

285454



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA**

ENTRE

DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.

E

PLANNER TRUSTEE DTVMLTDA.

**DATADO DE
26 DE MAIO DE 2014**

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



INSTRUMENTO PARTICULAR DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA

O presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia (“Contrato”) é celebrado por e entre:

1. na qualidade alienante fiduciária e fiel depositária dos Imóveis (conforme definidos abaixo):

A. DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, 1.479/1.559, Serraria, CEP 09980-160, inscrita no CNPJ sob o nº 61.532.198.0001-49, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.210.914.458, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Alienante” e “Fiel Depositária”);

2. na qualidade de agente fiduciário, representando comunhão dos interesses dos Debenturistas (conforme abaixo definidos) favorecidos pela presente alienação fiduciária em garantia (“Agente Fiduciário” ou “Credor Fiduciário”):

B. PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 3521050441-1, neste ato representada nos termos de seu contrato social;

A Alienante e o Credor Fiduciário são doravante denominados, em conjunto, as “Partes” e, individualmente, a “Parte”.

CONSIDERANDOS

CONSIDERANDO QUE, a Emissora é a única possuidora e legítima proprietária dos imóveis devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato, inclusive com a descrição do título aquisitivo, em atendimento à exigência do artigo 24, IV, da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores (“Lei 9.514/97”), compreendendo o terreno, a totalidade das construções, edificações, plantações, árvores e outras acessões e benfeitorias, já presentes e/ou futuros, conforme se atesta nas matrículas nºs 74.722, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul e 88.031, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis” ou, separadamente, “Imóvel”);

CONSIDERANDO QUE, os Imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas e/ou tributos em atraso ou encargos, exceto o disposto na Cláusula 2.1, não existindo contra a Alienante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer



outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar qualquer disposição deste Contrato;

CONSIDERANDO QUE, em 14 de abril de 2014, a Emissora, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e cada um dos Garantidores (conforme definido abaixo) celebraram o “Instrumento Particular de Escritura da Segunda (2ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços restritos de Colocação (“Escritura de Emissão” e “Emissão”, respectivamente), por meio do qual a Emissora emitiu 450 (quatrocentas e cinquenta) debêntures da 1ª série com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais) cada, totalizando a 1ª série R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) e 450 (quatrocentas e cinquenta) debêntures da 2ª série (“Debêntures da 2ª Série”) com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais) cada, totalizando a 2ª série R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais);

CONSIDERANDO QUE, no âmbito da Escritura de Emissão, (a) Delga Participações S/A, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, 1.559, sobreloja, sala 1, Serraria, CEP 09980-160, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.856.102/0001-00, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35.300.178.106, (b) Fobrasa Comércio de Máquinas Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Piratininga, 845, Brás, CEP 03042-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.782.788/0001-48, (c) Maria Ione Vittolo Delgado, brasileira, casada sob regime de separação total de bens, empresária, portadora da carteira de identidade RG n.º 4.876.076, inscrita no CPF sob n.º 136.444.108-01, com endereço na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, 1.559, sobreloja, sala 1, (d) Carla Milena Delgado, brasileira, divorciada, empresária, portadora da carteira de identidade RG n.º 27.105.537-6, inscrita no CPF sob n.º 165.799.308-61, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ana Vieira de Carvalho, n.º 100, casa 04, Morumbi, (e) Vanessa Augusta Delgado de Azevedo Pimentel, brasileira, divorciada, advogada, portadora da carteira de identidade RG n.º 27.105.658-7, inscrita no CPF sob n.º 285.746.508-46, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Deputado Laércio Corte, n.º 1.455, apto. 181, Chácara Tangará, e (f) Antonio Augusto Delgado Júnior, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da carteira de identidade RG n.º 8.296.287-X, inscrito no CPF sob n.º 126.836.678-17, com endereço Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, 1.559, sobreloja, sala 1 (“Garantidores”), com expressa ciência e anuência de Patricia Alessandra Pofô Delgado, brasileira, casada sob regime de comunhão parcial de bens, advogada, portadora da carteira de identidade RG n.º 18.301.160-0 SSP/SP, inscrita no CPF sob n.º 165.098.288-71, com endereço na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, 1.559, sobreloja, sala 1, obrigaram-se como fiadores da Emissora para garantir suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão (“Fiança”);

CONSIDERANDO QUE em 14 de abril de 2014 foi realizada assembleia geral extraordinária da Emissora, a qual aprovou a realização da Emissão e a concessão das Garantias (conforme definidas abaixo);

CONSIDERANDO QUE, durante o prazo de vigência das Debêntures, para garantir o integral e pontual pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias decorrentes das Debêntures da 2ª Série,



assumidas pela Emissora e pelos Garantidores na Escritura de Emissão, a Alienante se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos e condições deste Contrato, a alienar fiduciariamente em garantia os Imóveis, conforme Anexo I, em favor dos titulares das Debêntures da 2ª Série aqui representados pelo Agente Fiduciário (“Debenturistas”);

CONSIDERANDO QUE, em Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Alienante, realizada em 14 de abril de 2014, foram aprovadas: (i) a fiança solidária em favor dos Debenturistas, (ii) a alienação fiduciária de imóveis operacionais urbanos de propriedade da Alienante e (iii) a prática de todos os atos necessários para efetivação da deliberação mencionada no subitem (ii) acima;

CONSIDERANDO QUE, para garantia total das Obrigações definidas abaixo, além dos Imóveis, serão alienados fiduciariamente os imóveis objetos das matrículas nºs 23.648, 23.649, 23.650, 23.651, 23.652, 23.653, 23.654, 23.655, 23.657, 23.658, 23.659, 23.660, 23.661, 23.662, 23.663, 23.664, 23.665, 23.666, 23.667, 23.668, 23.669 e 23.670, todas do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo e nºs 3.303 e 3.304, do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da empresa Delga Participações S/A; e

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente Contrato, o que ora se faz consoante as cláusulas e condições a seguir indicadas:

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o significado correspondente a eles atribuído na Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos da Emissão que incluem, mas não se limitam ao Contrato de Colocação, à Declaração de Veracidade e ao Comunicado de Encerramento (“Documentos da Emissão”). Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste Contrato”, “neste Contrato” e “conforme previsto neste Contrato” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma depreendido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato, e referências à cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado.

1.2. Para os fins e efeitos deste Contrato, o termo “Garantias” significa a alienação fiduciária dos Imóveis nos termos deste Contrato (bem como dos demais contratos de garantia que compõem a Emissão) em conjunto com a Fiança prestada no âmbito da Escritura de Emissão.

1.3. Para fins deste Contrato, o termo “Agente Fiduciário” deve ser interpretado como fazendo referência ao Agente Fiduciário descrito no preâmbulo deste Contrato, assim como, conforme o caso, quaisquer outras entidades que venham a figurar como suas substitutas, sucessoras ou cessionárias.

1.4. Este Contrato deverá ser interpretado em conjunto com os termos da Escritura de Emissão, sendo certo, portanto, que se trata de instrumentos contratuais que, no seu conjunto, criam e disciplinam relações jurídicas entre as partes que deles participam. Todos os termos definidos neste Contrato terão os mesmos significados quando empregados em qualquer outro documento entregue ou elaborado em decorrência do disposto no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Emissão, exceto se de outra forma disposto em tal documento.

1.5. Em caso de divergências entre as disposições deste Contrato e aquelas previstas na Escritura de Emissão ou em qualquer outro dos Documentos da Emissão, prevalecerão aquelas previstas na Escritura de Emissão.

1.6. Por força do artigo 23, da Lei nº 9.514/97 e parágrafo primeiro do artigo 1.361 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), o presente Contrato constitui instrumento autônomo, que pode ser levado a registro isoladamente, independentemente de quaisquer outros instrumentos aqui mencionados.

2. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS À GARANTIA

2.1. Alienação Fiduciária em Garantia: Na forma do disposto neste Contrato e de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando ao artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, o Decreto Lei .º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, aos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e suas alterações posteriores e aos artigos 1.361 e seguintes, 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em garantia do correto, fiel, integral, pontual e cabal pagamento de todas as obrigações principais e acessórias das Debêntures da 2ª Série incluindo, sem limitação, os valores devidos a título de principal e remuneração, todos os encargos moratórios, multas decorrentes de eventual atraso, pela Emissora, no cumprimento de suas obrigações pecuniárias relacionadas às Debêntures e todos os eventuais tributos, despesas e custos devidos pela Emissora com relação às Debêntures, incluindo gastos com honorários advocatícios, depósitos, verbas indenizatórias, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais quando, conforme o caso, tornem-se devidos (“Obrigações”), a Emissora em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere em garantia, os Imóveis, em favor dos Debenturistas, aqui representados pelo Agente Fiduciário, para assegurar aos Debenturistas o devido e integral cumprimento das Obrigações, nos termos do presente Contrato, de modo que, com a constituição das propriedades fiduciárias, haverá o desdobramento da posse dos Imóveis, tornando-se o Agente Fiduciário possuidor indireto dos Imóveis, sem quaisquer reservas ou restrições. A presente alienação fiduciária em garantia também abrange todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas relacionados aos Imóveis, que passam a integrar, para todos os fins de direito, a definição de “Imóveis” permanecendo com seus efeitos suspensos até que as seguintes condições sejam cumpridas (“Condições Suspensivas”):





(a) o pagamento integral dos débitos referentes às alienações fiduciárias registradas sob os nºs (i) 6 na matrícula nº 74.722, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, em 12 de dezembro de 2011; e (ii) 10, na matrícula nº88.031, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e

(b) a obtenção da liberação dos Imóveis pelos credores de tais alienações fiduciárias, mediante a emissão de termo de quitação e sua respectiva averbação na competente matrícula.

2.1.1. As Partes declaram que, para garantia total das Obrigações, além dos Imóveis, serão alienados fiduciariamente os imóveis objetos das matrículas nºs 23.648, 23.649, 23.650, 23.651, 23.652, 23.653, 23.654, 23.655, 23.657, 23.658, 23.659, 23.660, 23.661, 23.662, 23.663, 23.664, 23.665, 23.666, 23.667, 23.668, 23.669 e 23.670, todas do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo e nºs 3.303 e 3.304, do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da empresa Delga Participações S/A, avaliados, na presente data, em R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) cada, no que diz respeito aos Imóveis registrados perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo e a R\$5.654.000,00 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil reais) e R\$4.452.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais), com relação aos imóveis registrados perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, respectivamente. Dessa forma, para a garantia total das Obrigações, serão alienados fiduciariamente 26 (vinte e seis) imóveis.

2.1.2. As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que para os fins da Lei 9.514/97, bem como para os fins de cálculo de custas e emolumentos decorrentes do registro deste Contrato nos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis (conforme definido abaixo), a expressão “Valor dos Imóveis” significa o valor de liquidação ou venda forçada de cada um dos Imóveis, conforme laudo de avaliação elaborado pela empresa Approval Avaliações e Engenharia S/C Ltda. (“Approval”) (conforme documento anexo à este Contrato), o qual corresponde ao valor referido no Anexo I ao presente Contrato ou os valores atribuídos aos Imóveis em razão da realização de nova avaliação, nos termos da Cláusula 2.1.4 abaixo.

2.1.3. A Alienante, desde já, se obriga a fazer com que o Valor dos Imóveis, equivalente, nesta data, ao montante total de R\$36.909.000,00 (trinta e seis milhões, novecentos e nove mil reais), corresponda a todo tempo durante a vigência deste Contrato, a um montante em reais equivalente a, no mínimo, R\$30.968.000,00 (trinta milhões, novecentos e sessenta e oito mil reais) (“Limite Mínimo”).

2.1.4. O Agente Fiduciário poderá requerer, às expensas da Emissora, semestralmente, novas avaliações dos Imóveis de forma a estabelecer e/ou corroborar o Valor dos Imóveis. A avaliação será realizada pela Approval ou por qualquer outra empresa de avaliação de ativos de elevada reputação e de reconhecida idoneidade para avaliação de ativos, prévia e devidamente aprovada pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim (“Laudo de Avaliação”). As Partes deverão promover, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de entrega do Laudo de Avaliação, o aditamento a este Contrato de forma a incorporar o novo Laudo de Avaliação e refletir nos respectivos

Anexos, o novo valor de venda forçada evidenciado no Laudo de Avaliação, que passará a integrar a definição de “Valor dos Imóveis” prevista neste Contrato.

2.1.5. As certidões de matrícula expedidas de tempos em tempos, nos termos deste Contrato, e o Laudo de Avaliação do Imóvel (“Documentos Comprobatórios”) deverão ser mantidos nas sedes da Alienante e do Agente Fiduciário e incorporam-se automaticamente à presente garantia.

2.1.6. Qualquer acessão, melhoria ou benfeitoria presente ou introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente aos Imóveis, incluindo móveis por antecipação tais como, mas não se limitando a, plantações ou cultivos, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões, melhorias ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Alienante ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.2. Nos termos dos artigos 333 e 1.425, incisos I, IV e V, e 1.427 do Código Civil, na hipótese de (i) a garantia prestada pela Alienante por força deste Contrato ser, total ou parcialmente, objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar; (ii) a garantia prestada sob este Contrato se tornar insuficiente por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando à depreciação devido ao tempo de utilização ou desapropriação total ou parcial; ou (iii) a garantia prestada sob este Contrato sofrer qualquer dano ou degradação, independentemente da ocorrência de sinistro, de forma que o Valor dos Imóveis se torne inferior ao Limite Mínimo, ou (iv) as Condições Suspensivas não se implementarem no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da Data da Emissão (conforme abaixo definida), a Alienante ficará obrigada a substituí-la ou reforçá-la, de modo a recompor integralmente a garantia ora prestada (“Reforço de Garantia”).

2.2.1 Observado o disposto no artigo 1.425, inciso I, do Código Civil, os instrumentos relativos ao Reforço de Garantia deverão ser celebrados, pela Alienante, no prazo de 15 (quinze) dias contados (i) da data em que a Alienante tomar conhecimento da ocorrência de qualquer evento que torne a garantia insuficiente; ou (ii) da data de recebimento de notificação efetuada pelo Agente Fiduciário acerca da insuficiência da garantia, conforme deliberação da assembleia geral de Debenturistas que determinar o Reforço de Garantia, o que acontecer antes, sendo que tais contratos deverão ser levados a registro nos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis (conforme definido abaixo) em até 2 (dois) dias úteis a contar da data de celebração. No prazo de 2 (dois) dias úteis após o registro pelos Cartórios, a Alienante encaminhará ao Agente Fiduciário uma via original devidamente registrada.

2.2.2 O Reforço de Garantia deverá ser realizado por meio de alienação fiduciária em garantia de outros bens de titularidade da Alienante (ou de terceiros), conforme o caso, de natureza igual ou diversa da dos Imóveis, desde que previamente aceitos pelos Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão. No caso de Reforço de Garantia, os novos bens dados em garantia serão identificados em documento que deverá integrar este Contrato ou o contrato aplicável, conforme o caso, observadas as formalidades previstas na Cláusula 2.4 abaixo.

2.3. Até a quitação integral das Obrigações, a Alienante se obriga a adotar todas as medidas e



providências necessárias para assegurar que o Agente Fiduciário mantenha a propriedade fiduciária e a posse indireta, bem como a preferência absoluta sobre os Imóveis, observado o implemento das Condições Suspensivas. A Fiel Depositária deverá conservar a posse direta dos Imóveis possuindo-o em nome do Agente Fiduciário, para todos os fins legais, assumindo todas as obrigações estabelecidas nos artigos 627 a 646 do Código Civil, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, quando a propriedade plena e a posse direta dos Imóveis deverá automaticamente retornar à Alienante, obrigando-se a Fiel Depositária a manter os Imóveis em perfeita condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de turbacão de terceiros, obrigando-se, ainda, a substituí-los e/ou repará-los sempre que necessário, em caso de depreciação e/ou degradação, de modo a recompor integralmente a garantia ora outorgada.

2.3.1. Para os fins dos artigos 640 e 1.363 do Código Civil, o Agente Fiduciário, neste ato, autoriza a Alienante a usar e a tirar proveito dos Imóveis, observado, contudo, que a Alienante não poderá transferir a posse direta dos Imóveis para terceiros, sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiduciário, conforme aprovação dos Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

2.4. A Fiel Depositária não poderá, total ou parcialmente, sem o prévio consentimento por escrito do Agente Fiduciário, conforme aprovação dos Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, (a) alienar, ceder, ou de qualquer outra forma transferir os Imóveis, (b) criar, incorrer, ou permitir a criação de quaisquer ônus sobre os Imóveis (ressalvado o ônus constituído sobre os Imóveis por este Contrato) ou qualquer opção em favor de terceiros ou qualquer ação de terceiros com relação aos Imóveis, nem sobre qualquer direito a eles relativo, ou (c) celebrar qualquer contrato ou compromisso que restrinja o direito ou a possibilidade do Agente Fiduciário vender, ceder ou transferir os Imóveis.

2.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiel Depositária se obriga a adotar todas as medidas e providências adicionais que possam ser determinadas pela legislação aplicável ou que o Agente Fiduciário possa solicitar para obter ou preservar todos os benefícios deste Contrato e os direitos e poderes outorgados por este Contrato com relação aos Imóveis. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações ou na ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário poderá exercer os direitos e prerrogativas previstos em lei, na Escritura de Emissão ou neste Contrato, conforme deliberado e aprovado pelos Debenturistas, quando não houver procedimento já definido que permita ao Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, exercer tais direitos e prerrogativas.

2.6. Seguros. A Fiel Depositária se obriga a segurar e a manter segurados os Imóveis, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, por um valor não inferior ao Valor dos Imóveis, com uma seguradora de renome e idônea, contra todos os riscos usuais atinentes aos Imóveis tipicamente cobertos nos ramos de atividades da Alienante (“Seguro”). A Alienante deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato e/ou da contratação ou renovação de qualquer



Seguro, conforme aplicável, comprovar ao Agente Fiduciário que solicitou o endosso das apólices em favor do Agente Fiduciário, em nome dos Debenturistas, de modo a estabelecer que todos e quaisquer pagamentos e indenizações decorrentes de qualquer ação ou sinistro relativo a quaisquer dos Imóveis deverá ser pago na conta bancária a ser indicada, por escrito, pelo Agente Fiduciário, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis, devendo a Alienante tomar toda e qualquer providência para fazer com que a referida seguradora nomeie o Agente Fiduciário como único e exclusivo beneficiário. A Alienante deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação do endosso, enviar ao Agente Fiduciário cópias autenticadas das apólices endossadas em favor do Agente Fiduciário, em nome dos Debenturistas, como único e exclusivo beneficiário, permanecendo a Alienante na guarda, como fiel depositária, das vias originais das apólices.

2.6.1. Sem prejuízo do anteriormente disposto, caso a Alienante venha a receber, por qualquer motivo, quaisquer valores referentes ao Seguro de forma diversa da aqui prevista, deverá recebê-los na qualidade de fiel depositária do Agente Fiduciário, em benefício dos Debenturistas, e deverá depositar a totalidade dos referidos recursos na conta bancária a ser indicada, por escrito, pelo Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade para tanto.

2.6.2. A Alienante compromete-se, ainda, a instruir a companhia de seguro em questão, por meio de notificação por escrito, para que deposite quaisquer pagamentos e indenizações decorrentes de sinistros na conta bancária a ser indicada, por escrito, pelo Agente Fiduciário, devendo comprovar satisfatoriamente ao Agente Fiduciário essa instrução mediante apresentação do respectivo aviso de recebimento ou protocolo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato e/ou da contratação ou renovação de qualquer Seguro, conforme aplicável.

2.6.3. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, na hipótese de ocorrência de um sinistro, a Alienante deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência, aditar este Contrato para prever a inclusão de novos imóveis em substituição ao Imóvel deteriorado, em valor e condições suficientes para restabelecer a garantia.

2.6.3.1. Em até 1 (um) Dia Útil contado do registro do aditamento de que trata o item 2.6.3 acima, o Agente Fiduciário deverá devolver à Alienante o montante recebido a título de indenização decorrente de eventuais sinistros, por meio de depósito em conta corrente a ser indicada previamente e por escrito pela Alienante para tal fim.

2.7. Registros: Este Contrato será levado a registro no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, no qual se localiza o Imóvel objeto da matrícula nº 74.722 e no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual se localiza o Imóvel objeto da matrícula nº 88.031 (“Competentes Cartórios de Registro de Imóveis”), no prazo de até 2 (dois) dias úteis anteriores à data do implemento da Condição Suspensiva disposta na Cláusula 2.1. (a), o que se comprovará, independentemente de qualquer outra formalidade, pela expedição do termo de quitação, devendo a Emissora entregar ao Agente Fiduciário, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da sua assinatura, cópia do protocolo de tal registro nos Competentes Cartórios de Registro de



Imóveis. A Emissora compromete-se a, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do protocolo deste Contrato nos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis, obter tal registro em forma e teor razoavelmente satisfatórios ao Agente Fiduciário, assumindo a Emissora os custos e despesas com os referidos registros, exceto na hipótese da Cláusula 2.7.1 abaixo. O registro deste Contrato nos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis deverá conferir ao Agente Fiduciário a propriedade fiduciária dos Imóveis, livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, dívidas, ações reais e pessoais reipersecutórias, ou gravames de qualquer natureza.

2.7.1. Uma vez formuladas quaisquer exigências pelos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário da referida exigência e providenciar o seu cumprimento no menor prazo possível. Para tanto, o Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços, celebrando eventuais retificações e/ou apresentando documentos solicitados pelos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis. A Emissora, desde que expressamente autorizada pelos Debenturistas, terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério dos Debenturistas, para obter a plena formalização do registro do presente Contrato.

2.7.2. Qualquer alteração a este Contrato será levada para averbação ou registro nos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário comprovação da plena formalização de tal registro, em forma e teor razoavelmente satisfatórios ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de protocolo do respectivo aditamento a este Contrato nos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis.

2.7.3. Para os fins legais, a Emissora apresenta, neste ato, as certidões abaixo listadas (“Certidões”), cujas cópias constituem o Anexo II ao presente Contrato, obrigando-se a apresentar as demais certidões exigidas pelos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis e que sejam necessárias ao registro deste Contrato:

- (a) Certidão de matrícula atualizada dos Imóveis;
- (b) Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Receita Federal do Brasil;
- (c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida, conjuntamente, pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- (d) Certidão de Situação Fiscal emitida pela Prefeitura de onde se localizam os Imóveis;
- (e) Certidão Negativa de Ônus Real dos Imóveis;
- (f) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros dos Imóveis;



- (g) Licença de Instalação e Funcionamento dos Imóveis; e
- (h) Certidões dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho e Varas da Justiça Federal do local onde estão situados os Imóveis e da sede da Alienante.

2.8. Descrição das Obrigações Garantidas: Para os fins legais, as Partes descrevem as principais condições financeiras das Obrigações, sem prejuízo do detalhamento constante da Escritura de Emissão que, para esse efeito, são consideradas como se estivessem aqui integralmente transcritas:

- (a) *Valor de Principal:* R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“Valor de Principal” e “Data de Emissão”, respectivamente).
- (b) *Prazos e Local de Pagamento:* as Debêntures da 2ª Série serão amortizadas em 25 (vinte e cinco) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 12 de maio de 2017; e as demais, conforme datas e percentuais detalhados na Escritura. O pagamento das Debêntures da 2ª Série será realizado utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP S.A. – Balcão de Ativos e Derivativos (“CETIP”) ou outra instituição financeira contratada para este fim, ou, ainda, na hipótese de as Debêntures da 2ª Série não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, na sede da Emissora ou conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.
- (c) *Vencimento Final:* 12 de maio de 2019.
- (d) *Taxa de Juros:* as Debêntures da 2ª Série farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das Taxas DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture partir da data da primeira integralização ou na data do pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e pagos ao final de cada Período de Capitalização.
- (e) *Outros Encargos:* juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

2.9. Fiel Depositária. A Fiel Depositária, qualificada no preâmbulo deste Contrato, é neste ato e por este instrumento nomeada, de forma irrevogável e irretroatável, como fiel depositária dos Imóveis e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da legislação aplicável, ficando responsáveis por sua devida guarda e manutenção, nos termos do item abaixo.



2.9.1. A Fiel Depositária assume e aceita, neste ato, as responsabilidades inerentes à conservação dos Imóveis, sujeitando-se às sanções daí decorrentes, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, não podendo dispor a qualquer título ou alterar o local de depósito dos Documentos Comprobatórios.

2.9.2. Nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, a Fiel Depositária se obriga a permanecer na posse e guarda dos Imóveis e dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los.

2.9.3. Fica desde já estabelecido que a Fiel Depositária apenas poderá ser substituída em sua função mediante autorização prévia e por escrito do Agente Fiduciário, conforme aprovação dos Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim. O Agente Fiduciário não será responsável por quaisquer despesas, reembolsos, indenizações e demais custos incorridos pela Fiel Depositária em razão do exercício das obrigações estabelecidas neste Contrato, restando acordado, desde já, que aludidas despesas, indenizações e demais custos serão de responsabilidade única e exclusiva da Fiel Depositária.

2.9.4. Os Documentos Comprobatórios encontram-se localizados na sede da Fiel Depositária, no endereço transcrito no preâmbulo do presente do Contrato, na seção de qualificação das Partes.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. A alienação fiduciária dos Imóveis não implica a transferência para os Debenturistas e/ou para o Agente Fiduciário de qualquer das obrigações ou responsabilidades que cabem à Alienante, permanecendo essa como única responsável pelas respectivas obrigações e respectivos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei, deste Contrato (inclusive custos de transferência dos Imóveis por força da execução deste Contrato) e dos respectivos instrumentos jurídicos por este contratado, observando-se, em todo e qualquer caso, os direitos e obrigações previstos na Escritura de Emissão.

3.1.1. Até a eventual excussão da alienação fiduciária dos Imóveis, a Alienante permanecerá na posse direta de seus Imóveis, possuindo-os em nome do Agente Fiduciário conforme disposto no item 2.3 acima, podendo utilizá-los livremente (desde que no curso ordinário de seus negócios), por sua conta e risco, assumindo toda a responsabilidade por sua utilização, guarda e conservação, e se incumbindo de arcar com todos os tributos, seguros e demais custos incidentes sobre os Imóveis e sobre sua utilização.

3.2. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer Imóvel, após o implemento das Condições Suspensivas, o Agente Fiduciário como representante dos Debenturistas e proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da indenização a ser paga pelo poder expropriante em face do Imóvel desapropriado, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.2.2 abaixo.



3.2.1 O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente à Emissora, após consultar os Debenturistas, caso venha a receber quaisquer quantias a título de indenização, bem como se deseja (a) aplicar tais recursos na realização de investimentos expressamente aceitos pelos Debenturistas e ceder fiduciariamente em garantia tais títulos ou investimentos, em condições usualmente praticadas no mercado, tão logo sejam adquiridos ou realizados, em benefício dos Debenturistas; e/ou (b) exigir o Reforço de Garantia, nos termos da Cláusula 2.2 acima, mediante a alienação fiduciária de outro imóvel.

3.2.1.1 Caso o Agente Fiduciário opte pelo procedimento previsto no item (a) da Cláusula 3.2.1 acima, os recursos relativos à indenização permanecerão retidos pelo Agente Fiduciário, devendo ser aplicados em títulos ou valores mobiliários expressamente aceitos pelos Debenturistas, até a devida formalização da alienação fiduciária em questão.

3.2.1.2 Caso o Agente Fiduciário opte unicamente pelo procedimento previsto no item (b) da Cláusula 3.2.1 acima, e desde que todas as Obrigações estejam, até o momento, devidamente adimplidas, o Agente Fiduciário deverá, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da comprovação da formalização do Reforço de Garantia, repassar as quantias recebidas a título de indenização para a Emissora.

3.2.1.3 Para fins da realização dos investimentos acima referidos, a Emissora nomeia o Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, em causa própria e como condição da garantia ora constituída e até que todas as Obrigações tenham sido integralmente pagas, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, seu bastante procurador com amplos poderes para, mediante o recebimento de quaisquer quantias relacionadas à indenização referida na Cláusula 3.2 acima, aplicar tais quantias na aquisição de títulos ou na realização de investimentos, a critério exclusivo dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e ceder fiduciariamente tais títulos ou investimentos em garantia do pagamento das Obrigações.

3.2.2 Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações, a importância que sobejar será entregue à Emissora em até 2 (dois) dias úteis; ou (b) inferior ao valor das Obrigações, a Emissora, continuará obrigada pelo saldo remanescente, devendo, a critério dos Debenturistas, pagá-lo de imediato ou ao Reforço de Garantia, nos termos da Cláusula 2.2 acima. Em caso de desapropriação parcial, a entrega da importância que sobejar, pelo Agente Fiduciário à Emissora ou o Reforço de Garantia, pela Emissora, deverão atender a mesma proporção que o Imóvel desapropriado representa sobre o valor da Obrigação.

3.3 A Emissora obriga-se a, da data de assinatura deste Contrato até o pagamento integral das Obrigações, manter contratada, às suas expensas, apólices de seguro para os Imóveis, contra todos os riscos usuais tipicamente cobertos no seu ramo de atividade, contratadas com companhia de seguro de primeira linha, com base no valor de mercado dos Imóveis, doravante simplesmente "Seguro". A Emissora deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do implemento das Condições Suspensivas, endossar as apólices do Seguro de modo a prever que todos e quaisquer pagamentos e indenizações decorrentes de qualquer sinistro relativo aos Imóveis sejam pagos em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de acordo com a lei aplicável, devendo a Emissora tomar toda e qualquer providência para fazer com que a referida seguradora nomeie o Agente Fiduciário,



na qualidade de representante dos Debenturistas, como beneficiário, em caso de pagamento de indenização por ocorrência de sinistro. A Emissora obriga-se a prontamente entregar ao Agente Fiduciário, mediante solicitação por escrito nesse sentido, comprovante da contratação do Seguro e/ou das apólices então em vigor. Caso ocorra qualquer sinistro no período de 30 (trinta) dias estabelecido nesta Cláusula e o endosso das apólices ainda não tenha sido efetivado, a Emissora deverá orientar a companhia de seguro a depositar quaisquer pagamentos e indenizações decorrentes de tais sinistros em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.

3.3.1 Caso os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, venham a receber quaisquer pagamentos ou indenizações decorrentes de qualquer sinistro relativo aos Imóveis, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 3.2.1.

3.4 Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 3.2 e 3.3 acima, fica facultado à Emissora, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data da desapropriação total ou parcial e/ou de qualquer sinistro, a fim de que as indenizações mencionadas nas referidas cláusulas possam ser liberadas à Alienante, apresentar aos Debenturistas novos bens imóveis em garantia, sendo que (i) tais imóveis devem possuir valor e liquidez equivalente ao Imóvel desapropriado ou objeto de sinistro; e (ii) a apresentação dos imóveis deve ser acompanhada de laudo de avaliação elaborado pela Approval, ou por qualquer outra empresa de avaliação de ativos de elevada reputação e de reconhecida idoneidade para avaliação de ativos, prévia e devidamente aprovada pelos Debenturistas. A aceitação dos bens imóveis apresentados pela Emissora nos termos desta Cláusula e a consequente liberação da indenização à Alienante estarão sujeitas à aprovação por Debenturistas reunidos em Assembleia Geral nos termos da Escritura de Emissão.

3.5. Durante a vigência deste Contrato, todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação a qualquer Imóvel, incluindo, mas não se limitando a despesas relativas (a) à manutenção, segurança, conservação e/ou tributos, ou (b) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou possam incidir sobre os Imóveis, e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Alienante.

4. OBRIGAÇÕES DA ALIENANTE

4.1. Obrigações da Alienante. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Emissão, a Alienante obriga-se a:

- (a) a seu exclusivo custo e despesa, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário por escrito, entregar ao Agente Fiduciário cópia dos Documentos Comprobatórios (podendo ser de forma eletrônica, exceto se de outra forma especificado pelo Agente Fiduciário), e tomar todas as demais medidas para que o Agente Fiduciário possa: (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos da Emissão; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato e dos demais Documentos da Emissão;



- (b) manter todo e qualquer documento relacionado à Escritura de Emissão e aos Documentos da Emissão, incluindo, mas não se limitando às Garantias e ao Contrato de Colocação (conforme definido na Escritura de Emissão), em pleno vigor até o integral cumprimento das Obrigações;
- (c) a sua exclusiva custa e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger a posse e a propriedade dos Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (d) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento ou um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), cumprir todas as instruções razoáveis por escrito emanadas do Agente Fiduciário para regularização das Obrigações inadimplidas ou do Evento de Inadimplemento, conforme o caso, ou para excussão da garantia constituída neste Contrato;
- (e) efetuar os Reforços de Garantia necessários, no prazo e forma previstos neste Contrato;
- (f) utilizar os Imóveis, por sua conta e risco, apenas no curso ordinário de seus negócios, não podendo arrendar, locar ou dar em comodato a terceiros, doar, sem prévia anuência do Agente Fiduciário, exceto se tal arrendamento, locação ou comodato for efetuado para quaisquer pessoas jurídicas integrantes de seu grupo econômico, incluindo quaisquer Afiliadas (conforme definido no item 5.1 (b) abaixo), não podendo em nenhuma hipótese doar os Imóveis, assumindo, ainda, toda a responsabilidade por sua utilização, guarda e conservação, e incumbindo-se de pagar tempestivamente todos os tributos, seguros, multas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, sua transferência (por força da execução da presente garantia) ou sobre o seu uso;
- (g) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, exequível, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, exceto pelas Condições Suspensivas, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza ou impedimento que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre os Imóveis, e que tenham prioridade sobre o ônus constituído por este Contrato, exceto pelo ônus incidente sobre os Imóveis até o implemento das Condições Suspensivas;



- (h) obter e manter todas as autorizações necessárias (i) à devida situação cadastral dos Imóveis; (ii) à assinatura deste Contrato, da Escritura de Emissão e do Contrato de Colocação, quando aplicável; e (iii) ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos referidos documentos, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, cabendo-lhes, em caso de perda, revogação ou não renovação de quaisquer autorizações, prazo de cura de 30 (trinta) dias para regularizar a situação perante as autoridades competentes;
- (i) cumprir fiel e integralmente todas as suas respectivas obrigações previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão e no Contrato de Colocação, quando aplicável;
- (j) sem prejuízo do disposto no item (e) acima, não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, doar, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, com eficácia anterior à liberação desses, nos termos deste Contrato, sem a prévia e expressa autorização por escrito do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas;
- (k) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo todas as obrigações estabelecidas nos artigos 627 a 646 do Código Civil, o encargo de fiel depositário dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exhibi-los ou entregá-los, conforme o caso, ao Agente Fiduciário e/ou ao juízo competente, quando solicitados, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação nesse sentido pelo Agente Fiduciário e/ou dentro do prazo que lhe for determinado pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relacionadas diretamente aos Imóveis, razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação nesse sentido;
- (l) proceder ao registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos nos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis, no prazo e forma aqui previstos, às expensas da Emissora, e entregar ao Agente Fiduciário as certidões necessárias, conforme os termos previstos na Cláusula 2.7 acima;
- (m) manter, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, sempre quitados, na respectiva data de vencimento, os prêmios relativos ao Seguro, fornecendo ao Agente Fiduciário comprovante de tais pagamentos;
- (n) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis, mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;



- (o) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos aos Imóveis, incluindo, sem limitação, aqueles relativos ao seu uso, os encargos legais e tributos imputáveis aos Imóveis;
- (p) não obstar (e fazer com que seus administradores, diretores, conselheiros e outros membros da administração não obstem e envidar seus melhores esforços para que seus agentes e prepostos não obstem) a salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Agente Fiduciário bem como todos e quaisquer atos que sejam necessários à excussão desta garantia nos termos deste Contrato e dos Demais Documentos da Emissão;
- (q) pagar e/ou reembolsar o Agente Fiduciário, mediante solicitação, de quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar o Agente Fiduciário do pagamento de quaisquer valores que ele seja obrigado a efetuar no tocante aos referidos tributos;
- (r) informar imediatamente ao Agente Fiduciário sempre que tiver conhecimento de que o Limite Mínimo não está sendo observado e realizar o Reforço de Garantia, em termos e condições aceitáveis pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na forma e prazo previsto na Cláusula 2.2;
- (s) não alterar, terminar, rescindir ou dar causa à rescisão deste Contrato e/ou dos Demais Documentos da Emissão;
- (t) proceder ao registro deste Contrato e de todo e qualquer aditamento a este Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos prazos e formas aqui previstos, responsabilizando-se exclusivamente por todos os custos e despesas incorridos com tal registro, e entregar ao Agente Fiduciário as respectivas vias registradas;
- (u) prestar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, a menos que outro prazo estabelecido tenha sido estabelecido neste Contrato, ao Agente Fiduciário todas as informações que possam ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, ou, conforme o caso, que a Alienante esteja obrigada a prestar, nos termos previstos neste Contrato, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Emissão;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis após sua ciência, a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (w) fornecer em até 3 (três) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, quaisquer documentos e/ou informações solicitadas com relação aos Imóveis que se façam necessárias no âmbito da alienação fiduciária objeto deste Contrato;
- (x) manter, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, sempre endossadas, em favor do Agente Fiduciário, as apólices de Seguro contratadas pela Alienante nos termos previstos neste Contrato;



- (y) manter, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, sempre quitados, na respectiva data de vencimento, os prêmios relativos ao Seguro, comprometendo-se a, em até 3 (três) Dias Úteis, entregar ao Agente Fiduciário, mediante solicitação nesse sentido, o comprovante de quitação;
- (z) enviar ao Agente Fiduciário (i) cópia autenticada de renovações de apólices de seguro em vigor e/ou de novas apólices de seguro contratadas pela Alienante, caso aplicável, tendo por objeto o Seguro e (ii) cópia autenticada dos endossos das apólices relativas ao Seguro, evidenciando o Agente Fiduciário como único e exclusivo beneficiário do Seguro, nos prazos e condições estabelecidos neste Contrato;
- (aa) informar imediatamente ao Agente Fiduciário, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado ou pendente ou qualquer outro evento de que tenha conhecimento e que possa ter qualquer efeito adverso relevante sobre os Imóveis; e
- (bb) apresentar as certidões atualizadas em até 10 (dez) dias úteis contados da solicitação pelo Agente Fiduciário, desde que haja motivo justo para tanto, prorrogáveis, mediante comunicação ao Agente Fiduciário, pelo prazo exigido pelo órgão competente para sua emissão, caso este seja superior ao prazo previsto neste item.

4.2. Para fins deste Contrato, fica acordado, desde já, que o Agente Fiduciário ou qualquer terceiro por ele designado está autorizado, a qualquer tempo dentro do horário comercial, mediante aviso prévio à Alienante, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis: (i) inspecionar e verificar a condição dos Imóveis; e (ii) inspecionar e obter cópia dos Documentos Comprobatórios, inclusive de documentação relativa ao pagamento de todos e quaisquer tributos incidentes sobre os Imóveis.

4.3. Este Contrato e todas as obrigações da Alienante relativas a este Contrato permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações devidas pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão, bem como todas as obrigações devidas pela Emissora no âmbito do Contrato de Colocação. Caso, por qualquer motivo, qualquer pagamento relativo às Debêntures da 2ª Série venha a ser restituído ou revogado compulsoriamente, este Contrato recuperará automaticamente sua vigência e eficácia, devendo o Agente Fiduciário notificar por escrito a Emissora para que efetue o pagamento do valor eventualmente restituído ou revogado em até 48 (quarenta e oito) horas. Caso a Emissora não efetue o pagamento do valor eventualmente restituído ou revogado no prazo solicitado, este Contrato deverá ser cumprido em todos os seus termos e condições como tendo ocorrido um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão).

5. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. A Alienante presta, nesta data, na Data de Emissão e na data de integralização das Debêntures, as seguintes declarações ao Agente Fiduciário:



- (a) Capacidade, Constituição e Existência. A Alienante possui plena capacidade, poderes e interesse para a celebração e cumprimento deste Contrato. A Alienante é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato e a Escritura de Emissão, conforme o caso, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e da Escritura de Emissão e cumprir e observar as disposições aqui e ali contidas.
- (b) Poderes e Autorizações Societárias. A Alienante tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão, bem como para cumprir suas respectivas obrigações previstas em tais documentos. A celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão e o cumprimento das Obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, conforme aplicáveis, (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si ou quaisquer pessoas que, direta ou indiretamente, controlam, são controladas ou estão sob controle comum de outra pessoa (“Afiliações”), nem constituem ou constituirão Evento de Inadimplemento nem importam ou importarão inadimplemento de qualquer de suas obrigações.
- (c) Instrumento Exequível nos Termos da Lei. Este Contrato foi validamente firmado por si ou por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Alienante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.
- (d) Autorizações. Todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à celebração e cumprimento deste Contrato e da Escritura de Emissão, à validade e exequibilidade dos mesmos e à criação e manutenção do ônus sobre os Imóveis foram obtidas ou tomadas, são válidas e estão em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato, seus anexos e aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis competente, o qual deverá ser realizado no prazo e forma aqui previstos.
- (e) Bens Livres e Desembaraçados. Os Imóveis são de titularidade única e exclusiva da Emissora e, após o implemento das Condições Suspensivas, estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames. Não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Emissora seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção desta alienação fiduciária em garantia sobre os Imóveis.
- (f) Titularidade Exclusiva. Sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia, nos termos do presente Contrato, são e devem permanecer como de propriedade fiduciária do Agente Fiduciário.



- (g) Licenças. Todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessários à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor.
- (h) Pendências Judiciais. Não existem pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza (i) que tenham qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos seus negócios, bens, resultados operacionais e/ou perspectivas; (ii) que tenham qualquer efeito adverso relevante nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e deste Contrato; (iii) que tenham qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, possa resultar em um Evento de Inadimplemento (“Efeito Adverso Relevante”); ou (iv) que afetem ou possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento pela Emissora, de suas obrigações decorrentes deste Contrato e da Escritura de Emissão, exceto qualquer processo judicial ou administrativo que não resultem em um Efeito Adverso Relevante, sendo certo que caso eventuais processos resultem em um Efeito Adverso Relevante as Debêntures vencerão antecipadamente nos termos da Cláusula 5.3.1.1 (xxii) da Escritura de Emissão. A Emissora não tem conhecimento de ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem débitos ou processos judiciais ou administrativos com qualquer órgão que possam vir a afetar a presente garantia.
- (i) Conservação dos Imóveis e Seguro. Os Imóveis encontram-se em perfeito estado de conservação e funcionamento, considerado o desgaste normal decorrente do uso. Adicionalmente, os Imóveis estão segurados e suas respectivas apólices estão em vigor.
- (j) Fronteira. Os Imóveis não estão situados na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável.
- (k) Registros Contábeis. A Alienante contabilizará a presente alienação fiduciária em sua respectiva escrituração, nos termos da legislação aplicável.
- (l) Veracidade. A Alienante é responsável por eventuais prejuízos que decorram da falsidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo de ensejar, de pleno direito, a excussão da garantia constituída neste Contrato e/ou em qualquer dos demais documentos relativos à Emissão, em conjunto ou isoladamente.
- (m) Evento de Inadimplemento. Não ocorreu nem perdura qualquer inadimplemento ou Evento de Inadimplemento ou qualquer fato ou situação que tenha ou possa ter um efeito prejudicial relevante na situação (financeira ou de outra natureza), negócio, bens, resultados operacionais e/ou perspectivas da Alienante. A Alienante não se encontra, nos termos de quaisquer contratos firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, em



descumprimento de quaisquer cláusulas que possam ensejar o vencimento antecipado deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Emissão.

5.2 A Alienante se compromete a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da citação ou notificação, conforme o caso, caso seja citada ou notificada de penhora, arresto ou sequestro, no todo ou em parte, dos Imóveis, instauração de qualquer processo executivo referente aos Imóveis, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens da Alienante, incluindo os Imóveis, no todo ou em parte, e também de qualquer procedimento ou demanda similar com relação aos Imóveis, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da cessão fiduciária em garantia aqui constituída em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, assim como a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos e demandas sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída e/ou à integridade dos Imóveis.

5.3 As declarações prestadas pela Alienante subsistirão até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ficando a Alienante responsável por eventuais prejuízos comprovados que decorram da inveracidade ou inexatidão de tais declarações, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas e da excussão da garantia aqui constituída em relação aos Imóveis, nos termos deste Contrato. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais documentos relacionados às Debêntures, sendo certo que a Alienante se obriga a notificar o Agente Fiduciário e os Debenturistas em até 5 (cinco) Dias Úteis caso quaisquer declarações prestadas no presente Contrato tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

5.4. A Alienante indenizará e reembolsará prontamente o Agente Fiduciário e cada um dos Debenturistas, bem como seus respectivos sucessores e cessionários, empregados, diretores, agentes e prepostos (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterá cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, inclusive por qualquer perda ou dano, custos e despesas de qualquer tipo (incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, comprovadamente incorridos por referida Parte Indenizada), em decorrência de qualquer falsidade ou incorreção quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste Contrato. Tais indenizações e reembolsos serão devidos sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS OBRIGAÇÕES

6.1 Sem prejuízo das demais hipóteses de inadimplemento ou de vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Emissão, que se incorporam a presente, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, poderá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e considerar antecipadamente exigíveis as Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Emissão, se ocorrer qualquer das hipóteses de vencimento antecipado disciplinadas em lei ou, ainda, se ocorrer qualquer dos seguintes eventos, sendo



certo que os itens (a), (b) e (c) abaixo acarretam o vencimento antecipado automático das Obrigações Garantidas (cada um desses eventos, um “Evento de Inadimplemento”):

- (a) ocorrência, com relação à Alienante, das hipóteses mencionadas no artigo 333 e nos incisos I, II, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil;
- (b) caso a alienação fiduciária objeto deste Contrato não seja devidamente efetivada ou formalizada pela Alienante, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, ou caso esta garantia, por qualquer fato atinente ao seu objeto torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, não tendo sido substituída ou reforçada nos termos da Escritura de Emissão e deste Contrato;
- (c) se a Alienante ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes deste Contrato, total ou parcialmente, sem prévia e expressa anuência dos Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação; e
- (d) ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento previsto na Escritura de Emissão, observados os prazos de cura porventura aplicáveis, de modo que seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão.

6.2 Qualquer notificação do Agente Fiduciário comunicando a ocorrência ou a declaração de um Evento de Inadimplemento terá caráter definitivo em relação à ela, se o caso, observados eventuais períodos de cura ou carência previstos neste Contrato, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Emissão para remediar Eventos de Inadimplemento.

7. EXCUSSÃO DA GARANTIA

7.1. Observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão e o implemento das Condições Suspensivas, na hipótese de inadimplemento de qualquer Obrigação ou na ocorrência de vencimento antecipado das Debêntures em razão de um Evento de Inadimplemento, a Emissora será intimada, a requerimento do Agente Fiduciário, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, pelo oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, ou quem este indicar, a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias, as Obrigações devidas, incluídos os valores de principal, juros, penalidades, encargos contratuais e legais, tributos, além das despesas de cobrança e intimação.

7.2. Purgada a mora em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis em montante equivalente ao saldo devedor das Obrigações, convalidará o presente Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas da Emissora, deduzidas as despesas do oficial dos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis.



7.3. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 7.1 acima sem a purgação da mora, o oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel em questão, da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI do respectivo Imóvel.

7.4. Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário estará autorizado a proceder de forma amigável e de boa-fé, independentemente de avaliação específica para tanto, pelo preço e nas condições que entender apropriadas, no todo ou em parte, pública ou particularmente, judicialmente ou de forma amigável (extrajudicialmente), independentemente de prévia notificação à Alienante, notificação judicial ou extrajudicial, leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, excutir a garantia e alienar a terceiros o Imóvel, da seguinte forma: (a) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial; (b) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário; e (c) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, ao Agente Fiduciário, o direito de proceder, às expensas da Emissora, a avaliação dos Imóveis excutidos por meio da contratação da Approval ou de terceiro com habilitação para tanto, escolhido pelo próprio Agente Fiduciário.

7.5. Os 2 (dois) leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no município onde está localizado o Imóvel. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação deverá ocorrer, no máximo, 20 (vinte) dias após a data da averbação da consolidação plena da propriedade em nome do Agente Fiduciário.

7.6. O segundo leilão público será realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, sempre que, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido para o Imóvel for inferior ao seu respectivo valor (conforme Cláusula 2.1.3 acima).

7.7. No segundo leilão, a critério exclusivo dos Debenturistas, poderá ser aceito lance igual ou superior ao valor da Dívida e das Despesas (conforme definidas abaixo), relativamente ao Imóvel ou qualquer lance, ainda que inferior ao valor da Dívida e das Despesas. Na máxima extensão permitida pela lei aplicável, não sendo oferecido lance no valor aqui estabelecido, o Imóvel em questão permanecerá na propriedade do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, que (a) conferirá à Emissora, em até 15 (quinze) dias da realização do segundo leilão, quitação com relação à fração das Obrigações correspondente ao Valor dos Imóveis, conforme o caso, observado o disposto na Cláusula 7.8 abaixo; e (b) poderá optar por alienar o Imóvel, conforme o caso, pelo preço e nos termos e condições que julgar apropriado.

7.8. Para fins dos leilões extrajudiciais referidos na Cláusula 7.4 e para todos os fins da Lei 9.514/97, as Partes adotam os seguintes conceitos:



- (i) “Dívida”: é o valor da fração das Obrigações, indicado precisamente pelo Agente Fiduciário, nos termos do item 6.4 acima, e notificado à Alienante, correspondente ao Valor dos Imóveis, conforme o caso, acrescido das quantias elencadas abaixo, de modo que cada Imóvel responda apenas e tão-somente pela fração das Obrigações indicada. Nesse caso, as frações remanescentes das Obrigações continuarão plenamente garantidas pelos demais imóveis que não tenham sido executados e a presente Alienação Fiduciária permanecerá plenamente válida e eficaz com relação às frações remanescentes das Obrigações, a qual não será considerada extinta na forma do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, situação em que, a Emissora continuará, em caso de insuficiência do produto obtido com a venda do Imóvel em decorrência da execução desta garantia na forma ora ajustada, obrigada a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que a Alienação Fiduciária tenha sido totalmente executada, conforme o caso:
- (A) despesas dos prêmios de seguro sobre cada Imóvel vencidos e não pagos até a data do leilão, se for o caso;
 - (B) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso;
 - (C) Imposto Territorial Urbano, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel objeto do leilão vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
 - (D) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Alienante, incluindo, mas não se limitando ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI previsto na Cláusula 6.3 acima; e
 - (E) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário.
- (ii) “Despesas”: significa a soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda de cada Imóvel objeto do leilão, compreendidos, entre outros:
- (A) os encargos e custas de intimação da Alienante;
 - (B) os encargos e custas com publicação dos editais;
 - (C) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da garantia objeto do presente Contrato; e
 - (D) a comissão do leiloeiro.

7.9. Os recursos apurados de acordo com o disposto nesta Cláusula, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, deverão ser aplicados na liquidação das Obrigações, de forma proporcional aos Debenturistas, na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez liquidados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) pagamento de eventuais custos e despesas decorrentes dos procedimentos de excussão do Imóvel, em caso de descumprimento da Alienante em efetuar tal pagamento, despesas incorridas com eventual processo judicial movido pelo Agente Fiduciário, inclusive custas processuais e honorários advocatícios e de peritos; (ii) pagamento de penalidades e outras taxas previstas na Escritura de Emissão e/ou neste Contrato; (iii) pagamento da Remuneração; e (iv) pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário à época do pagamento.

7.9.1. Eventual excesso de recursos recebido pelo Agente Fiduciário por conta da excussão dos Imóveis será depositado em uma conta vinculada não movimentável de titularidade da Emissora até que as Obrigações sejam integralmente liquidadas, mantida exclusivamente para essa finalidade. No prazo de 5 (cinco) dias úteis da quitação de todas as Obrigações da Alienante para com o Agente Fiduciário decorrentes da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário liberará à Alienante, ou a quem esta indicar, os valores depositados em referida conta.

7.10. O Agente Fiduciário poderá realizar todo e qualquer ato ou procedimento necessário à execução da garantia constituída nos termos deste Contrato e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas dos Debenturistas.

7.11. A alienação fiduciária em garantia objeto deste Contrato resolver-se-á somente quando do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, mediante assinatura, a ser solicitada pela Alienante, de termo de quitação a ser firmado pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do adimplemento total das Obrigações Garantidas. Desse modo, o Imóvel em questão somente será liberado após comprovada a liquidação integral das Obrigações, mas a formalização da resolução da propriedade fiduciária (mediante o cancelamento do registro da propriedade fiduciária na respectiva matrícula imobiliária), conforme aplicável, com a consequente consolidação na pessoa da Alienante da plena propriedade do respectivo Imóvel, far-se-á à luz de um termo de quitação, emitido em até 30 (trinta) dias a contar da liquidação da dívida, conforme o artigo 25 da Lei 9.514/97, sob pena de aplicação do disposto no parágrafo 1º do referido artigo.

7.12. A Alienante permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de remuneração, prêmio, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Alienante, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7.13. Fica certo e ajustado que a excussão ou a execução da Alienação Fiduciária independe de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.



7.14. A excussão de cada Imóvel na forma aqui prevista será procedida de forma independente, sendo certo que, a excussão de um Imóvel não implicará a extinção da garantia de alienação fiduciária sobre os demais Imóveis não executados, sem prejuízo, ainda, de qualquer outra execução de garantia, real ou fidejussória, concedida pela Alienante nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão.

8. NOTIFICAÇÃO

8.1. Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Contrato serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por fac-símile, serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, encaminhados para os seguintes endereços:

(a) Alienante:

DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.
Rua Álvares Cabral, 1.479/1.559, Serraria
09980-160, Diadema, São Paulo
At.: Sr. Luiz Nogueira
Tel.: (11) 2106-4200
Fax: (11) 2106-4223
e-mail: lnogueira@delga.com.br

(b) Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar
04538-132, São Paulo, SP
At.: Viviane Rodrigues
Tel.: (11) 2172-2628
Fax: (11) 3078-7264
e-mail: vrodriques@plannercorretora.com.br

8.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima. As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser imediatamente comunicada às demais Partes.

9. RENÚNCIAS E NULIDADE PARCIAL



9.1. Cada Parte reconhece que (a) os direitos e recursos nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e do Contrato de Colocação são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (b) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (c) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (d) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

9.2. A Alienante não poderá renunciar, novar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativos aos Imóveis de forma que afete a prioridade do ônus constituído por este Contrato, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

10. SOBREVIVÊNCIA E TOLERÂNCIA

10.1. Todos os acordos, obrigações e garantias objeto deste Contrato, da Escritura de Emissão e do Contrato de Colocação, referentes aos Imóveis, permanecerão em pleno vigor e efeito até o cumprimento integral das Obrigações.

10.2. As Partes concordam que, caso, por qualquer motivo, a garantia objeto deste Contrato venha a ser executada parcialmente, todas as suas condições e cláusulas permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo de tal execução parcial, até o cumprimento integral das Obrigações.

10.3. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, do cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo de forma alguma ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

11. DESPESAS

11.1. Os custos de registro deste Contrato (e dos seus eventuais aditamentos, se houver) nos Competentes Cartórios de Registro de Imóveis serão de responsabilidade única e exclusiva da Emissora, que reconhece desde já como líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pelo Agente Fiduciário ou por qualquer agente ou subcontratado deste para pagamento dessas despesas, as quais deverão ser quitadas, pela Emissora, dentro de 5 (cinco) dias úteis contados de seu recebimento.

11.2. O pagamento dos prêmios, despesas e comissões relacionadas ao Seguro serão de responsabilidade única e exclusiva da Alienante.



12. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

12.1. As Partes obrigam-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização da outra Parte. Em caso de substituição do Agente Fiduciário, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Alienante deverá firmar quaisquer documentos e/ou instrumentos conforme possam ser requeridos para efetuar a transferência ou cessão pelo Agente Fiduciário dos seus respectivos direitos e/ou obrigações, e, para o fim de constituir, manter, preservar, proteger e registrar o direito de garantia ora constituído. O cessionário do Agente Fiduciário terá os mesmos direitos e obrigações do Agente Fiduciário previstos neste Contrato.

13. IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO

13.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores e/ou cessionários a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos empregados, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

14. ALTERAÇÕES

14.1. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste Contrato.

15. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

15.1. No exercício de seus direitos e recursos contra a Alienante, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, por si ou por terceiros (conforme Cláusula 15.2 abaixo), poderá executar as garantias previstas neste Contrato e na Escritura de Emissão, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro até a quitação integral das Obrigações.

15.2. O Agente Fiduciário poderá contratar, às expensas da Emissora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos. Nesta hipótese, todos os direitos do Agente Fiduciário relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação a presente garantia e sua excussão previstos neste Contrato e na Escritura de Emissão poderão ser exercidos diretamente por tais terceiros, em benefício do Agente Fiduciário e dos Debenturistas, cuja designação deverá ser previamente informada à Alienante, mas independerá da anuência dessa.



16. LEI DE REGÊNCIA E FORO

16.1 Este Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

16.2 As Partes elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17. CONTRATO

17.1 Para todos os fins de direito (inclusive para fins de registro, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97), o presente Contrato tem força de escritura pública.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 As Partes, neste ato, obrigam-se a assinar todos os documentos e proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a alienação fiduciária em favor do Agente Fiduciário.

18.2 Do mesmo modo, uma vez cumpridas integralmente as Obrigações, o Agente Fiduciário obriga-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos necessários e proceder a todas as averbações exigidas que a Emissora solicite para a liberação da alienação fiduciária ora contratada, referente a cada Imóvel, sendo certo que quaisquer despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com relação ao acima serão devidas pela Emissora.

18.3 As Partes desde já reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos dos artigos 585 do Código de Processo Civil.

18.4 Enquanto as Obrigações não forem integralmente liquidadas, qualquer transferência e/ou ato de oneração, mesmo em 2º grau, para terceiros dos Imóveis dependerá de prévio e expresso consentimento, por escrito, do Agente Fiduciário.

18.5 As Partes declaram que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.6 Caso a Alienante ou qualquer outro obrigado pelas Obrigações descumpram qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer nos prazos e termos previstos na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou no Contrato de Colocação, o Agente Fiduciário, sem prejuízo da declaração do vencimento antecipado, total ou parcial, das Obrigações, poderá requerer, com fundamento no artigo 273 combinado com o artigo 461 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação



inadimplida, ou, a seu juízo, promover execução da obrigação de dar, fazer ou não fazer, com fundamento nos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.7. As Partes requerem ao registrador que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrente deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expreso para tal finalidade, com a elaboração, após os registros dos atos viáveis, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa daqueles considerados inviáveis.

18.8. Cada uma das Partes deste Contrato terá o direito de exigir judicialmente a execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte, nos termos deste Contrato, de acordo com as disposições aplicáveis do Código de Processo Civil, em especial das disposições contidas nos artigos 461, 466-A, 466-B, 621, 632, 639, 642 e 643, e seguintes.

18.9. Para efeitos do disposto neste Contrato, entende-se por “dia útil” qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados nacionais ou ainda, quando não houver expediente bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ressalvados os casos de pagamentos que devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente “dia útil” será qualquer dia da semana, exceto sábado, domingo ou feriado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

18.10. As obrigações previstas neste Contrato para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico para seu cumprimento serão exigíveis no prazo de 72 (setenta e duas) horas contadas do recebimento de notificação exigindo o cumprimento da referida obrigação.

18.11. A Emissora nomeará e constituirá o Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretroatável, como seu bastante procurador, nos termos dos artigos 684, 685 e seguintes do Código Civil, em causa própria e como condição do negócio, e até que as Obrigações tenham sido integralmente pagas, para o fim específico de praticar os atos necessários relativos ao registro deste Contrato perante cartórios de notas, cartórios de registro de imóveis e/ou cartórios de registro de títulos e documentos em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos, com a finalidade exclusiva de promover o registro do presente Contrato nos competentes cartórios de registro de imóveis, sem que possam ser alteradas as condições negociais estabelecidas, podendo para tanto (i) apresentar documentos complementares e fazer declarações, sem que possam ser alteradas as condições negociais aqui estabelecidas, tudo com o objetivo único de cumprir eventuais exigências formuladas por Oficial do Registro de Imóveis, para fins de registro do presente Contrato; (ii) representar a Emissora em eventuais instrumentos de retificação do presente Contrato, porventura necessários, exclusivamente para atender a eventuais exigências de Cartórios de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou de Registro de Títulos e Documentos, para registro do presente Contrato, respeitadas todas as cláusulas e condições originalmente pactuadas; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, devendo notificar a Emissora a respeito de todo e qualquer ato realizado nos termos acima em até 5 (cinco) dias úteis, sendo vedado o substabelecimento desses poderes.



18.11.1 Para os fins da Cláusula 18.11 acima, a Emissora outorga procuração, nos termos do Anexo III ao presente Contrato, obrigando-se a complementá-la e/ou re-ratificá-la em caso de qualquer exigência ou determinação que venha a receber o Agente Fiduciário e que não seja possível praticar com base nos poderes outorgados.

18.12 Este Contrato e as Garantias dispõem sobre certas atribuições e direitos das Partes em relação aos seus respectivos objetos. Nenhuma atribuição ou obrigação tácita será interpretada neste Contrato contra qualquer das Partes. As Partes não serão obrigadas e/ou vinculadas pelas disposições de qualquer outro contrato no qual não figurem como parte e/ou interveniente.

18.13. As obrigações da Alienante para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico para seu cumprimento serão exigíveis no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação exigindo o cumprimento da referida obrigação.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 6 (seis) vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de maio de 2014

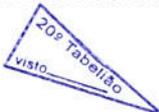
[Handwritten signature]
 Nome: Antonio Augusto Delgado Júnior
 Cargo: Administrador

[Stamps: 16 RCPN, 26 MAI 2014, MOCCA-SÃO PAULO, 04 JUN 2014]

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.



[Handwritten signature]
 Nome: Viviane Rodrigues
 Cargo: Diretora



[Handwritten signature]
 Nome: Ana Eugênia J. S. Queiroga
 Cargo: Procuradora



Testemunhas:



1. *[Handwritten signature]*
 Nome: Burrá Kiru Kaua Boni
 CPF: 412 163 518 -30

2. *[Handwritten signature]*
 Nome: Angelo Rizza
 CPF: 155.198.418-02

[Handwritten mark]

REGISTRO DE IMOVEIS

São Leopoldo - RS

PROTOCOLO nº 285454
do Lº 1-X, em 03/06/2014

Registrado no Lº 02 Reg. 6001 sob nº 285454

Lançado nos Livros 4 e 5 nesta data
S. Leopoldo 03 de 06 de 2014

EMOLUMENTOS R\$ 2.555,40

Lucifer
LUCI G. REIS

Registradora Substituta

Rosane Kraemer
ROSANE KRAEMER
Registradora Substituta

DEVOLVIDO COM NOTA EXPLICATIVA

RE - APRESENTADO EM 14/06/2014

16º Oficial de Registro Civil - Mooca - São Paulo / Luiz Orlando de Barros Segala - Oficial
Rua Visconde de Laguna, 23 - Mooca - CEP: 01112-110 - São Paulo/SP - Fone/Fax: (11) 3004-2169 - 3001-2150 - E-mail: cartoriadamoooca@cartoriadamoooca.com.br

Reconheço, como autêntica, a firma de: ANTONIO AUGUSTO DELGADO JUNIOR, lançada em minha presença, registrada no livro nº 142, fls. nº 092-V, sob nº 924. São Paulo, 04 de junho de 2014. Em Teste 1 da verdade.

ALESSANDRO DAS CHAGAS SILVA - Oficial Substituto
1 Ato: 1067AA-128660 Cód. [2017786410011900033378-1422]
Válido somente com selo de autenticidade; Total R\$ 11,50



16º Oficial de Registro Civil - Mooca - São Paulo / Luiz Orlando de Barros Segala - Oficial
Rua Visconde de Laguna, 23 - Mooca - CEP: 01112-110 - São Paulo/SP - Fone/Fax: (11) 3004-2169 - 3001-2150 - E-mail: cartoriadamoooca@cartoriadamoooca.com.br

Reconheço por semelhança, as firmas de: ANTONIO AUGUSTO DELGADO JUNIOR e ANGELO PIZZA JUNIOR, em documentos com valor econômico, dou fé. São Paulo, 26 de maio de 2014. Em Teste 2 da verdade.

ALESSANDRO DAS CHAGAS SILVA - Oficial Substituto
2 Ato: 1067AA-089908 Cód. [2012160514033700033378-0109]
Válido somente com selo de autenticidade; Total R\$ 13,60



Andre Ribeiro Jeremias
2º notário Jeremias

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO e (1) ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA, em documento com valor econômico, dou fé.

São Paulo, 26 de maio de 2014.
Em Teste 1 da verdade. Cód. [-1228107411070832426620-0329]

RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE AUTORIZADO (0td 2: Total R\$ 13,60)

Selo(s): Selo(s): 2 Ato: 1077AA-529970



Andre Ribeiro Jeremias
2º notário Jeremias

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) BRUNA KINUKAWA BONI, em documento com valor econômico, dou fé.

São Paulo, 26 de maio de 2014.
Em Teste 1 da verdade. Cód. [-1232949212044132505929-0108]

RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE AUTORIZADO (0td 1: Total R\$ 6,80)

Selo(s): Selo(s): 1 Ato: 1077AA-650105

O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.





ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

IMÓVEL	Rua Elma Elsa Roth, 222, Bairro Fazenda São Borja
MATRICULA Nº	74.722
REGISTRO DE IMÓVEIS	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo, Estado de Rio Grande do Sul
PROPRIETÁRIO	Delga Indústria e Comércio S.A.
TÍTULO AQUISITIVO	Escritura de Compra e Venda lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de São Leopoldo/RS, conforme previsto registro nº 1 datado de 13/01/2005, da certidão de matrícula nº 74.722 do Cartório de Registro de Imóveis de São Leopoldo.
DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Um prédio em alvenaria, de uso industrial, com área de 4.661,07m ² , o qual tomou o nº 222 da Rua Elma Elsa Roth e seu respectivo terreno, situado nesta cidade, no Bairro Fazenda São Borja, formado em parte pela Avenida São Borja, e pela Rua Elma Elsa Roth, com área de 8.150,90m ² , medindo cinquenta e sete metros e setenta e um centímetros (57,71m) de frente, a sudeste, no alinhamento da Rua Elma Elsa Roth, lado par da numeração, e igual metragem na face oposta, a noroeste, na divisa com imóvel de Sotil – Sociedade Técnica e Industrial Ltda; por cento e trinta e sete metros e sessenta e quatro centímetros (137,64m) de extensão da frente aos fundos, por um lado, a nordeste, na divisa com imóvel de Arminger & Cia Ltda, e cento e quarenta e oito metros e um centímetro (148,01m) pelo outro lado, a sudoeste, na divisa, com área de Arminger & Cia Ltda, distando esta face cento e sessenta metros e oitenta centímetros (160,80m) da esquina com a Avenida São Borja.
VALOR DO IMÓVEL (PARA FINS DO ART. 24, VI, DA LEI 9.514/97)	R\$ 8.502.000,00 (oito milhões quinhentos e dois mil reais)

IMÓVEL	Rua José Antonio Valadares, nº 123 e Via Anchieta, altura do Km. 12,5, lote 1, Saúde
MATRICULA Nº	88.031
REGISTRO DE IMÓVEIS	14º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
PROPRIETÁRIO	Delga Indústria e Comércio S.A.
TÍTULO AQUISITIVO	Ata da Assembleia Geral Extraordinária, de 01 de janeiro de 2012, registrada na JUCESP sob o nº 87.599/12-0.
DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Imóvel constituído de edificações e respectivo terreno, formando um conjunto industrial, com a área de 15.741,40m ² , sendo 11.782,86m ² , de área construída, iniciando-se na Via Anchieta com a Rua José Antonio Valadares, prosseguindo nesta rua por 237,23m., daí deflete à esquerda a 35°00'SE percorrendo a distância



	em linha reta de 45,65m., daí deflete à direita a 21°00'SW numa distância de 11,00m., defletindo novamente à direita à 55°00'SW numa distância de 10,00m., defletindo aí à esquerda à 35°00'SE numa distância de 14,45m., tudo defronte ao lote nº 2 de propriedade de Máquinas Piratininga S/A., seguindo daí rumo 35°00'NE até a Via Anchieta numa distância de 275,23m., confrontando com Emilio Pedroso e Fábrica Nacional de Munições S/A., estando estes imóveis com frente para a Rua Francisco Pedroso de Toledo, daí defletindo à esquerda pela Via Anchieta por 63,00m., até o marco inicial. Esta matrícula foi aberta em virtude de desmembramento da área primitiva.
VALOR DO IMÓVEL (PARA FINS DO ART. 24, VI, DA LEI 9.514/97)	R\$ 28.407.000,00 (vinte e oito milhões quatrocentos e sete mil reais)



ANEXO II

CERTIDÕES

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



ANEXO III

MODELO DE PROCURAÇÃO PÚBLICA

LIVRO [•]

PÁGINA [•]

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZEM:

DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.

VALIDADE: até [•] de maio de 2019.

Aos [•] de 2014 (dois mil e quatorze), nesta na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em diligência na [•], onde a chamado fui, perante mim, escrevente autorizado, compareceu como outorgante (“Outorgante”): **DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, 1.479/59, Serraria, CEP 09980-160, inscrita no CNPJ sob o nº 61.532.198/0001-49, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, os presentes identificados por mim, consoante os documentos apresentados, dou fé. Pela Outorgante, na forma representada, foi-me dito, por este instrumento público e nos melhores termos de direito, que nomeia e constitui seu bastante procurador, em caráter irrevogável e irretroatável, como condição e para cumprimento e confirmação do Contrato (conforme abaixo definido) e “em causa própria”, nos termos dos artigos 684, 685 e parágrafo único do artigo 686 do Código Civil Brasileiro, **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário”), nomeada para representar a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da 2ª série (“Outorgado”), para, por si ou por seus representantes, representar a Outorgante em todas as Unidades e Municípios da Federação, perante os cartórios de notas, cartórios de registro de imóveis e/ou cartórios de registro de títulos e documentos, relativos aos imóveis urbanos de propriedade de [•] situado na [•], Cidade de [•], Estado de [•], registrado sob as matrícula nºs [•], no [•] Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de [•] e no [•] Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de [•] (“Imóveis”), os quais foram alienados fiduciariamente em garantia em favor do Outorgado, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado em [•] de 2014, entre as Outorgantes e o Outorgado (“Contrato”), podendo, para tanto, (i) praticar os atos necessários relativos ao registro do Contrato, perante os respectivos cartórios de notas, cartórios de registro de imóveis e/ou cartórios de registro de títulos e documentos em qualquer Estado do País, podendo assinar e protocolar formulários, pedidos e requerimentos, apresentar, anexar e retirar certificados, certidões e documentos, plantas, laudos, croquis, memoriais, solicitar relatórios de restrições, passar vistas em processos, realizar pesquisas e levantamentos sobre a situação fiscal e cadastral dos Imóveis, acompanhar a tramitação de processos, atender exigências, prestar informações, tomar ciência de processos administrativos e praticar todos os demais atos necessários à regularização dos Imóveis perante esses órgãos, com a finalidade exclusiva de promover o registro do Contrato nos competentes cartórios de registro de imóveis, sem que possam ser



alteradas as condições negociais estabelecidas no Contrato, (ii) apresentar documentos complementares, sem que possam ser alteradas as condições negociais estabelecidas no Contrato, tudo com o objetivo único de cumprir eventuais exigências formuladas por Oficial do Registro de Imóveis, para fins de registro do Contrato; e (iii) praticar, requerer, alegar e assinar o que se faça necessário ao bom e fiel cumprimento dos poderes ora outorgados, devendo notificar a Outorgante a respeito de todo e qualquer ato realizado nos termos acima em até 5 (cinco) dias úteis, sendo-lhe vedado substabelecer os poderes ora outorgados, com ou sem reserva de iguais. O presente mandato é válido até a liquidação integral das Obrigações. Os dados mencionados foram fornecidos pela Outorgante, na forma representada, que se responsabiliza por sua exatidão. Assim o disse, dou fé, pedi e lhe lavrei o presente instrumento, que foi feito e lido em voz alta, foi achado conforme, outorgam, aceitam e assinam. Ao tabelião R\$[•]. Est. R\$[•]. Ipesp R\$[•]. Reg. Civil R\$[•]. Tribunal de Justiça R\$[•]. Santa Casa R\$[•]. Eu, _____, subscrevi. (aa.) // [•] //. Nada mais. Trasladata em seguida. Eu, _____, a conferi, subscrevo e assino, em público e raso.