluindo, mas não se limitando às Despesas; e

(ii) Remuneração, Encargos de Inadimplemento e demais encargos devidos sob as Obrigações Garantidas.

4.6 Os Fiduciantes, neste ato, cedem fiduciariamente em garantia ao adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas a totalidade do montante que sobejar ao Valor Garantido ("Sobejo"), caso, na hipótese da Cláusula 4.4 acima (i), o lance aceito seja superior ao Valor Garantido Individualmente.

4.7 Na hipótese do item anterior, o Sobejo será utilizado pelo Agente Fiduciário para realizar o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, e, após o integral pagamento de tais obrigações, o montante restante do Sobejo será transferido à Conta de Livre Movimentação indicada abaixo no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

4.8 Os Fiduciantes, desde já, indica que o Sobejo deverá ser depositado no banco 341, agência 3777, na conta nº 03604 de titularidade dos Fiduciantes.

4.9 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com outras garantias prestadas pelos Fiduciantes em benefício do Agente Fiduciário. No exercício de seus direitos e recursos contra os Fiduciantes, nos termos deste Contrato, o Agente Fiduciário poderá executar outras garantias prestadas pelos Fiduciantes em benefício do Agente Fiduciário, simultaneamente ou em qualquer ordem, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

5. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1 Os Fiduciantes declaram e garante que:

(i) é uma sociedade limitada validamente constituída e existente de acordo com as leis do Brasil, devidamente autorizada a ter titularidade ou direito ao uso de seus bens e a conduzir suas atividades comerciais e com poderes para livremente exercer a administração de seus bens;

- (ii) está devidamente autorizada e possui capacidade para assinar o presente Contrato e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) observa todas as disposições de seu contrato social, e a assinatura deste Contrato, bem como a observância dos termos aqui pactuados, não violam (x) qualquer disposição do contrato social dos Fiduciantes, (y) a constituição, estatuto, aos Fiduciantes ou pessoas a ela ligadas, bem como qualquer lei, decreto, regulamento e ordem aplicáveis (inclusive a legislação social e ambiental aplicável) emanadas de todas e quaisquer autoridades brasileiras, e (z) quaisquer contratos, acordos, ajustes ou compromissos relativos aos Fiduciantes;
- (iv) as informações prestadas e documentos fornecidos pelos Fiduciantes são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e atuais, não tendo os Fiduciantes prestado ao Agente Fiduciário, a qualquer tempo, quaisquer informações enganosas, nem tampouco omitido quaisquer informações relevantes ou que deversem ser informadas para não serem enganosas quaisquer informações ou documentos fornecidos no âmbito deste Contrato;
- (v) os Imóveis Alienados encontram-se absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, cláusulas, condições, turbações ou embargos de terceiros, bem como de outras garantias reais, convencionais e/ou legais;
- (vi) é a única, absoluta e legítima titular dos Imóveis Alienados, e encontra-se em pleno exercício de seus direitos de propriedade e posse como titular de tal bem;
- (vii) após o registro do presente Contrato nos termos da Cláusula 2.4 acima, a alienação fiduciária dos Imóveis Alienados estabelecida nos termos deste Contrato ou em qualquer respectivo aditamento irá constituir uma garantia válida, eficaz e exequível contra quaisquer terceiros de acordo com os seus respectivos termos e condições;
- (viii) observa (i) todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações (inclusive de natureza social e ambiental) dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios ou à propriedade de seus respectivos bens, e (ii) as obrigações contratuais a ela aplicáveis;
- (vix) não foi citada ou notificada de qualquer sentença ou ordem expedida, bem como não se encontra pendente, contra os Fiduciantes qualquer processo, de natureza judicial ou arbitral, investigação ou outros procedimentos de natureza civil, comercial ou administrativa ou que questione ou possa afetar a legalidade, validade ou exequibilidade deste Contrato; e (C) não há fato conhecido dos Fiduciantes que possa gerar um Efeito Adverso Relevante que não tenha sido divulgado em documento escrito fornecido com relação ao presente Contrato. Para os fins previstos neste Contrato, e nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão,

considera-se Efeito Adverso Relevante todo e qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, na reputação, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer Controlada, conforme definido na Escritura; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores, na forma definida na Escritura, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia ("Efeito Adverso Relevante");

(x) não existem quaisquer pedidos ou requerimentos em curso de recuperação judicial ou extrajudicial, falência, autofalência, dissolução, liquidação, insolvência (conforme aplicável) ou institutos jurídicos similares dos Fiduciantes;

(xi) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento;

(xii) o presente Contrato constitui uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa dos Fiduciantes, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 e 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil");

(xiii) cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e realiza todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira e nos resultados operacionais dos Fiduciantes em prejuízo do Agente Fiduciário;

(xv) não há fatos relevantes em relação aos Fiduciantes, cuja omissão faça com que qualquer informação prestada nos Documentos da Operação seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente;

(xvi) é legítima titular dos Imóveis Alienados, os quais encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, dívidas ou gravames e não existe qualquer fato que impeça ou restrinja o direito dos Fiduciantes de celebrar o presente Contrato;

(xvii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(xviii) não há lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis Alienados em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, bem como não existem quaisquer ônus sobre os Imóveis Garantia;

(xix) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ou aos Imóveis Alienados que possam vir a afetar a presente alienação fiduciária de imóveis;

(xx) os Imóveis Alienados possuem todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação;

(xxi) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras, ambientais ou qualquer outro tipo de processo judicial ou administrativo envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis Garantia;

(xxii) não há nos Imóveis Alienados materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(xxiii) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis Alienados;

(xxiv) não há processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra aos Fiduciantes, seus controladores e/ou contra qualquer sociedade integrante de seu grupo econômico, que afetem ou possam vir a afetar o presente Contrato;

(xxv) não é, nesta data, de conhecimento dos Fiduciantes, a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante nos Fiduciantes e em suas condições financeiras ou em suas atividades; e

(xxvi) não está utilizando os Imóveis Alienados ou o presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

5.1.1 As declarações e garantias aqui prestadas pelos Fiduciantes subsistirão à celebração do presente Contrato, e deverão ser mantidas até o cumprimento das Obrigações Garantidas, comprometendo-se os Fiduciantes a



indenizar e manter indenidos o Agente Fiduciário e seus diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios razoáveis) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ela venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência da inveracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

5.2 Os Fiduciantes asseguram ao Agente Fiduciário, para todos os fins e efeitos de direito, que as declarações prestadas no item 5.1 acima, expressam a verdade, sendo esta condição a causa essencial para a celebração deste Contrato, vez que foi também em razão destas declarações que os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário aceitaram conceder os créditos representados pelas Obrigações Garantidas. Portanto, qualquer falsidade ou incorreção nas declarações prestadas pelos Fiduciantes neste Contrato que afete negativamente a alienação fiduciária de imóveis aqui pactuada será considerada um descumprimento das obrigações assumidas pelos Fiduciantes, e poderá sujeitá-la às penalidades da legislação vigente e/ou o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

5.3 Os Fiduciantes, neste ato, apresenta, para os fins de constituição da presente alienação fiduciária de imóvel, as seguintes certidões:

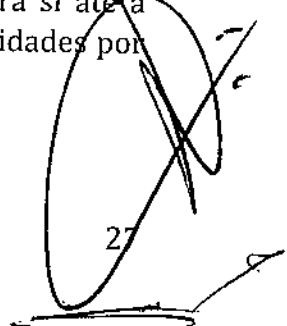
(i) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros expedida pela Receita Federal do Brasil, em 03/01/2018, sob nº B2E8.1CEF.A368.E524, em relação ao Fiduciante Washington;

(ii) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (exceto Contribuições Previdenciárias), emitida pela Receita Federal do Brasil, em 02/02/2018, sob o nº DCD6.EE44.B819.E04D, em relação à Fiduciante Cláudia;

(iii) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida pela Justiça do Trabalho, em 06/06/2018, sob o nº 144324003/2018, em relação ao Fiduciante Washington;

(iv) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida pela Justiça do Trabalho em 06/02/2018, sob o nº 144324080/2018, em relação ao Fiduciante Washington.

5.4 Os Fiduciantes declaram ainda, cumprir o disposto na legislação referente ao meio ambiente, devendo adotar durante todo o prazo de vigência da garantia de alienação fiduciária, medidas e ações destinadas a evitar e ou corrigir danos ao meio ambiente e a terceiros, que possam ser causados ao Imóvel Alienado e/ou atividades desenvolvidas no mesmo, não tendo conhecimento da existência contra si até a presente data, de qualquer sanção administrativa ou aplicação de penalidades por práticas danosas ao meio ambiente, relacionadas ao Imóvel Alienado.



27

5.4.1 Todos os impostos e taxas, pendentes de pagamento, presentes e futuros, contribuições fiscais, multas e indenizações aplicadas por força de danos causados ao meio ambiente ou ainda, despesas para recuperação do meio ambiente, bem como despesas com a presente garantia e seu registro, emolumentos de cartório, eventuais comissões de leiloeiro e honorários de perito avaliador se houver, correrão por conta exclusiva dos Fiduciários.

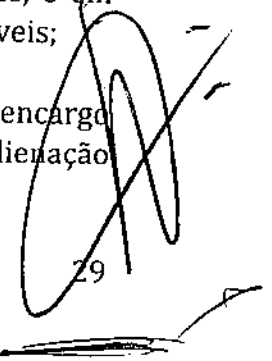
5.5 Cada Parte presta à outra, de forma não solidária, as declarações e garantias previstas abaixo, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- (i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (ii) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não acarretarão, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais cada uma das Partes, suas respectivas controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, a qualquer dos bens de sua propriedade, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato; e (iv) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aqueles exigidos nos seus documentos societários e aqueles previamente obtidos;
- (iv) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (v) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (vi) não depende economicamente da outra Parte;
- (vii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, e/ou quaisquer outros contratos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (viii) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

- 
- (ix) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos a ele relacionados;
- (x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade;
- (xi) as declarações prestadas neste Contrato, ou em qualquer outro Documento da Operação, são verdadeiras, válidas, corretas e suficientes e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas neste Contrato sejam enganosas ou incompletas;
- (xii) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (xiii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (xiv) respeita a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, conforme aplicável, bem como declara que no desenvolvimento de suas atividades não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DOS FIDUCIANTES

6.1 Os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas na Escritura:

- (i) não ceder, onerar, dispor, vender ou dar em comodato e nem celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto a propriedade, o uso e a posse indireta dos Imóveis Alienados sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiduciário, e a mantê-lo livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus e gravames, e em perfeito estado de conservação, exceto por esta alienação fiduciária de imóveis;
- (ii) não criar ou permitir que seja criado qualquer ônus, gravame ou encargo sobre os Imóveis Alienados, ou em parte sobre o mesmo, salvo a presente alienação fiduciária;
- 
- 

(iii) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, a seu exclusivo custo e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa, de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger os Imóveis Alienados; (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(iv) reforçar, substituir, repor ou complementar a presente garantia se qualquer dos Imóveis Alienados for objeto ou ameaçado de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou, ainda, se sofrer depreciação, deterioração, desvalorização, turbacão, esbulho ou se tornar inábil, impróprio, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento e liquidação das Obrigações Garantidas;

(v) comunicar ao Agente Fiduciário, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, a ocorrência de quaisquer dos eventos listados no subitem 6.1 (ii) ou, ainda, qualquer outro acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a hígidez da garantia ora prestada;

(vi) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário, na qual declare que ocorreu e persiste um Evento de Inadimplemento, conforme definidos na Escritura de Emissão, cumprir todas as instruções por escrito emanadas do Agente Fiduciário para regularização do Evento de Inadimplemento ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

(vii) manter os Imóveis Alienados em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os de turbacão de terceiros, podendo o Agente Fiduciário ou qualquer terceiro por eles indicado, vistoriá-las, em horário comercial, sempre que julgar necessário para assegurar seus direitos;

(viii) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato; e

(ix) pagar ou fazer com que sejam pagos qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis Alienados, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis Alienados.

(x) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(xi) comunicar ao Agente Fiduciário, no mesmo Dia Útil da ocorrência, toda e qualquer desapropriação relativa aos Imóveis Alienados e, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios;

(xii) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis Alienados em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário;

(xiii) defender, a si mesma e aos direitos do Agente Fiduciário sobre os Imóveis Alienados, de forma tempestiva e eficaz, contra quaisquer ações que venham a ser propostas por terceiros, bem como de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Imóveis Alienados, este instrumento e/ou o cumprimento das obrigações assumidas por força da Escritura de Emissão e demais Documentos da Operação;

(xiv) notificar o Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, a partir da ciência relativa ao evento, sobre a ocorrência de qualquer sinistro ou dano relevante sobre os Imóveis Alienados, bem como qualquer acontecimento que possa depreciar e/ou afetar, direta ou indiretamente, parcial ou totalmente, os Imóveis Alienados;

(xv) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; e (ii) para a continuidade das suas operações;

(xvi) manter, ou fazer com que seja mantido, durante todo o prazo de duração deste Contrato, Seguro patrimonial que garanta a integridade dos Imóveis Alienados, em caso de eventuais sinistros, conforme estabelecido na Cláusula 3.5 acima;

(xvii) contabilizar a presente alienação fiduciária de imóveis na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa na sua demonstração financeira consolidada, conforme e se exigido pela legislação aplicável;

(xviii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(xix) cumprir integral e pontualmente todas as obrigações assumidas no presente Contrato, incluindo, sem limitação, o registro deste Contrato e a averbação de seus aditamentos em Cartório de Imóveis.

(xx) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando ao Agente Fiduciário, sempre que por esta razoavelmente solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva solicitação, ou em prazo regulamentar inferior eventualmente requerido ao Agente Fiduciário por autoridade competente;

(xxi) emendar os melhores esforços para que seus clientes, prestadores de serviço e fornecedores adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(xxii) comunicar imediatamente o Agente Fiduciário, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento dos Imóveis Alienados;

(xxiii) manter o Agente Fiduciário indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-la de quaisquer quantias que venham a comprovadamente desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Debêntures;

(xxiv) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração deste Contrato; e

(xxv) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

6.2 Em caso de omissão ou negligência, por parte dos Fiduciantes, em cumprir as obrigações indicadas acima, poderá o Agente Fiduciário tomar as providências cabíveis para manter os imóveis livres de quaisquer ônus, gravames e restrições.

utilizando a procuração contido no Anexo II deste Instrumento, sem prejuízo do direito de receber dos Fiduciantes os reembolsos e indenizações cabíveis.

6.2.1 A procuração a que se refere o item acima deverá ser renovada sempre com 30 (trinta) dias de antecedência ao seu prazo de vencimento.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, ou, ainda, por telegrama enviado aos endereços abaixo. As comunicações feitas por 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) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado:

(i) para os Fiduciantes:

WASHINGTON UMBERTO CINEL e CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL

Rua Quintana, 887 – cj 52/53 – São Paulo - SP

CEP 04569-011

At: Angela Miyamura

Tel.: 11-3900-1600

e-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

(ii) para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo / SP

At.: Sr(a). Viviane Rodrigues / Tatiana Lima

Tel: (11) 2172-2628 / (11) 2172-2613

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: vrodrigues@planner.com.br; tlima@planner.com.br;

fiduciario@planner.com.br

7.2 Este Contrato permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

7.3. O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

7.4 A linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, seja utilizada para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverá ser compreendida e interpretada em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

7.5 Qualquer disposição do presente Contrato que venha a ser considerada inválida ou inexecutível não afetará as demais disposições aqui contidas, as quais permanecerão válidas, em pleno vigor e eficácia.

7.6 Qualquer atraso ou omissão das Partes em exercer seus poderes, faculdades ou direitos decorrentes deste Contrato não implicará nem deverá ser interpretada como uma renúncia de referidos poderes, faculdades ou direitos, novação ou modificação dos negócios jurídicos ora pactuados ou um aditamento a este Contrato. Os direitos e ações do Agente Fiduciário previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente com os outros direitos atribuídos ao Agente Fiduciário em quaisquer outros instrumentos, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei, neste Contrato, na Escritura de Emissão e nos demais Instrumentos de Crédito a ela relacionados.

7.7 Este Contrato substitui quaisquer outros contratos e acordos celebrados anteriormente entre as Partes referentes à alienação fiduciária dos Imóveis Alienados.

7.8 O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados e de acordo com os respectivos atos constitutivos.

7.9 A presente alienação fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

7.10 Nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, o presente instrumento particular possui caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, gerando plenos efeitos entre as Partes a partir da data de sua assinatura.

7.11 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, do Brasil ("Código de Processo Civil Brasileiro").

7.12 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 a 501 do Código de Processo Civil Brasileiro.

7.13 Fica expressamente vedado à Fiduciante a cessão e ou transferência do presente Contrato, sem prévia e expressa aprovação do Agente Fiduciário.

7.14 Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Contrato fosse devidamente firmado em 09 (nove) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2018.

(Esta página de assinaturas é parte integrante do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS", celebrado em 07 de fevereiro de 2018 entre WASHINGTON UMBERTO CINEL, CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL, Planner Trustee DTVM Ltda. e Cinel Alimentos Comércio, Importação e Exportação S.A.)

WASHINGTON UMBERTO CINEL

Na qualidade de Fiduciante

TABELIAO 9º

Nome:

Cargo:

CPF:

Rubrica

CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL

Na qualidade de Fiduciante

TABELIAO 9º

Nome:

Cargo:

CPF:

Rubrica

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Na qualidade de Agente Fiduciário

TABELIAO 9º

Nome:

Cargo:

CPF:

Rubrica

Nome:

Cargo:

CPF:

Cesário B. Passos Rubrica
Procurador

CINEL ALIMENTOS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S.A.

Na qualidade de Interviente Anuente

TABELIAO 9º

Nome:

Cargo:

CPF:

Rubrica

Nome:

Cargo:

CPF:

Rubrica

DEVEDORA EMITENTE



9.º

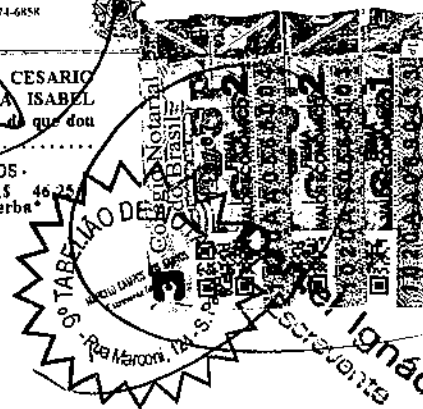
TABELIÃO DE NOTAS

Daniel Ignácio
Escrevente

Reconheço as 5 firmas com valor econômico por semelhança de CESARIO BATISTA PASSOS, ZELIA PEREIRA DE SOUZA, CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL, WASHINGTON UMBERTO CINEL (2 vezes) de que dou fé.

Em terço da verdade. MARCELO CAMPOS DOS SANTOS.
São Paulo/Capital, 8 de fevereiro de 2018. Valor recebido R\$ 46,25.
Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba.

Daniel Ignácio
Escrevente



Daniel Ignácio
Escrevente

NOTAS
S. Paulo

Testemunhas

Nome: Angela Miyako Miyamura Rubrica
CPF: 103117658-66

Nome: Jessica Luciano Cinel Rubrica
CPF: 214.763.048-90

REGISTRADOR E TABELÃO
DINAMARCO

TABELÃO 9º

9.º TABELÃO DE NOTAS

Rua Marconi, 124 - 1º ao 6º andar - CEP 04566-000 - São Paulo
Telefone: (11) 3258-2611 - Fax: (11) 2.774-6858
www.noscartorio.com.br

Reconheço a 1 firma com valor econômico por semelhança de JESSICA LUCIANO CINEL, do que dou fé.

Em ter. da verdade. MARCELO CAMPOS DOS SANTOS 9,25
São Paulo/Capital, 8 de fevereiro de 2018. Valor recebido R\$
Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba

Daniel Ignácio
Escrevente



Daniel Ignácio
Escrevente

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3910
REGISTRADOR E TABELÃO DINAMARCO

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ANGELA MIYAKO MIYAMURA, em documento com valor econômico, do que dou fé.
São Paulo, 12 de março de 2018.
Em ter. da verdade. Cód. 11910734912210401110430-004154]

EDMILSON DE NELO LIMA - ESCRIVENTE (R\$ 1: total R\$ 9,25)
Selo(s): 1 Ato: AC-0915426

Edmilson de Nelo Lima
Escrevente Autorizado

Colégio Notarial do Brasil

1063AC0915426

REGISTRO DE IMÓVEIS - Alegrete-RS

Protocolado sob nº 193953 de 26 de Fevereiro de 2018
Atos: R.52-1.618 (2-AG), de 07/03/2018, Emol: R\$ 3.408,60

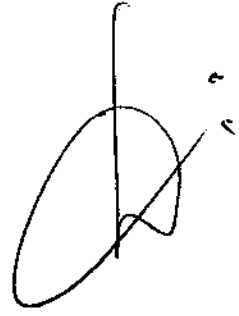
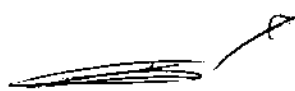
[] Elaine Aliatti - Tradar [] Fátima R. de O. Severo - Escrevente
[] Daniele S. Ferrari - Escrevente [] Patrícia D. Saucedo - Escrevente
[] Chalini P. Guerra - Escrevente [] Aline S. da Silva - Escrevente

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE
Daniele Santos Ferrari
Escrevente Autorizada

ANEXO I

(Este Anexo I é parte integrante do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS", celebrado em 07 de fevereiro de 2018 entre WASHINGTON UMBERTO CINEL, CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL, PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA. e CINEL ALIMENTOS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S.A.)

LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS ALIENADOS



Fazenda Santa Virgem

Fazenda Santa Zélia

Fazenda Touro Passo

Fazenda Mancha Verde

Fazenda Santa Clara

Uruguaiana – RS

Alegrete - RS



AVALIAÇÃO TÉCNICA

DE

IMÓVEIS RURAIS

Caputi & Caputi
Avaliações

janeiro | 2018



Caputi & Caputi

RELATÓRIO Nº 2017/102 - II



SUMÁRIO

1. OBJETIVO.....	4
2. ESCOPO.....	4
3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	4
4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
4.1. CLIMA.....	8
4.2. RELEVO	9
4.3. VEGETAÇÃO.....	9
4.4. HIDROGRAFIA	9
4.5. SOLO	10
4.6. LOGÍSTICA	12
5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	16
5.1. FAZENDA SANTA VIRGEM – MATRÍCULA 414	16
5.2. FAZENDA SANTA VIRGEM – MATRÍCULA 1.205.....	17
5.3. FAZENDA SANTA VIRGEM – MATRÍCULA 1.618 - R19, R22, R25 E R29	18
5.4. FAZENDA SANTA ZÉLIA – MATRÍCULA 18.027	20
5.5. FAZENDA SANTA ZÉLIA – MATRÍCULA 25.415	21
5.6. FAZENDA TOURO PASSO – MATRÍCULA 23.526	22
5.7. FAZENDA TOURO PASSO – MATRÍCULA 38.525	23
5.8. FAZENDA TOURO PASSO – MATRÍCULA 39.015	24
5.9. FAZENDA MANCHA VERDE – MATRÍCULA 6.410 - R8 E R9	25
5.10. FAZENDA MANCHA VERDE – MATRÍCULA 13.846	27
5.11. FAZENDA MANCHA VERDE – MATRÍCULA 24.770	28
5.12. FAZENDA MANCHA VEDE – MATRÍCULA 29.610.....	29
5.13. FAZENDA MANCHA VERDE – MATRÍCULA 31.657	30
5.14. FAZENDA MANCHA VERDE – MATRÍCULA 32.114	32
5.15. FAZENDA MANCHA VERDE – MATRÍCULA 33.471	33
5.16. FAZENDA SANTA CLARA – MATRÍCULA 6.220.....	34
5.17. FAZENDA SANTA CLARA – MATRÍCULA 16.196 - R55	35
5.18. FAZENDA SANTA CLARA – MATRÍCULA 16.196 - R59, R61 E R64.....	36
5.19. ROTEIRO DE ACESSO	38
5.20. UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DAS MATRÍCULAS	39
6. AMBIENTAL	40
6.1. SITUAÇÃO AMBIENTAL.....	41
7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	43
7.1. METODOLOGIA	43
7.2. VALOR DA TERRA NUA	44
7.3. VALOR DAS BENFEITORIAS	46
7.4. RESULTADO GERAL DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	48
8. TERMO.....	52



Caputi & Caputi

ANEXOS

ANEXO I – TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO II – PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO IV – VALOR DAS CONTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS

ANEXO V – CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANEXO VI – ACERVO FOTOGRÁFICO

ANEXO VII – DOCUMENTAÇÃO



Caputi & Caputi

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
FAZENDAS SANTA VIRGEM, SANTA ZÉLIA, TOURO
PASSO, MANCHA VERDE E SANTA CLARA

Solicitante: Wrealty

Proprietário: Sr. Washington Umberto Cinel

Finalidade do trabalho: Avaliação a valor de mercado de imóveis rurais

Objetos: Imóveis rurais

Imóveis: Santa Virgem, Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara

Área total: 3.826,6467 hectares

Municípios: Uruguaiana e Alegrete

Estado: Rio Grande do Sul

Relatório: 2017/102 - II

Data base: 07 de dezembro de 2017

Contratada: Caputi & Caputi Engenharia Agrônômica Ltda.

CREA – São Paulo – nº 0000812683

Endereço da contratada:

Rua Samuel Neves, 1823 – Jardim Europa
Piracicaba – SP
CEP 13416-404
Brasil

Responsável Técnico: Engenheiro Agrônomo www.caputiavaliacoes.com.br

CREA – São Paulo – nº 5063382601

Handwritten signature and stamp of the responsible engineer, with the number '2' written below the signature.



Caputi & Caputi

Piracicaba, 10 de janeiro de 2018

W Realty

E-mail: angela.miyamura@wrealty.com.br

Data base: 07 de dezembro de 2017

Prezado Senhor,

Este estudo apresenta o resultado final da avaliação técnica dos imóveis rurais de propriedade de Washington Umberto Cinel, conforme definido no objetivo do trabalho, descrito a seguir.

Os imóveis denominados Fazendas Santa Virgem, Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara foram vistoriados fisicamente em 05 de dezembro de 2017 por engenheiro especializado em avaliações e peritagens.

Foram definidos o objetivo do trabalho, a descrição da região e dos imóveis, o resultado de avaliação das propriedades e a descrição da metodologia de avaliação adotada. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, as planilhas de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição das amostras pesquisadas, o valor das construções civis e benfeitorias, o acervo de fotografias e documentação.

Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade dos imóveis, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre os mesmos.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos por V. Sa., não sendo objeto deste trabalho qualquer medição a campo para validação das informações oferecidas.

O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os proprietários em relação à avaliação dos imóveis objetos deste laudo.

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da **Caputi & Caputi**.



1. OBJETIVO

A Wreality contratou a **Caputi & Caputi Engenharia Agrônômica Ltda.** com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial a valor de mercado de fazendas de propriedade de Washington Umberto Cinel para fins de garantia hipotecária.

2. ESCOPO

O presente trabalho tem como finalidade a vistoria *in loco* das matrículas que compõem os imóveis rurais denominados Fazendas Santa Virgem, Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara, localizados nos municípios de Uruguaiana, estado de Rio Grande do Sul.

Segundo informações fornecidas pelos proprietários e em consulta aos documentos fornecidos, os imóveis avaliados possuem 3.826,6467 hectares no total.

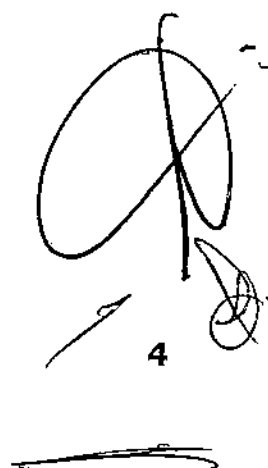
3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

As Fazendas Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara localizam-se nos municípios de Uruguaiana, estado de Rio Grande do Sul.

Uruguaiana é um município brasileiro situado no oeste do estado, a 649 quilômetros da capital, Porto Alegre. Sua população é de 125.507 habitantes, segundo censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) em 2010, distribuídos em uma área de 5.715,78 km². Localiza-se a uma latitude 29° 45' 18" sul e a uma longitude 57° 05' 16" oeste, a uma altitude média de 66 metros.

As Fazendas Santa Virgem localizam-se nos municípios de Uruguaiana, estado de Rio Grande do Sul.

Alegrete é um município brasileiro situado no oeste do estado, a 506 quilômetros da capital, Porto Alegre. Sua população é de 78.244 habitantes, segundo censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) em 2010, distribuídos em uma área de 7.803,96 km². Localiza-se a uma latitude 29° 47' 02" sul e a uma longitude 55° 47' 28" oeste, a uma altitude média de 102 metros.



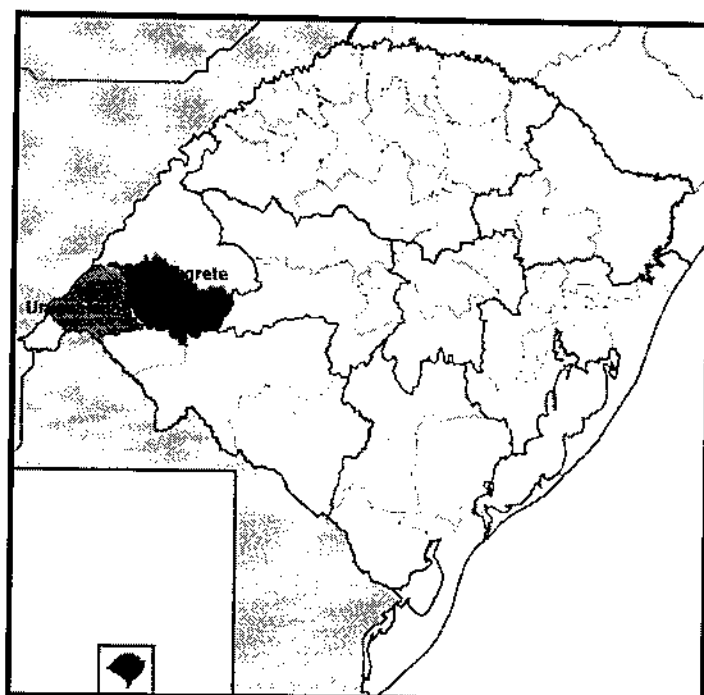


Figura 1. Localização dos municípios de Uruguai - RS, onde se situam as Fazendas Santa Virgem, Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara

Foram cadastrados nas fazendas avaliadas os seguintes pontos com as coordenadas geográficas:

Imóvel	Matrícula	Município - UF	Coordenada Geográfica
Fazenda Santa Virgem	414	Alegrete - RS	29°24'47.37"S e 56°34'0.67"O
Fazenda Santa Virgem	1.205	Alegrete - RS	29°26'24.03"S e 56°33'39.75"O
Fazenda Santa Virgem	1.618 - R19, R22, R25 e R29	Alegrete - RS	29°25'52.32"S e 56°33'26.30"O
Fazenda Santa Zélia	18.027	Uruguai - RS	29°53'4.09"S e 56°41'24.53"O
Fazenda Santa Zélia	25.415	Uruguai - RS	29°56'2.01"S e 56°44'1.80"O
Fazenda Touro Passo	23.526	Uruguai - RS	29°56'2.01"S e 56°44'1.80"O
Fazenda Touro Passo	38.525	Uruguai - RS	29°39'39.22"S e 56°49'43.33"O
Fazenda Touro Passo	39.015	Uruguai - RS	29°39'7.09"S e 56°52'48.20"O
Fazenda Mancha Verde	6.410 - R8 e R9	Uruguai - RS	29°27'26.81"S e 56°34'22.11"O
Fazenda Mancha Verde	13.846	Uruguai - RS	29°28'46.92"S e 56°33'38.18"O
Fazenda Mancha Verde	24.770	Uruguai - RS	29°28'7.36"S e 56°35'10.73"O
Fazenda Mancha Verde	29.610	Uruguai - RS	29°27'44.51"S e 56°33'54.91"O
Fazenda Mancha Verde	31.657	Uruguai - RS	29°26'52.01"S e 56°34'41.68"O
Fazenda Mancha Verde	32.114	Uruguai - RS	29°27'37.62"S e 56°34'57.55"O
Fazenda Mancha Verde	33.471	Uruguai - RS	29°27'9.51"S e 56°34'56.50"O
Fazenda Santa Clara	6.220	Uruguai - RS	29°30'5.94"S e 56°35'29.94"O
Fazenda Santa Clara	16.196 - R55	Uruguai - RS	29°28'41.29"S e 56°34'57.08"O
Fazenda Santa Clara	16.196 - R59, R61 e R64	Uruguai - RS	29°29'40.28"S e 56°35'22.96"O

Quadro 1. Coordenadas geográficas dos imóveis avaliados



7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1. Metodologia

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **O grau de fundamentação II e precisão III.**

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3/04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em Agosto de 1994, a qual fixa procedimento para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6 - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Realizamos a avaliação patrimonial dos bens pertencentes aos grupos de bens supracitados em concordância com a metodologia descrita a seguir, com o intuito de determinar os seguintes valores:

7.1.1. Valor de Mercado

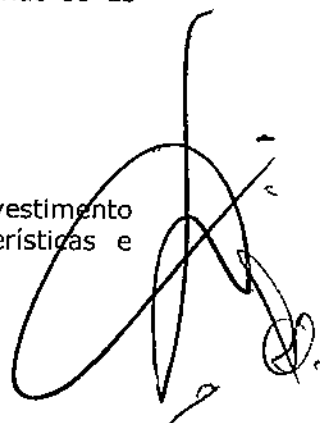
O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições do mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

É caracterizado pelas premissas e informações, providenciadas pela corporação, além de Normas Técnicas específicas e vistorias e inspeções "in loco".

Este valor pode advir do valor de reprodução ou reposição, abatendo-se as parcelas resultantes da depreciação.

7.1.2. Valor de Reprodução ou Reposição

Valor de Reprodução ou de Reposição é considerado como o investimento necessário à aquisição de bens novos, idênticos ou com características e capacidades semelhantes aos existentes.





7.1.3. Vida Útil Remanescente

É o período de tempo estimado que um determinado bem se prestará funcionalmente e economicamente para o seu devido propósito. Dentre os diversos métodos previstos para a avaliação de bens do ativo imobilizado, os aplicados foram:

a. Método Evolutivo:

Determina o valor total do imóvel através da reunião de métodos, a partir do valor do terreno, ponderado o custo de reprodução das benfeitorias adequadamente depreciadas e o fator de comercialização.

b. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

c. Método do Valor Econômico:

É a avaliação do valor econômico de um ativo, determinado pelo Fluxo de Caixa Futuro Descontado a Valor Presente. Como apenas o caixa disponibiliza numerário para novos investimentos ou para pagamento de dividendos, o Fluxo de Caixa Descontado lastreia-se no conceito de que o valor econômico de um ativo em uso está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos obtidos pelas operações futuras geradas com este ativo.

7.2. Valor da Terra Nua

Define-se terra nua como o imóvel rural despojado das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos), das culturas permanentes e temporárias, das árvores e florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado". Ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparou-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação in loco deste avaliador.



7.2.1. Cálculo do Valor homogeneizado pelo método comparativo de mercado

Pelo método de comparativo de mercado, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F₁: Localização
F₂: Acesso
F₃: Topografia
F₄: Aguada
F₅: Solo
F₆: Ocupação
F₇: Tamanho
F₈: Mercado

Fator final homogeneizado da amostra: $F_h = F_1 * F_2 * F_3 * F_4 * F_5 * F_6 * F_7 * F_8$

Valor Unitário Homogeneizado: $X_i = F_h * V_o$, onde V_o é o valor em R\$ da amostra informado pelo agente de mercado.

Média: $X = \sum(X_i)/n$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

7.2.2. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

7.2.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student (na referência da tabela As - 1, onde As é o número de amostras saneadas), para 80% de confiança e t (n-1) graus de liberdade.



Para o cálculo do Valor de Mercado do Terreno considerou-se como Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare dos imóveis avaliados.

Portanto, o valor total da terra bruta dos imóveis rurais Fazendas Santa Virgem, Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara, localizados nos municípios de Uruguaiiana - RS e Alegrete - RS é de:

Imóvel	Matrícula	Valor da Terra Nua (R\$/ha)	Área Total (ha)	Valor Total da Terra Nua (R\$)
Fazenda Santa Virgem	414	16.528,70	386,1030	6.381.780,00
Fazenda Santa Virgem	1.205	16.118,82	46,0000	741.466,00
Fazenda Santa Virgem	1.618 - R19, R22, R25 e R29	16.701,92	238,0000	3.975.056,00
Fazenda Santa Zélia	18.027	17.284,60	100,0000	1.728.460,00
Fazenda Santa Zélia	25.415	17.560,92	861,0525	15.120.872,00
Fazenda Touro Passo	23.526	18.979,79	39,0700	741.540,00
Fazenda Touro Passo	38.525	17.284,60	66,4811	1.149.099,00
Fazenda Touro Passo	39.015	16.741,39	52,0000	870.552,00
Fazenda Mancha Verde	6.410 - R8 e R9	16.492,27	66,6937	1.099.931,00
Fazenda Mancha Verde	13.846	16.802,98	342,4682	5.754.487,00
Fazenda Mancha Verde	24.770	17.351,32	470,7230	8.167.664,00
Fazenda Mancha Verde	29.610	15.463,31	88,9459	1.375.398,00
Fazenda Mancha Verde	31.657	13.040,38	90,9251	1.185.697,00
Fazenda Mancha Verde	32.114	14.690,15	88,9202	1.306.251,00
Fazenda Mancha Verde	33.471	14.786,29	90,0000	1.330.766,00
Fazenda Santa Clara	6.220	14.465,98	50,0840	724.514,00
Fazenda Santa Clara	16.196 - R55	15.463,31	149,1800	2.306.817,00
Fazenda Santa Clara	16.196 - R59, R61 e R64	15.843,40	600,0000	9.506.038,00
Total			3.826,6467	63.466.388,00

Quadro 7. Cálculo do valor da terra bruta das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santa Virgem, Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara

7.3. Valor das Benfeitorias

Utilizando o preconizado pelo "Método da Quantificação do Custo", definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, através da reprodução dos custos de seus elementos obteve-se o valor de reposição desse grupo de bens.

A composição de custos, para a data-base da avaliação, foi elaborada através de orçamento sintético baseado no nosso banco de dados, cotações com construtoras locais e de publicações especializadas.

As áreas construídas utilizadas para o cálculo dos valores advieram de medições no local, documentação e levantamentos fornecidos pela contratante.

Os valores das construções civis e benfeitorias foram depreciados tecnicamente empregando-se o método de Ross-Heidecke, que pondera individualmente o estado de conservação e a vida útil.



Considerando o cálculo do valor das benfeitorias no Anexo IV, as benfeitorias são avaliadas em:

Unidade	Valor de Mercado das Construções Cíveis (R\$)
Fazenda Mancha Verde - matrícula nº 29.610	10.263.400,00
ESTRUTURA DE ARMAZENAMENTO COMPLETA - Estrutura completa composta por moega, 3 silos de armazenagem com capacidade para 100.000 sacas cada, 2 silos para armazenagem verde sujo com capacidade para 2500 sacas, 2 máquinas de pré-limpeza de 60 toneladas, 2 silos pulmão com capacidade para 2500 sacas, 1 secador Keppler Weber com capacidade de 2000 sacas, 1 silo de expedição elevado de 2000 sacas, 1 balança rodoviária de 80 toneladas e uma casa escritório com 120 m ² .	9.118.000,00
PAVILHÃO DE MÁQUINAS E OFICICINA - Galpão de máquinas conjugado com oficina em estrutura de alvenaria e metálica com cerca de 1450 m ² . Estrutura com cerca de 120 m ² para residência de funcionários.	534.100,00
CASA - Edificação térrea estruturada em alvenaria, com revestimento interno e externo e cobertura com telhas metálicas.	63.800,00
Rede elétrica trifásica com medição de alta tensão para alimentar irrigação das granjas mancha verde e santa virgem. Com medição de alta tensão e disjuntor de alta tensão num total de 15,8 kW. Apresenta também acessórios para transformadores.	467.300,00
Rede elétrica trifásica com medição de baixa tensão para alimentar a demanda do secador e armazém da mancha verde, no total de 4,1 kW	80.200,00
Fazenda Santa Virgem - matrícula nº 1.205	257.400,00
GALPÃO DE MÁQUINAS - Edificação térrea estruturada em alvenaria com 500 m ² , revestimento interno e externo em argamassa e pintura com cobertura de telhas metálicas.	84.200,00
3 CASAS DE ALVENARIA 90 m ² - Edificação térrea residencial estruturada em alvenaria, com revestimento interno e externo e cobertura com telhas metálicas.	118.500,00
CASA DE ALVENARIA COM 120 m ² - Edificação térrea residencial estruturada em alvenaria, com revestimento interno e externo e cobertura com telhas metálicas.	54.700,00
Total	10.520.800,00

Quadro 8. Construções cíveis e benfeitorias que compõem as Fazendas Mancha Verde e Santa Virgem.



7.4. Resultado geral da avaliação dos imóveis

Sobre o valor de mercado foram aplicados fatores de desconto que originaram o valor de liquidação forçada.

O valor de liquidação forçada trata-se do valor mais provável de um bem, num breve prazo de tempo, numa situação em que o comprador encontra-se interessado, porém não impelido a comprar e o vendedor encontra-se compelido a vender.

A taxa do valor de liquidação forçada foi calculada utilizando-se a seguinte fórmula:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

Onde,

PV = Valor presente

FV = Valor futuro

i = Taxa de juros

n = tempo de venda (em anos)

Tempo de venda (n) em anos:	2,00
Despesas de venda e comissão:	10,00%
Total de descontos do preço inicial	10,00%
Valor para cálculo (FV)	90,00%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	7,00%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	0,10%
Desconto atratividade	6,00%
Alíquota ITR	0,10%
Taxa de Liquidação forçada (PV):	0,70

Portanto, a taxa empregada foi de 70%

Para fins de garantia, serão descontados os valores de passivo ambiental calculados, previamente já rateados por matrícula, conforme quadro abaixo:



Imóvel	Matrícula	Área Total (ha)	Passivo Ambiental (R\$)
Fazenda Santa Virgem	414	386,1030	0,00
Fazenda Santa Virgem	1.205	46,0000	0,00
Fazenda Santa Virgem	1.618 - R19, R22, R25 e R29	238,0000	0,00
Fazenda Santa Zélia	18.027	100,0000	(116.160,00)
Fazenda Santa Zélia	25.415	861,0525	(1.000.198,58)
Fazenda Touro Passo	23.526	39,0700	(41.023,50)
Fazenda Touro Passo	38.525	66,4811	(69.805,16)
Fazenda Touro Passo	39.015	52,0000	(56.472,00)
Fazenda Mancha Verde	6.410 - R8 e R9	66,6937	0,00
Fazenda Mancha Verde	13.846	342,4682	0,00
Fazenda Mancha Verde	24.770	470,7230	0,00
Fazenda Mancha Verde	29.610	88,9459	0,00
Fazenda Mancha Verde	31.657	90,9251	0,00
Fazenda Mancha Verde	32.114	88,9202	0,00
Fazenda Mancha Verde	33.471	90,0000	0,00
Fazenda Santa Clara	6.220	50,0840	(11.298,95)
Fazenda Santa Clara	16.196 - R55	149,1800	(101.949,61)
Fazenda Santa Clara	16.196 - R59, R61 e R64	600,0000	(410.040,00)
Total		3.826,6467	(1.283.659,24)

Quadro 9. Valor do passivo ambiental das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santa Virgem, Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara



Imóvel	Grupo de Bens	Área (ha)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)	Valor unitário (R\$/ha)
Fazenda Santa Virgem	Terrenos	386,1030	6.381.780,00	4.490.132,20	16.528,70
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
	Total - Matrícula 414		6.381.780,00	4.490.132,20	16.528,70
Fazenda Santa Virgem	Terrenos	46,0000	741.466,00	522.608,97	16.118,83
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
	Total - Matrícula 1.205		741.466,00	522.608,97	16.118,83
Fazenda Santa Virgem	Terrenos	238,0000	3.975.056,00	2.796.794,46	16.701,92
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
	Total - Matrícula 1.618 - R19, R22, R25 e R29		3.975.056,00	2.796.794,46	16.701,92
Fazenda Santa Zélia	Terrenos	100,0000	1.728.460,00	1.216.120,57	17.284,60
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		(116.160,00)	(116.160,00)	
	Total - Matrícula 18.027		1.612.300,00	1.099.960,57	16.123,00
Fazenda Santa Zélia	Terrenos	861,0525	15.120.872,00	10.620.048,32	17.560,92
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		(1.000.198,58)	(1.000.198,58)	
	Total - Matrícula 25.415		14.120.673,42	9.619.849,74	16.399,32
Fazenda Touro Passo	Terrenos	39,0700	741.540,00	522.661,13	18.979,78
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		(41.023,50)	(41.023,50)	
	Total - Matrícula 23.526		700.516,50	481.637,63	17.929,78
Fazenda Touro Passo	Terrenos	66,4811	1.149.099,00	808.490,17	17.284,60
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		(69.805,16)	(69.805,16)	
	Total - Matrícula 38.525		1.079.293,85	738.685,02	16.234,60
Fazenda Touro Passo	Terrenos	52,0000	870.552,00	612.508,36	16.741,38
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		(56.472,00)	(56.472,00)	
	Total - Matrícula 39.015		814.080,00	556.036,36	15.655,38
Fazenda Mancha Verde	Terrenos	66,6937	1.099.931,00	773.896,25	16.492,28
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
	Total - Matrícula 6.410 - R8 e R9		1.099.931,00	773.896,25	16.492,28
Fazenda Mancha Verde	Terrenos	342,4682	5.754.487,00	4.048.777,52	16.802,98
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
	Total - Matrícula 13.846		5.754.487,00	4.048.777,52	16.802,98
Fazenda Mancha Verde	Terrenos	470,7230	8.167.664,00	5.746.655,50	17.351,32
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
	Total - Matrícula 24.770		8.167.664,00	5.746.655,50	17.351,32
Fazenda Mancha Verde	Terrenos	88,9459	1.375.398,00	906.889,19	15.467,11
	Construções civis		10.263.400,00	6.767.325,87	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
	Total - Matrícula 29.610		11.638.798,00	7.674.215,06	130.852,55



Fazenda Mancha Verde	Terrenos	90,9251	1.185.697,00	834.240,02	13.040,37
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
Total - Matrícula 31.657			1.185.697,00	834.240,02	13.040,37
Fazenda Mancha Verde	Terrenos	88,9202	1.306.251,00	919.060,15	14.690,15
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
Total - Matrícula 32.114			1.306.251,00	919.060,15	14.690,15
Fazenda Mancha Verde	Terrenos	90,0000	1.330.766,00	936.308,56	14.786,29
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		0,00	0,00	
Total - Matrícula 33.471			1.330.766,00	936.308,56	14.786,29
Fazenda Santa Clara	Terrenos	50,0840	724.514,00	509.758,04	14.465,98
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		(11.298,95)	(11.298,95)	
Total - Matrícula 6.220			713.215,05	498.459,09	14.240,38
Fazenda Santa Clara	Terrenos	149,1800	2.306.817,00	1.623.044,56	15.463,31
	Construções civis		0,00	0,00	
	Passivo ambiental *		(101.949,61)	(101.949,61)	
Total - Matrícula 16.196 - R55			2.204.867,39	1.521.094,95	14.779,91
Fazenda Santa Clara	Terrenos	600,0000	9.506.038,00	6.674.908,62	15.843,40
	Construções civis		257.400,00	180.740,02	
	Passivo ambiental *		(410.040,00)	(410.040,00)	
Total - Matrícula 16.196 - R59, R61 e R64			9.353.398,00	6.445.608,64	15.589,00
Total Geral		3.826,6467	72.180.240,20	49.704.020,68	

Quadro 10. Planilha geral de análise do valor das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santa Virgem, Santa Zélia, Touro Passo, Mancha Verde e Santa Clara

(*) O valor de passivo ambiental reflete um valor de referência de recuperação de áreas de reserva e/ou preservação permanente.



Caputi & Caputi

8. TERMO

Finaliza-se o presente relatório de vistoria física e avaliação de imóveis rurais, composto de 52 (cinquenta e duas) folhas, sendo a última datada e assinada e mais 07 (sete) anexos.

Piracicaba - SP, 10 de janeiro de 2018.

Caputi & Caputi Engenharia Agrônômica Ltda.
CREA - São Paulo - nº 0000812683

Eng. Agr. Carlos Eduardo Weis Barbalho
Engenheiro Agrônomo
CREA - São Paulo - nº 5063382601
(19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555
Caputi & Caputi Avaliações

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

RESIDENCIA JARDIM AMÉRICA

Rua México nº 663/715

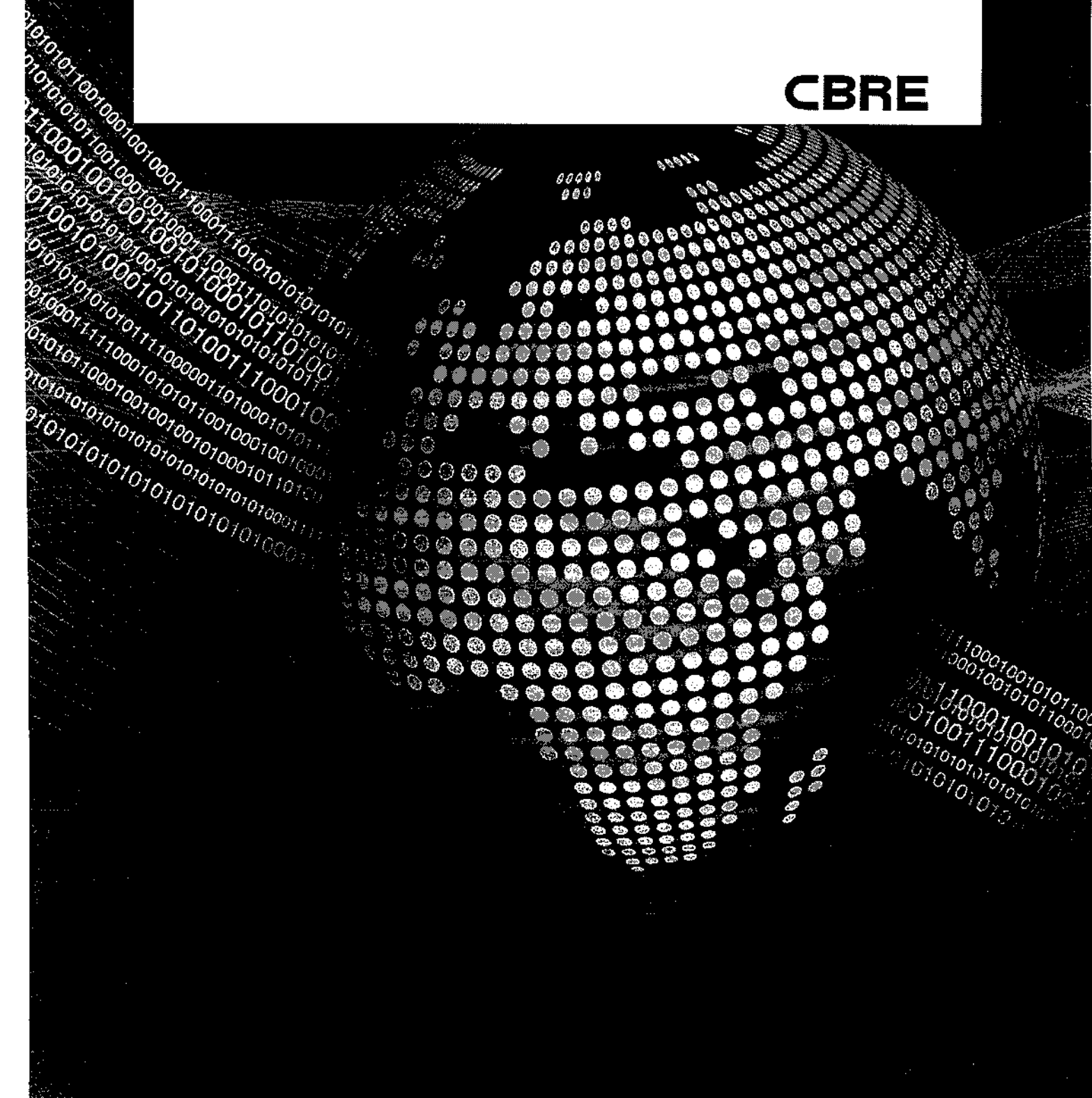
São Paulo, SP

P.VAL.EPS.1228/17

A/C Sra. Angela Miyamura

W REALTY

CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

São Paulo, SP – Brasil

**Imóvel residencial – Rua México
nº 663/715**

Data do relatório:

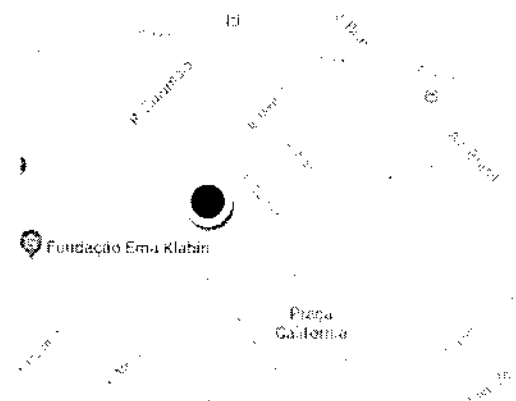
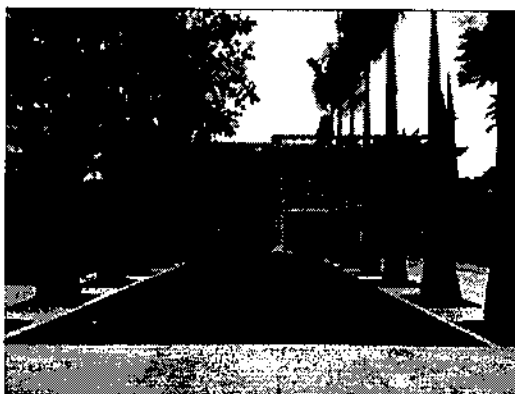
19 de dezembro de 2017

Preparado para:

W REALTY

CBRE

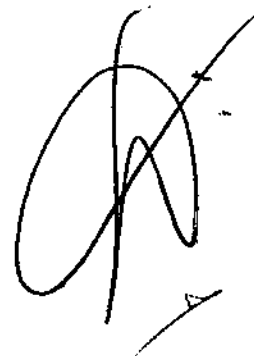
SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	19 de dezembro de 2017;
Destinatário	W REALTY;
Objetivo	Determinar o valor de mercado e o valor de venda forçada;
Finalidade	Garantia;
Instrução	Conforme proposta/carta de instrução P.VAL.EPS.1228/17 de 19/12/17;
Objeto	Imóvel residencial de alto padrão;
Tipo	Residencial;
Localização	Rua México, nº 663/715 – Jardim América – São Paulo, SP;
Áreas	Terreno: 6.141,27 m ² ; Construída: 3.471,00 m ² .

Nota: a área construída foi estimada com base nos documentos fornecidos.

Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração	19 de dezembro de 2017;
Opinião de Valor	R\$ 93.340.000,00 (NOVENTA E TRÊS MILHÕES TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS).
Valor de Venda Forçada	R\$ 69.100.000,00 (SESSENTA E NOVE MILHÕES E CEM MIL REAIS).
Considerações Finais	A avaliação considerou o imóvel como um todo (casa + "gazebo"), cabendo mencionar que de forma isolada, as propriedades possuem valores e liquidez distintas.



BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a W REALTY não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:

Eduardo Pereira da Silva, MRICS, RICS RV

Engenheiro Agrícola

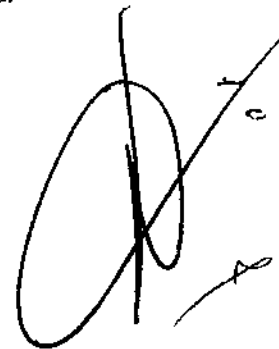
Consultor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

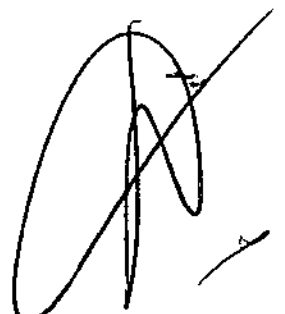
T: + 55 11 5185 4684

E: Eduardo.silva@cbre.com.br



3

ANÁLISE DE VALOR



3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

- O imóvel está inserido em uma localização nobre da cidade de São Paulo;
- Imóvel de grande porte e de alto valor, o que limita os potenciais compradores;
- Grande parte do valor dos imóveis na região dos Jardins está concentrado no terreno, o que dificulta uma análise comparativa por área construída das residências;
- O mercado local apresenta muitos imóveis em oferta, com valores especulativos;

3.1.2 Raciocínio de Valor

Premissas

Em nossa avaliação, assumimos as seguintes premissas, conforme abaixo:

Área Construída: 3.471,00 m²

Área do Terreno: 6.322,00 m²

Análise de Valor

a. Método Comparativo Direto de Mercado

O valor do imóvel foi obtido através do método comparativo direto de mercado, com o qual buscamos o valor que seria aplicável ao mesmo, analisando imóveis que estão ofertados ou foram comercializados na região, com características semelhantes ao objeto em análise.

Nosso levantamento na região encontrou 13 (treze) elementos em oferta, com valores de venda que variam de R\$ 13.882/m² a R\$ 50.000/m².

Dadas as diferenças de área, especificações, acessos, entre outros fatores, fizemos uma homogeneização dos elementos, de modo a equilibrar tais diferenças.

Quanto aos fatores utilizados, utilizamos o fator de oferta com um desconto de 10 a 20%, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na oferta e na demanda da região.

Além disso, o fator localização equilibrou as diferenças de preço percebidas em relação ao local em que se encontravam os comparativos, sendo alguns mais nobres do que outras.

Já fator especificações faz menção às diferenças qualitativas dos imóveis, tais como formato, qualidade das construções, infra-estrutura do imóvel, idade, acabamentos, etc.

Após a homogeneização, chegamos a uma faixa de R\$ 17.487/m² a R\$ 21.372/m² aplicável às áreas construídas. Multiplicando esses valores pelas áreas construídas, temos a seguinte faixa referencial de valor:

Faixa de Valor Provável – Base Comparativos de Mercado**Casas****R\$ 60.700.000 a R\$ 74.100.000**

Esses valores não refletem da melhor forma o valor real do imóvel, uma vez que deve-se considerar que o terreno do imóvel apresenta uma área de 6.141,27 m² enquanto as construções totalizam 3.471,00 m², resultando em um aproveitamento do terreno de cerca de 56%.

Deve-se ressaltar que a região onde o imóvel se localiza é bastante valorizada, podendo então estar a maior parte do valor do imóvel concentrada no seu terreno.

Sendo assim, passamos a fazer uma análise dos terrenos dos comparativos utilizados nessa metodologia, calculando o custo de reposição depreciado das construções e subtraindo do valor total ofertado, chegando a um valor do terreno “nu”.

Dessa forma, os valores obtidos dos terrenos, após a homogeneização, são os seguintes:

Faixa de Valor Provável – Base Comparativos de Mercado**Terrenos livres de construções****R\$ 55.440.000 a R\$ 67.760.000****b. Método Evolutivo**

Esse método consiste basicamente em calcular o valor depreciado das construções do imóvel e somá-lo ao valor de mercado do terreno.

Dessa forma, o valor depreciado das construções obtido foi de **R\$ 28.240.000**, o qual foi somado à faixa de valor provável do valor de mercado do terreno, obtendo-se a seguinte faixa de valor:

Faixa de Valor Provável – Base Método Evolutivo**R\$ 86.830.000 a R\$ 99.850.000**

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 19 de dezembro de 2017, estava em torno de **R\$ 93.340.000,00 (NOVENTA E TRÊS MILHÕES TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)**.

3.2.2 Valor de Venda Forçada

O conceito de Valor de Venda Forçada ou Liquidação Forçada é bastante subjetivo uma vez que a redução de preço para determinados imóveis não significa que o mesmo seria vendido com maior facilidade ou rapidez.

Considerando as condições do mercado local e as características específicas do segmento analisado, acreditamos que para se tornar mais atraente ao mercado, o valor para esta finalidade deveria estar abaixo do valor de mercado.

Para determinar este valor, simulamos a exposição do imóvel a mercado e sua absorção ao longo de 36 (trinta e seis) meses, descontando a custo de oportunidade de 10,58% a.a. (CDI acumulado dos últimos 12 meses). Assim aplicamos um desconto no valor de cerca de 26%.

Considerando as características dos imóveis e a situação do mercado atual, somos de opinião que o Valor de Venda Forçada era de **R\$ 69.100.000,00 (SESSENTA E NOVE MILHÕES E CEM MIL REAIS)**.

Resultados

Custo de Reposição Total

Valor Total do Imóvel	Valor (R\$)	
Valor de Mercado do Terreno	65.100.000	10.600 /m² de terreno
Mexico 663 - Valor de Custo Total das Benfeitorias	7.410.000	4.750 /m² de construção
Mexico 715 - Valor de Custo Total das Benfeitorias	20.830.000	10.900 /m² de construção
Valor Total do Imóvel	93.340.000	48.844 /m² de construção

Valor de Venda | Base Método Evolutivo

Fator de Comercialização (FC) 0%

Valor de Mercado Base Método Evolutivo	Conservador	86.830.000	45.437 /m² de construção
	Neutro	93.340.000	48.844 /m² de construção
	Otimista	99.850.000	52.250 /m² de construção

(Este Anexo II é parte integrante do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS", celebrado em 107 de fevereiro de 2018 entre WASHINGTON UMBERTO CINEL, CLAUDIA ISABEL LUCIANO CINEL, PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA. e CINEL ALIMENTOS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S.A.)

ANEXO II

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração e na melhor forma de direito, **WASHINGTON UMBERTO CINEL**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.777.410 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 710.159.308-91, casado sob regime de separação total de bens com **CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.035.413-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 026.954.938-27, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua México, 663, CEP 01437-000 doravante denominado simplesmente "Outorgantes", nomeiam e constituem como sua bastante procuradora a **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is), Srs. [], portador da Cédula de Identidade RG [] SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº [], residente e domiciliado na Cidade de [], na [], CEP [], doravante designados simplesmente como os "Outorgada"), a quem confere os mais amplos poderes para representar a Outorgante em todo o território nacional, em juízo ou fora dele, perante quaisquer terceiros, inclusive repartições públicas federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades públicas ou de economia mista, para o fim específico de administrar o imóvel matriculado sob nº [] do Oficial de Registro de Imóveis de [] ("Imóvel"), podendo, para tal fim, prestar ou pedir esclarecimentos, apresentar documentos, requerer registros, averbações, certidões de qualquer espécie e para quaisquer fins, receber citações em nome do Outorgante, peticionar e recorrer de quaisquer decisões, em quaisquer instâncias e para quaisquer fins, apresentar requerimentos, pagar taxas, tarifas, multas e tributos, tomar ciência de quaisquer atos, apresentar defesa, obter e retirar originais ou cópias de autos de multa e infração, em nome do Outorgante, que estejam relacionado ao Imóvel.

Esta procuração entra em vigor nesta data e permanecerá em vigor pelo prazo de 01 (um) ano. A presente procuração veda o substabelecimento.

[cidade], [dia] de [mês] de 2018.

WASHINGTON UMBERTO CINEL

CLÁUDIA ISABEL LUCIANO CINEL