



9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES



CD-1\CONTRATO\ELAH-HIPOTECA

= LIVRO Nº 10.871 - PÁG. Nº 281 - C.L - QUARTO TRASLADO =

ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU EXECUTADA POR E ENTRE, COMO OUTORGANTE HIPOTECANTE, ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA. E, DO OUTRO LADO, COMO OUTORGADA HIPOTECÁRIA, PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

S A I B A M quantos esta Escritura Pública de Hipoteca virem que aos **07** (sete) dias do mês de **fevereiro** do ano de **2018** (dois mil e dezoito), nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, no prédio sito na Rua Quintana nº 1.000, onde a chamado vim, perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber de um lado, como **OUTORGANTE HIPOTECANTE**, doravante denominada “**OUTORGANTE**”, **ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada constituída de acordo com as leis brasileiras, com sede na cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 2846, CEP 97510-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.271.066/0001-90, com seu contrato social consolidado registrado sob nº 4249838, em sessão de 21 de março de 2016, na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, arquivado nestas Notas sob nº



10202602460937.001295218-8

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX:11-21746858

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Notário Público
Notariado Latino
Fundado em 1948



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

229/2018, representada neste ato, na forma da cláusula 10ª do aludido contrato social, por seu administrador, **Washington Umberto Cinel**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 7.777.410-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 710.159.308/91, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua México nº 663, CEP 01437-000 (“**Washington**”), e de outro lado, como **OUTORGADA HIPOTECÁRIA**, doravante designada como “**OUTORGADA**”, **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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, com seu contrato social consolidado registrado sob nº 539.200/16-5, em sessão de 16 de dezembro de 2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, arquivado nestas Notas sob nº 230/2018, representada neste ato por seus bastantes procuradores, **Cesário Batista Passos**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da cédula de identidade RG. nº 43.633.910-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 331.055.908/46, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Bento Alves do Nascimento nº 110, casa 02, e, **Zélia Pereira de Souza**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG. nº 28.641.925-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 272.796.978/36, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Gil Ribeiro nº 302, nos termos da procuração lavrada no 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro nº 4925 às páginas 315/316, aos 15 de agosto de 2017, arquivada nestas Notas sob nº 043/2018, sendo **OUTORGANTE** e **OUTORGADA**, em conjunto definidos como “**PARTES**”; os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios por mim, Tabelião, através dos documentos ora exibidos, do que dou fé, e, pelas **PARTES**, falando cada qual por sua vez, na forma como vêm representadas, foi-me dito que: **CONSIDERANDO QUE (i)** em 02 de fevereiro de 2018, a **CINEL ALIMENTOS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORATAÇÃO S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes nº 2846, Centro, CEP 97510-500, inscrita no CNPJ/MF sob número 12.105.844/0001-86 (“**Emissora**”) e a **OUTORGADA**, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos titulares das Debênture, conforme definido na referida Escritura de Emissão (definida abaixo), em conjunto com **Washington**, acima qualificado, **GOCIL SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA LTDA.**, sociedade limitada, com



9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES

3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Notário Internacional
Notariado Latino
fundado em 1948



sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Doutor Geraldo Campos Moreira nº 109, CEP 04571-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.844.182/0001-55 (“**GOCIL VIGILÂNCIA**”) 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 CNPJ/MF sob o nº 00.146.889/0001-10 (“**GOCIL SERVIÇOS**”) e, em conjunto com **WASHINGTON** e **GOCIL SEGURANÇA, “GARANTIDORES”**), celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debênture 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*”, em processo de arquivamento na Junta Comercial do Rio Grande do Sul (“**Escritura de Emissão**”), para emissão de debentures no valor total de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“**Debênture**”); (ii) a **OUTORGANTE** concordou e assumiu a obrigação de constituir uma hipoteca de primeiro grau sobre os **IMÓVEIS** (conforme abaixo definidos), com o propósito de assegurar o pagamento das **Obrigações Grantidas** (conforme abaixo definidas) à **OUTORGADA**; (viii) a fim de gravar o **IMÓVEL** com hipoteca, com relação às obrigações assumidas pelo **OUTORGANTE** na **Debênture**, as **PARTES**, justas e contratadas, celebram a presente Escritura Pública de Hipoteca (“**Escritura**”), nos termos e condições abaixo: **I. HIPOTECA**. A fim de garantir o fiel cumprimento de todas as **Obrigações Garantidas** (conforme definidas abaixo), a **OUTORGANTE**, conforme esta Escritura e no melhor direito, concede hipoteca em **PRIMEIRO GRAU** em favor da **OUTORGADA** os “**IMÓVEIS**”: (i) A fração ideal de 600ha do imóvel matriculado sob nº 16.196 do Oficial de Registro de Imóveis de Uruguaiana, Estado do Rio Grande do Sul, o qual se descreve e caracteriza conforme segue: “*Uma fração de campo com a área de 13.611.762,00m2 (treze milhões, seiscentos e onze mil, setecentos e sessenta e dois metros quadrados) e benfeitorias, situa neste Município, no lugar denominado Ipané, quarto subdistrito, dividida em duas partes por uma estrada Municipal, sendo que a primeira limita ao Norte, com a Estrada Municipal que vai de João Arregui ao Planalto Alto, ao Sul e Leste, com campos da sucessão Olinto Ribeiro; e ao Oeste, com o Arroio Lageado. E a Segunda limita ao Sul, com estrada Municipal de João Arregui ao Plano Alto e campos que são ou foram de Afra Primo da Costa e Silva; ao Leste, com*



10202602460937.001295219-6

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

*campos de Omar dos Santos; ao Oeste, com Arroio Lageado; e ao Norte, com campos de Afra Primo da Costa e Silva. INCRA: 864.129.007.064; Módulo 46,70; Fração Mínima de Parcelamento: 13,0.”, adquirido pela OUTORGANTE, em maior porção, por meio da Escritura Pública de Compra e Venda nº 23.861/15.000, lavrada pelo Segundo Tabelionato de Notas da cidade de Uruguaiana/RS, em 04/11/2013, registrada na referida matrícula sob nº R-59-16.196, pela Escritura Pública de Compra e Venda nº 24.267/15.466, lavrada no Livro 147 de Transmissões, às fls. 137v e 138v, do Segundo Tabelionato de Notas da cidade de Uruguaiana/RS, em 03/11/2014, conforme registro R-61-16.196 da referida matrícula e, em menor porção, por meio do Escritura Pública de Compra e Venda nº 24.641/15.841, lavrada no livro 150 de Transmissões, folha 111, em 05/11/2015, pelo Segundo Tabelionato de Notas da cidade de Uruguaiana/RS, registrada na referida matrícula sob nº R-64-16.196 (“**Imóvel 16.196**”) e (ii) A fração ideal de 100ha do imóvel matriculado sob nº 18.027 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 a área de 2.000.000,00m² (dois milhões de metros quadrados) ou seja, 200ha, dentro de área maior que faz parte da Estância Santa Zélia, neste Município, lugar denominado Caiboaté, com as seguintes confrontações: ao Norte, com campos de Sergio Machado; ao Sul, com campos de Clarimundo Almeida e sucessão Marciano Gonçalves, a Leste, com campos de Herdeiros de Aracy Lopes e campos do Dr. Lauro Macedo; e ao Oeste, com campos de Parceria de filhos de Pedro Surreaux e de Flodoardo de Lima e Silva. – INCRA: 864.129.006.360-9”, adquirida pela OUTORGANTE por meio do Escritura Pública de Compra e Venda nº 24.220/15.419, no Livro nº 147 de Transmissões, em 18/09/2014, pelo Segundo Tabelionato de Notas da cidade de Uruguaiana/RS, registrada na referida matrícula sob nº R-16-18.027 (“**Imóvel 18.027**”).* II. A OUTORGANTE é a legítima proprietária e titular dos **IMÓVEIS**, os quais estão livres e desembaraçados de qualquer ônus, gravames, restrições ou quaisquer outras limitações, processos judiciais, de natureza real ou pessoal, fiscal, federal, estadual ou municipal, obrigações, e taxas de quaisquer natureza. III. Esta hipoteca abrange sem limitações, todas as acessões, benfeitorias, e/ou construções, tanto presentes quanto as futuras, mantidas e usadas nos **IMÓVEIS** com o objetivo de garantir as Obrigações Garantidas, definidas a seguir. IV. **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS:** As Obrigações



9º TABELÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELÃO PAULO ROBERTO FERNANDES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
de Notariado Latino
(fundada em 1948)



Garantidas compreendem o pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios, conforme definidos abaixo, devidos pela Emissora, Washington, Gocil Serviços e Gocil Vigilância nos termos das Debêntures e da Escritura de Emissão, bem como eventuais indenizações, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela **OUTORGADA** e/ou pelos debenturistas, conforme definido na Escritura, 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 de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, conforme definidos na Escritura de Emissão, incluindo (i) o Valor Principal: O valor total das Debêntures será de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); (ii) a Forma de Subscrição e de 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; (iii) os 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); (iv) as 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



10202602460937.001295220-0

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

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 de Emissão, 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; (v) o 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; (vi) o 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; (vii) o 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 (a) pela Emissora, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, à 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 (b) 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 (c) 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; e (viii) a Cláusula Penal: Sujeito ao disposto na Cláusula 6.2. da Escritura de Emissão, a **OUTORGADA** deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e por



9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES



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 de Emissão. **V. VALOR GARANTIDO: V.1** As Partes estabelecem que **IMÓVEIS** garantirão as Obrigações Garantidas no montante correspondente a R\$7.545.569,21 (sete milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e nove reais e vinte e um centavos), na data-base de 07 de dezembro de 2017, correspondendo a 5,03% (cinco inteiros e três centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas ("Valor Garantido"), considerando o valor de venda forçada atribuído pelas Partes a cada um dos **IMÓVEIS**, com base em laudos de avaliação analisados e aprovados por ambas as Partes ("Valor de Venda"). **V.2.** Para os fins descritos no item V.1 acima, as partes atribuem (a) ao **Imóvel 16.196**, o Valor de Venda de R\$6.455.608,64 (seis milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil seiscentos e oito reais e sessenta e quatro centavos), correspondendo à proporção de 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Valor Garantido; e (b) ao **Imóvel 18.027**, ao qual se atribui o Valor de Venda de R\$1.099.960,57 (um milhão e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais e cinquenta e sete centavos), correspondendo à proporção de 0,73% (setenta e três centésimos por cento) do Valor Garantido. **VI. SEGURO: VI.1.** Durante toda a vigência desta garantia hipotecária, a **OUTORGANTE** se obriga a fazer com que os **IMÓVEIS** estejam cobertos 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, a **OUTORGADA** como única e exclusiva beneficiário na referida apólice de seguro, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos aos **IMÓVEIS** sejam pagos diretamente a



10202602460937.001295221-8

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858

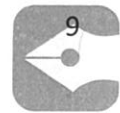


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

OUTORGADA 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 a **OUTORGADA**. 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 da **OUTORGADA** (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, conforme definidos na Escritura de Emissão. **VI. 2.** A **OUTORGANTE** obriga-se a entregar a **OUTORGADA** (i) cópias das Apólices de Seguro na data de celebração desta Escritura; (ii) protocolo, junto à seguradora, de endosso, para inclusão da **OUTORGADA** como beneficiária das Apólices de Seguro, no prazo de até 05 (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 desta Escritura; (iii) cópia de endosso das Apólices de Seguro com a efetiva nomeação da **OUTORGADA** como beneficiária 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. A **OUTORGANTE** obriga-se a prontamente entregar A **OUTORGADA**, mediante solicitação nesse sentido, quaisquer informações adicionais relacionadas aos Seguros e/ou das Apólices de Seguro então em vigor. **VI.3.** Todos os custos relacionados ao Seguro serão arcados integralmente pela **OUTORGANTE**. A **OUTORGADA** 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. **VI.4.** Observado o disposto na Cláusula VI.1 acima e sem prejuízo do disposto na Cláusula VI.5 abaixo, constatado que a **OUTORGANTE** deixou de cumprir com a obrigação ora assumida, a respeito da manutenção de Seguro, poderá ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. **VI.6.** Se a **OUTORGANTE** deixar de entregar as Apólices de Seguro e os comprovantes de pagamento dos prêmios do Seguro ou se a mesma deixar de



9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Notário Internacional
Notariado Latino
(fundado em 1948)



contratar o Seguro para os **IMÓVEIS** ou, ainda, não renovar as Apólices de Seguro que porventura estejam vencidas, conforme pactuado na Cláusula VI.1 acima, poderá fazê-lo a **OUTORGADA** e reembolsar-se junto à **OUTORGANTE** de todas as importâncias pagas para contratação e/ou para a renovação do Seguro, ficando pactuado que, caso a **OUTORGANTE** não efetue os pagamentos nas datas indicadas nos documentos de cobrança, sobre os valores desembolsados pela **OUTORGADA** incidirão os mesmos Encargos de Inadimplemento constantes da Escritura de Emissão, calculados desde a data em que a **OUTORGADA** efetuou o desembolso respectivo até a data do pagamento, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura. **VI.7.** Na ocorrência de qualquer sinistro nos **IMÓVEIS**, a **OUTORGANTE** deverá no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data de ocorrência do sinistro, comunicar a **OUTORGADA** 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 aos **IMÓVEIS** 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. **VI.8.** Em caso de sinistro parcial de qualquer dos **IMÓVEIS**, a **OUTORGADA** poderá, conforme definidos pelos debenturistas, definidos conforme a Escritura de Emissão: (a) autorizar a **OUTORGANTE** 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 pelo Fiduciante; (b) utilizar os recursos da apólice para o abatimento das Obrigações Garantidas, no limite do valor da indenização efetivamente recebido; e (c) renunciar, excepcionalmente e mediante decisão dos debenturistas, definidos conforme a Escritura de Emissão, em Assembleia Geral de Debenturistas, ao direito de receber a indenização do Seguro, de forma que a indenização seja paga diretamente à **OUTORGANTE**, caso a **OUTORGANTE** providencie o Reforço de Garantia em questão, se necessário, até a data de pagamento da indenização do Seguro a **OUTORGADA** e esteja adimplente com todas as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão. **VI.9.** 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



10202602460937.001295222-6

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

será integralmente utilizado para amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da **OUTORGANTE**. **VI.10.** Na hipótese do item VI.8 (c) acima, o Reforço de Garantia também deverá ser devidamente segurado, conforme previsto neste instrumento. **VI.11.** Na eventual ocorrência de qualquer sinistro, a **OUTORGANTE** será 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 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 a **OUTORGADA**, na qualidade de beneficiária do Seguro, receberá a indenização paga pela(s) seguradora(s). **VI.12.** Caso a apólice do Seguro contratado não seja endossada em favor do Agente fiduciário, conforme determina a Cláusula VI.1 acima, a **OUTORGANTE**, desde já, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, constitui o **OUTORGADA** sua procuradora, 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 da **OUTORGANTE**, 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 lhe são outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios que lhes são conferidos neste Contrato e nos demais documentos da emissão, conforme definidos na Escritura de Emissão, ficando a **OUTORGANTE** desde já obrigada a praticar todos os atos e produzir todos os documentos necessários para que a indenização seja devidamente pleiteada e paga. **VI.13.** Na hipótese da garantia prestada pela **OUTORGANTE** por força desta Escritura vir a sofrer redução em seu Valor de Venda, depreciando-se para abaixo do percentual mínimo descrito na V acima, a **OUTORGANTE** 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 desta Escritura, de modo a recompô-la integralmente ("Reforço de Garantia"). **VI.14.** Os debenturistas, na forma prevista na Escritura, poderão ou não aceitar tais imóveis apresentados em Reforço de Garantia. Caso os debenturistas, como definidos na Escritura, não os aceitem, poderão decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Caso os debenturistas os aceitem, a **OUTORGANTE** 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. **VI.15.** O Reforço de Garantia deverá ser implementado pela **OUTORGANTE** mediante a celebração de Escritura Pública de Hipoteca, ou Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, a critério dos debenturistas, conforme definidos na Escritura de Emissão ("Bens Adicionais"), em termos semelhantes aos previstos na presente Escritura, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que a **OUTORGANTE** tiver conhecimento do fato e/ou do recebimento de comunicação enviada pela **OUTORGADA**, por escrito, confirmando a aceitação dos novos bens oferecidos em garantia. **VII. OBRIGAÇÕES E GARANTIAS: VII.1.** A **OUTORGANTE** declara 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 a presente Escritura 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 desta Escritura, bem como a observância dos termos aqui pactuados, não violam (a) qualquer disposição do contrato social da **OUTORGANTE**, (b) a constituição, estatuto, lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental relativamente à **OUTORGANTE** ou pessoas a ela ligadas, bem como qualquer lei, decreto, regulamento e



10202602460937.001295223-4

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

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 a **OUTORGANTE** são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e atuais, não tendo a **OUTORGANTE** prestado a **OUTORGADA**, 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 desta Escritura; (iv) as informações prestadas e documentos fornecidos pela **OUTORGANTE** são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e atuais, não tendo a **OUTORGANTE** prestado a **OUTORGADA**, 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 desta Escritura; (v) os **IMÓVEIS** encontram-se absolutamente livres e desembaraçados 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**, e encontram-se em pleno exercício de seus direitos de propriedade e posse como titular de tal bem; (vii) após o registro da presente Escritura no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, a hipoteca de primeiro grau dos **IMÓVEIS** estabelecida nos termos desta Escritura 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 (a) 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 (b) as obrigações contratuais a ela aplicáveis; (ix) não foi citada ou notificada de qualquer sentença ou ordem expedida, bem como não se encontra pendente, contra a **OUTORGANTE** 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 desta Escritura; e (c) não há fato conhecido da **OUTORGANTE** que possa gerar um Efeito Adverso Relevante, conforme definido na Escritura de Emissão, que não tenha sido divulgado em documento escrito fornecido com relação a presente Escritura. Para os fins previstos nesta Escritura, e



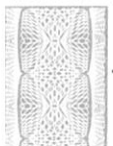
9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES

13

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Notário Internacional
Notariado Latino
Fundado em 1948



nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão, considera-se Efeito Adverso Relevante todo e qualquer evento ou situação que cause (a) 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 da **OUTORGANTE**; (xi) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta Escritura, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento; (xii) 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; (xiii) 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 da **OUTORGANTE** em prejuízo da **OUTORGADA**; (xiv) não há fatos relevantes em relação à **OUTORGANTE**, cuja omissão faça com que qualquer informação prestada nos documentos da operação, conforme definido na Escritura de Emissão, seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente; (xv) é legítima titular dos **IMÓVEIS**, 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 da **OUTORGANTE** de celebrar a presente Escritura; (xvi) todos os mandatos outorgados nos termos desta Escritura o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil; (xvii) não há lançamentos de débitos fiscais sobre os



10202602460937.001295224-2

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

IMÓVEIS em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, bem como não existem quaisquer ônus sobre os **IMÓVEIS**; (xviii) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ou aos **IMÓVEIS** que possam vir a afetar a presente Escritura; (xix) os **IMÓVEIS** possuem todas as licenças, alvarás, permissões e autorizações governamentais necessárias ao seu uso e ocupação; (xx) 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**; (xxi) não há nos **IMÓVEIS** 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; (xxii) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos **IMÓVEIS**; (xxiii) não há processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a **OUTORGANTE**, seus controladores e/ou contra qualquer sociedade integrante de seu grupo econômico, que afetem ou possam vir a afetar a presente alienação fiduciária de imóveis; (xxiv) não é, nesta data, de conhecimento da **OUTORGANTE** 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 na **OUTORGANTE** e em suas condições financeiras ou em suas atividades; e (xxv) não está utilizando os **OUTORGANTE** ou a presente Escritura 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. **VII. 2.** As declarações e garantias aqui prestadas pela **OUTORGANTE** subsistirão à celebração da presente Escritura, e deverão ser mantidas até o cumprimento das Obrigações Garantidas, comprometendo-se a **OUTORGANTE** a indenizar e manter indenidos a **OUTORGADA** 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



9º TABELÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELÃO PAULO ROBERTO FERNANDES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Notário Internacional
Notariado Latino
Fundado em 1948



declarações e garantias aqui contidas. **VII.3. A OUTORGANTE** assegura a **OUTORGADA**, para todos os fins e efeitos de direito, que as declarações prestadas acima, expressam a verdade, sendo esta condição a causa essencial para a celebração desta Escritura, vez que foi também em razão destas declarações que os debenturistas, conforme definidos na Escritura de Emissão, representados pela **OUTORGADA** aceitaram conceder os créditos representados pelas Obrigações Garantidas. Portanto, qualquer falsidade ou incorreção nas declarações prestadas pela **OUTORGANTE** nesta Escritura que afete negativamente a hipoteca de primeiro grau aqui pactuada será considerada um descumprimento das obrigações assumidas pela **OUTORGANTE**, e poderá sujeitá-la às penalidades da legislação vigente e/ou o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. **VII.4. A OUTORGANTE** declara ainda, cumprir o disposto na legislação referente ao meio ambiente, devendo adotar durante todo o prazo de vigência da presente garantia, medidas e ações destinadas a evitar e ou corrigir danos ao meio ambiente e a terceiros, que possam ser causados aos **IMÓVEIS** 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 aos **IMÓVEIS**. **VII.5.** 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 da **OUTORGANTE**. **VIII. DECLARAÇÕES DAS PARTES:** **VIII.1.** 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 a presente Escritura, 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) a presente Escritura é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos; (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos



10202602460937.001295225-0

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretarão, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura desta Escritura, 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 desta Escritura; e (d) 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 esta Escritura, e/ou quaisquer outros contratos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar; **(viii)** as discussões sobre o objeto da presente Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; **(ix)** é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a esta Escritura e/ou aos contratos a ela relacionados; **(x)** foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade; **(xi)** as declarações prestadas nesta Escritura, ou em qualquer outro documento da operação, conforme definido na Escritura de Emissão 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 nesta Escritura 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 esta Escritura têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Escritura; **(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



9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES

17

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
de Notariado Latino
(fundada em 1948)



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. **IX. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA OUTORGANTE: IX.1. A OUTORGANTE**, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, assume as seguintes obrigações, sem prejuízo daquelas previstas na Escritura de Emissão: **(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** sem a prévia autorização por escrito da **OUTORGADA**, 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**, ou em parte sobre o mesmo, salvo a presente constituição de hipoteca de primeiro grau; **(iii)** assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues a **OUTORGADA**, 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 a **OUTORGADA** possa, de boa-fé, solicitar por escrito, para: (a) proteger os **IMÓVEIS**; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta Escritura; **(iv)** reforçar, substituir, repor ou complementar a presente garantia se qualquer dos **IMÓVEIS** for objeto ou ameaçado de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou, ainda, se sofrer depreciação, deterioração, desvalorização, turbação, esbulho ou se tornar inábil, impróprio, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento e liquidação das Obrigações Garantidas; **(v)** comunicar a **OUTORGADA**, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, a ocorrência de quaisquer dos eventos listados no subitem (iii) acima ou, ainda, qualquer outro acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a higidez da garantia ora prestada; **(vi)** mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela **OUTORGADA**, na qual declare que ocorreu e persiste um Evento de Inadimplemento, conforme definidos na Escritura de Emissão, cumprir todas as instruções



10202602460937.001295226-9

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

por escrito emanadas da **OUTORGADA** para regularização do Evento de Inadimplemento ou para excussão da garantia hipotecária aqui constituída; **(vii)** manter os **IMÓVEIS** em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os de turbação de terceiros, podendo a **OUTORGADA** 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 desta Escritura, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamento, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência da presente Escritura; **(ix)** pagar ou fazer com que sejam pagos qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os **IMÓVEIS**, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os **IMÓVEIS**; **(x)** manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (a) à lavratura desta Escritura; e (b) 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 a **OUTORGADA**, no mesmo Dia Útil da ocorrência, toda e qualquer desapropriação relativa aos **IMÓVEIS** e, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios; **(xi.1)** não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os **IMÓVEIS** em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da **OUTORGADA**; **(xi.2)** defender, a si mesma e aos direitos da **OUTORGADA** sobre os **IMÓVEIS**, 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**, este instrumento e/ou o cumprimento das obrigações assumidas por força da Escritura de Emissão e demais documentos da operação, conforme definido na Escritura de Emissão; **(xii)** notificar a **OUTORGADA** 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



9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES

19

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Instituto Internacional
do Notariado Latino
Fundado em 1948



indiretamente, parcial ou totalmente, os **IMÓVEIS**; (xiii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade ou exequibilidade desta Escritura; e (b) para a continuidade das suas operações; (xiv) manter, ou fazer com que seja mantido, durante todo o prazo de duração desta garantia hipotecária, Seguro patrimonial que garanta a integridade dos **IMÓVEIS**, em caso de eventuais sinistros, conforme estabelecido na cláusula VI acima; (xv) 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; (xvi) dar ciência desta Escritura 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; (xvii) cumprir integral e pontualmente todas as obrigações assumidas na presente Escritura, incluindo, sem limitação, o registro desta Escritura e a averbação de seus aditamentos em Cartório de Imóveis; (xviii) 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 a **OUTORGADA** por autoridade competente; (xix) envidar 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; (xx) comunicar imediatamente a **OUTORGADA**, 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**; (xxi) manter a **OUTORGADA** indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista



10202602460937.001295227-7

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

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; **(xxii)** monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração desta Escritura; e **(xxiii)** 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. **X. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO:** **(i)** A **OUTORGADA** pode considerar vencido antecipadamente as Obrigações Garantidas e, portanto, proceder com a execução da presente hipoteca que se tornará imediatamente exequível na ocorrência e durante a continuidade de qualquer Evento de Inadimplemento, conforme definidos na Escritura de Emissão, de qualquer das obrigações estabelecidas em relação à **OUTORGANTE** na **Debênture** ou na presente Escritura; **(ii)** A **OUTORGADA** poderá considerar a dívida vencida e executar a presente hipoteca nas hipóteses previstas no artigo 333 do Código Civil brasileiro e, ainda, no artigo 1.425 do referido código; **(iii)** A excussão da hipoteca pela **OUTORGADA** não prejudicará a excussão de quaisquer outras garantias concedidas pela **OUTORGANTE** em favor da **OUTORGADA**, ou de quaisquer outras garantias constituídas por meio dos Contratos de Garantia, conforme definidos na Escritura; **(v)** Em caso de venda do **IMÓVEL** em decorrência da execução desta hipoteca, se o valor recebido pela **OUTORGADA** for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, o **OUTORGANTE** permanecerá responsável pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas, em conformidade com o disposto no artigo 1.430 do Código Civil Brasileiro. **XI. OUTRAS AVENÇAS: XI.1.** Esta Escritura Pública de Hipoteca deverá ser: **(i)** válida e exequível até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas; **(ii)** revertida em benefício da **OUTORGADA** e seus sucessores e cessionários autorizados. Para todos os fins e esclarecimentos, as **PARTES** concordam que os direitos e obrigações das **PARTES** não devem ser cedidos sem o consentimento prévio e escrito da outra parte. **XI.2.** Para todos os fins legais, a presente Escritura representa hipoteca de primeiro grau constituída sobre os **IMÓVEIS**, e representa uma garantia para o cumprimento das Obrigações Garantidas decorrentes das Debêntures.



9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES

21

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Notário Público
Notariado Latino
Fundado em 1948



XI.3. Foi-me dito pela **OUTORGANTE** que ela está integralmente ciente de todas as obrigações contidas na presente Escritura e na **Debênture**, tendo-me apresentado os documentos necessários. Por fim, uma de cada vez, as **PARTES** disseram o seguinte: (i) que aceitam este instrumento público e a hipoteca nele contida nos termos e condições expressos; (ii) que autorizam o Oficial do Ofício de Registro de Imóveis competente a realizar todos os atos necessários para a perfeita regularização e eficácia da presente Escritura. As despesas decorrentes da elaboração e registro da presente Escritura devem ser suportadas exclusivamente pela **OUTORGANTE**; (iii) que a **OUTORGANTE** apresenta, em atendimento ao disposto no artigo 47, inciso I, letra “b” da Lei Federal 8.212/91, combinado com a Portaria RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, via “internet”, sob o código de controle nº 36A8.86E5.64A5.527B, às 13:26:53 horas do dia 02 de fevereiro de 2018, válida até o dia 01 de agosto de 2018, arquivada nestas Notas sob nº 075/2018; (iv) que a **OUTORGANTE** apresenta as certidões de propriedade dos imóveis ora hipotecados, os quais ficam arquivados nestas Notas sob nº 260/2018, esclarecendo que sobre os mesmos não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais; (v) que a **OUTORGANTE** apresenta a certidão negativa de débitos trabalhistas nº 144296610/2018, expedida aos 06/02/2018, com validade até o dia 04/08/2018, pela Justiça do Trabalho, de acordo com a Recomendação nº 03, de 15 de março de 2012, da Corregedoria Nacional de Justiça, em virtude da Lei 12.440/2011, arquivada nestas notas sob nº 224/2018. As **PARTES** contratantes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para resolver quaisquer litígios decorrentes da presente Escritura de Hipoteca, e expressamente renunciam a todos os outros, por mais privilegiados que sejam. Assim o disseram, dou fé. À vista do que determina o Provimento CGJSP número 13/2012, de 14/05/2012, foi realizada nesta data junto à Central de Indisponibilidade, a consulta de indisponibilidade da **OUTORGANTE**, através do seu respectivo CPF, tendo sido obtido o relatório com o resultado NEGATIVO, sob o código HASH: 1e26.0329.51fe.a7e5.9d9f.f845.c734.ef31 .084a.0d bf. A pedido das partes lavrei a presente escritura, a qual feita lhes li e, por acharem-na conforme a outorgaram, aceitaram e assinam, dou fé. Eu, (a) **ANDRÉ PICCIARELLI**, escrevente habilitado, a digitei. Eu, (a.) **PAULO ROBERTO FERNANDES**, Tabelião, a subscrevo e



10202602460937.001295228-5

RUA MARCONI 124 - 6º ANDAR - CENTRO
SÃO PAULO SP CEP 01047-000
FONE: 11-21746872 FAX: 11-21746858



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

assinou. (a.a.) //// PAULO ROBERTO FERNANDES //// WASHINGTON UMBERTO
CINEL //// CESÁRIO BATISTA PASSOS //// ZÉLIA PEREIRA DE SOUZA //// Nada
mais: Trasladata na mesma data, dou fé. Eu, *Paulo Roberto Fernandes* a
conferi, subscrevo e assino em público e raso.

EM TEST.º *Paulo Roberto Fernandes* DA VERDADE

9º TABELIÃO DE NOTAS

Bel. PAULO ROBERTO

FERNANDES

TABELIÃO

Bel. JOSÉ SOLON NETO

TABELIÃO SUBSTITUTO

Bel. AIRTON FERNANDO POLETTTO

TABELIÃO SUBSTITUTO

HOMERO CAIRES FRIAS

TABELIÃO SUBSTITUTO

Rua Marconi, 124 - S. Paulo

EMOLUMENTOS	R\$.	37,20
ESTADO	R\$.	10,59
IPESP	R\$.	7,24
PMSP	R\$.	0,79
M. PÚBLICO	R\$.	1,79
R. CIVIL	R\$.	1,96
T. JUSTIÇA	R\$.	2,56
STA. CASA	R\$.	0,37

SELOS PAGOS POR VERBA