

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



TRASLADOS/RICARDO/MAYER/CROMEX/2017/JUL/Cromex\_Nova Hipoteca\_20072017 (724840679\_2)

= 1º. TRASLADO – LIVRO N. 10.800 – PÁG. N. 097 – 20/07/2017 =

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA DE SEGUNDO  
GRAU

**S A I B A M** todos quantos esta escritura pública de constituição de hipoteca virem que, aos vinte dias do mês de julho do ano de dois mil e dezessete (20/07/2017), nesta capital de São Paulo, em diligência, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 1455, onde a chamado vim, perante mim Tabelião Substituto, compareceram as partes a seguir qualificadas (doravante "**PARTES**"), entre si justas e contratadas, a saber, como **DEVEDORA E HIPOTECANTE: CROMEX S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Paulo Emílio Salles Gomes, nº 153, Bairro do Limão, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.271.463/0001-13, legalmente constituída, estando o Estatuto Social datado de 31/03/2004, devidamente registrado na JUCESP no NIRE sob n. 35.300.315.499, A.R.C.A / AGO realizada em 13/05/2013, registrada na JUCESP sob n. 14/06/2013, AGE realizada em 20/02/2014, registrada na JUCESP sob n. 107.650/14-9, em 04/04/2014, A.R.C.A realizada em 25/04/2014, registrada na JUCESP sob n. 190.086/14-2, em 14/06/2014, ARCA realizada em 18/05/2017, registrada na Jucesp sob n. 254.775/17-2, em 02/06/2017, Ata do Conselho de Administração autorizando o ato, realizada em 29/05/2017, registrada na Jucesp sob n. 282.264/17-6 e últimos



10202602180977.001260116-9

D.08465 D.004116

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

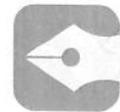
ção Internacional  
o Notariado Latino  
(fundada em 1948)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

registros na JUCESP ns. 872.950/17-7 em 03/07/2017 e 314.488/17-0, em 07/07/2017, conforme consta da Ficha Cadastral Completa, neste ato representada pelo diretor, nos termos da cláusula "i" e art. 15 do Estatuto Social, SERGIO WAJSBROT, RG n. 4.414.742-9-SSP/SP e CPF/MF n. 000.625.318-08 e pelo procurador SAMUEL WAJSBROT, RG n. 18.168.188-SSP/SP e CPF n. 005.406.768-53, industrial, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta Capital, com mesmo endereço comercial da empresa, nos termos da procuração lavrada no 25. Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 2.374, pág. n. 244, em 18/05/2017, cujo instrumento foi verificado e confirmado, estando em pleno vigor(doravante denominada "HIPOTECANTE"); e como **CREDORES**: 1) **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º. e 5º. andares, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/4816-09 legalmente constituída estando o Estatuto Social consolidado pela Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária, realizada em 30/04/2013, registrada na JUCESP sob n. 262.914/13-0, em 15/07/2013, ARD realizada em 02/05/2017, registrada na Jucesp sob n. 312.069/17-0, em 05/07/2017, AGO realizada em 29/06/2017, registrada na Jucesp sob n. 317.257/17-1, em 12/07/2017, sendo esse o último ato registrado na JUCESP, conforme consta da Ficha Cadastral simplificada, neste ato representada pelas procuradoras, Marcia Soares Dias, RG n. 19.870.535-9-SSP/SP e CPF n. 132.671.278-07, casada, advogada e Juliana Maria Talioli Balestrero, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 38.281.991-3 SSP/SP e CPF/MF nº 390.383.018-63, brasileiras, residentes e domiciliadas nesta Capital, com mesmo endereço do Banco, nos termos da Procuração lavrada 13º. Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 4.549, fls. n. 215, em 28/04/2014 (doravante denominado "Itaú Unibanco"); 2) **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com núcleo administrativo na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/ nº, Vila Yara,

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



inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, legalmente constituída, estando os Atos societários devidamente registrados na JUCESP e publicados no D.O.U., ao final arquivados, ARD realizada em 15/05/2017, registrada na Jucesp sob n. 294.833/17-1, em 27/06/2017, sendo esse o último ato registrado, conforme consta da Ficha Cadastral Simplificada, expedida nesta data, neste ato representado pelos procuradores, Ana Márcia Rocha Carvalho, RG n. 19.144.444-3-SSP/SP e CPF n. 103.431.778-46 e Paulo Castro, RG n. 8.427.215-SSP/SP e CPF n. 035.365.458-23, bancários, , brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço profissional do Banco, nos termos do Substabelecimento e Procuração lavradas no lavrada no 2º. Tabelião de Notas de Osasco – SP, no livro n. 1312 e 1354, fls. 193 e 075, em 27/05/2016 e 21/03/2017 (doravante denominado “**Bradesco**”); e3) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia – CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42 e no registro de empresas NIRE nº. 35300332067, legalmente constituída, estando seu Estatuto Social Consolidado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, datado de 30 de março de 2015, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob nº. 197.010/15-5, em 07/05/2015, AGO realizada em 29/04/2016, registrada na JUCESP sob n. 214.143/16-8, em 29/04/2016, AGE realizada em 03/04/2017, registrada na JUCESP sob n. 299.387/17-3, em 04/07/2017, ARD realizada em 10/04/2017, registrada na JUCESP sob n. 299.151/17-7, em 05/07/2017, ARCA realizada em 02/05/2017, registrada na JUCESP sob n. 317.780/17-7, em 13/07/2017, sendo esse o último ato registrado na JUCESP, conforme consta da Fica Cadastral Completa, neste ato representado por seus procuradores: JOÃO GUILHERME BERTTI TARGINO, também conhecido como João Guilherme Berti Targino, RG nº 33.183.237-9-SSP/SP e CPF/MF nº 325.129.948-48, brasileiro, solteiro, maior e DEROCÍLIA APARECIDA VIEGAS BUSSING, brasileira, casada,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



ção Internacional  
o Notariado Latino  
Fundada em 1948)

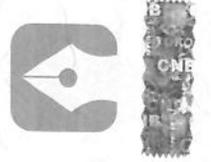


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

bancária, RG nº20.878.156-0 -SSP/SP e CPF/MF nº107.415.278-63, residentes e domiciliados nesta Capital, com mesmo endereço do Banco, nos termos da Procuração lavrada nesta notas, no livro n. 10729, fls. n. 143, em 24/11/2016, cuja procuração foi confirmada, estando em pleno vigor(doravante denominado "**Santander**" e, em conjunto com o Itaú Unibanco e Bradesco, doravante denominados "**CREDORES**"). Todos os representantes das empresas e instituições financeiras acima, declaram, sob as penas da lei e nos termos do artigo n. 215 do Código Civil e artigo n. 117 do Código de Normas e Procedimentos dos Notários da Bahia, que são maiores e capazes e se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos respectivos instrumentos contratuais e suas alterações, aqui arquivados. As PARTES reconhecidas como as próprias, uma vez que se identificaram perante mim, diante dos documentos referidos, do que dou fé. À seguir, pelas PARTES, na forma representada, falando cada um por sua vez, me foi dito uniforme e sucessivamente, o seguinte:PRIMEIRA– Em 20 de julho de 2017, a HIPOTECANTE emitiu (i) em favor do Itaú Unibanco, a cédula de crédito bancário nº. 100117070014200 ("**CCB Itaú**"); (ii) em favor do Bradesco, uma cédula de crédito bancário sem número ("**CCB Bradesco**"); e (iii) em favor do Santander, uma cédula de crédito bancário inicialmente sem número ("**CCB Santander**" e, em conjunto com a CCB Itaú e CCB Bradesco, os "**Instrumentos das Dívidas**"), respectivamente, sendo que o valor de principal, para os fins desta Hipoteca ("**Principal**"), alcança R\$ 47.681.747,21 (quarenta e sete milhões, seiscentos e oitenta e um mil, setecentos e quarenta e sete reais e vinte e um centavos) de acordo com a seguinte divisão: (i) CCB Itaú: R\$ 9.070.000,00 (nove milhões e setenta mil reais); (ii) CCB Bradesco: R\$ 16.811.474,21 (dezesseis milhões, oitocentos e onze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e um centavos) ; e (iii) CCB Santander: R\$ 21.800.000,00 (vinte e um milhões e oitocentos mil reais).As principais características dos Instrumentos das Dívidas estão descritas abaixo e os termos iniciados em maiúscula utilizados nessa descrição e aqui não definidos terão os mesmos significados a eles

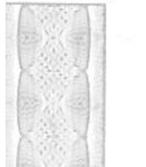


9º TABELIÃO DE NOTAS  
 SÃO PAULO - SP  
 COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO  
 TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES



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

atribuídos nos referidos Instrumentos das Dívidas: 1) **CCB Itaú:**a) Valor de principal da dívida: Até R\$ 9.070.000,00 (nove milhões e setenta mil reais);b) Prazo: 1564 dias;c) Data de Vencimento: 31 de outubro de 2021; d) Taxas de juros remuneratórios: 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida da Sobretaxa aplicado sobre o Saldo Devedor;e) Sobretaxa: 2.25% a.a. (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano), que equivale a 0,1855 % a.m. (mil, oitocentos e cinquenta e cinco milésimos por cento ao mês);f) Encargos moratórios: a) juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata* e capitalizados mensalmente; e b) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o total inadimplido; eg) Local de Pagamento: São Paulo/SP.2) **CCB Santander:** a) Valor máximo principal da dívida: Até R\$ 21.800.000,00 (vinte e um milhões e oitocentos mil reais), sendo (i) 45% (quarenta e cinco por cento) dos valores efetivamente desembolsados no âmbito da CCB Santander correspondentes à Tranche A; e (ii) 55% (cinquenta e cinco por cento) dos valores efetivamente desembolsados no âmbito da CCB Santander correspondentes à Tranche B;b) Prazo: 1564 dias;c) Data de Vencimento: 31 de outubro de 2021; d) Taxas de juros remuneratórios: (i) Tranche A: 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida da Sobretaxa Tranche A aplicado sobre o Saldo Devedor da Tranche A; e (ii) Tranche B: 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida da Sobretaxa Tranche B aplicado sobre o Saldo Devedor da Tranche B;e) Sobretaxa: (i) Tranche A: 2.25% a.a. (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano), que equivale a 0,1855 % a.m. (mil, oitocentos e cinquenta e cinco milésimos por cento ao mês); e (ii) Tranche B: 2.00% a.a. (dois por cento ao ano), que equivale a 0,1651 % a.m. (mil, seiscentos e cinquenta e um milésimos por cento ao mês);f) Encargos moratórios: (i) Tranche A: a) juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata* e capitalizados mensalmente; e b) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o total inadimplido; e (ii) Tranche B: a) juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata* e capitalizados mensalmente; e b)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo



multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o total inadimplido, acrescida da Remuneração Adicional conforme definido na CCB Santander; eg) Local de Pagamento: São Paulo/SP.3) **CCB Bradesco:** a) Valor de principal da dívida: Até R\$ 16.811.474,21 (dezesseis milhões, oitocentos e onze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e um centavos) , sendo (i) 45% (quarenta e cinco por cento) dos valores efetivamente desembolsados no âmbito da CCB Bradesco correspondentes à Tranche A; e (ii) 55% (cinquenta e cinco por cento) dos valores efetivamente desembolsados no âmbito da CCB Bradesco correspondentes à Tranche B;b) Prazo: 1564 dias;c) Data de Vencimento: 31 de outubro de 2021; d) Taxas de juros remuneratórios: (i) Tranche A: 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida da Sobretaxa Tranche A aplicado sobre o Saldo Devedor da Tranche A; e (ii) Tranche B: 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida da Sobretaxa Tranche B aplicado sobre o Saldo Devedor da Tranche B;e) Sobretaxa: (i) Tranche A: 2.25% a.a. (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano), que equivale a 0,1855 % a.m. (mil, oitocentos e cinquenta e cinco milésimos por cento ao mês); e (ii) Tranche B: 2.00% a.a. (dois por cento ao ano), que equivale a 0,1651 % a.m. (mil, seiscentos e cinquenta e um milésimos por cento ao mês);f) Encargos moratórios: (i) Tranche A: a) juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma pro rata e capitalizados mensalmente; e b) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o total inadimplido; (ii) Tranche B: a) juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma pro rata e capitalizados mensalmente; e b) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o total inadimplido, acrescida da Remuneração Adicional conforme definido na CCB Bradesco; eg) Local de Pagamento: São Paulo/SP.1.4. A hipoteca objeto da presente ESCRITURA será compartilhada entre os CREDITORES, na proporção de seus respectivos créditos em relação ao saldo devedor das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS (conforme definido abaixo). **SEGUNDA** – Que, em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela



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



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

HIPOTECANTEs Instrumentos das Dívidas, a HIPOTECANTE obrigou-se a dar em garantia imóvel de sua propriedade aos CREDORES. **TERCEIRA** – Que, em função do disposto acima, e sem prejuízo de outras garantias constituídas em separado, a HIPOTECANTE, para garantia de todas as obrigações, sejam de natureza pecuniária ou não, assumidas pela HIPOTECANTEs Instrumentos das Dívidas e respectivas garantias (incluindo esta HIPOTECA), inclusive quanto ao pagamento do Principal, juros remuneratórios e demais encargos a eles relacionados, tais quais, juros moratórios, comissões, penas convencionais, custas e despesas judiciais e extrajudiciais em que os CREDORES incorram para a cobrança de seus créditos, incluindo honorários advocatícios e de perito, e o pagamento de qualquer outra obrigação originária das dívidas (“**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**”), constitui **HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU** (“HIPOTECA”), ficando esta HIPOTECA expressamente vinculada como garantia para o integral cumprimento das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS sobre o imóvel objeto da matrícula nº 3.697 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Simões Filho, Estado da Bahia, do qual é senhora e legítima proprietária e possuidora a justo título, o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, restrições, tributos, impostos, taxas, encargos judiciais ou extrajudiciais, alienação fiduciária, reserva de domínio, penhoras, feitos ajuizados em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer outros direitos ou responsabilidades que possam afetar a HIPOTECA ora constituída e as obrigações da HIPOTECANTE assumidas nesta ESCRITURA, exceto pela hipoteca de primeiro grau que se refere o Registro R-05, da Matrícula 3.697 do Ofício de Imóveis de Simões Filho, Estado da Bahia. Imóvel Hipotecado, o qual compreende as respectivas edificações e benfeitorias, assim se descreve e caracteriza: "Uma área de terras desmembrada de uma maior porção, medindo 39.927,80m<sup>2</sup> (trinta e nove mil, novecentos e vinte e sete metros quadrados e oitenta décimos quadrados), situada na Via Periférica I, nº 4.312, Parte B, CIA I, neste município de Simões Filho - Bahia, com os seguintes limites, características e confrontações, de acordo com o Memorial Descritivo

17



Instituto Internacional  
 do Notariado Latino  
 Fundada em 1948



10202602180977.001260119-3

P-08465 P-004110

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

apresentado: "Partindo-se do marco denominado de vértice V-1, de coordenadas UTM 8.582.394,787 m. e 562.858,726 m., situado no canto da cerca existente no limite da faixa de domínio da Via Periférica I, segue com azimute verdadeiro de  $101^{\circ}11'54''$  e a distância de 40,04 m onde encontramos o vértice V-2. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $102^{\circ}39'41''$  e a distância de 44,14 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-3. Deste vértice, segue com divisa não materializada com a Área II (Cromex) com o azimute verdadeiro de  $199^{\circ}11'41''$  e a distância de 239,28 m, onde encontramos o vértice V-4. Deste vértice, segue com divisa não materializada com a Área da Sudic com o azimute verdadeiro de  $327^{\circ}41'33''$  e a distância de 5,02 m, onde encontramos o vértice V-5. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de  $330^{\circ}05'38''$  e a distância de 12,36 m, onde encontramos o vértice V-6. Deste vértice, segue com divisa não materializada o azimute verdadeiro de  $333^{\circ}59'02''$  e a distância de 15,79 m, onde encontramos o vértice V-7. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de  $338^{\circ}18'00''$  e a distância de 15,44 m, onde encontramos o vértice V-8. Deste vértice, segue em divisa não materializada com o azimute verdadeiro de  $342^{\circ}18'54''$  e a distância de 13,61 m, onde encontramos o vértice V-9. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de  $346^{\circ}04'44''$  e a distância de 13,62 m, onde encontramos o vértice V-10. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de  $349^{\circ}27'22''$  e a distância de 10,82 m, onde encontramos o vértice V-11. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de  $270^{\circ}00'00''$  e a distância de 2,60 m, onde encontramos o vértice V-12. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de  $181^{\circ}08'25''$  e a distância de 49,26 m, onde encontramos o vértice V-13. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de  $222^{\circ}58'40''$  e a distância de 66,46 m, onde encontramos o vértice V-14. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o limite da faixa de domínio da Rotatória com o azimute verdadeiro de  $188^{\circ}04'48''$  e a distância de 35,80 m, onde encontramos o vértice



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



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

V-15. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de 175°59'08" e distância de 15,27 m, onde encontramos o vértice V-16. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o limite da faixa de domínio da Via Penetração II com o azimute verdadeiro de 197°57'04" e a distância de 50,27 m, onde encontramos o vértice V-17. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de 289°28'15" e a distância de 7,91 m, onde encontramos o vértice V-18. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de 314°14'03" e a distância de 8,26 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-19. Deste vértice, segue a cerca com a indústria RONCONI S.A. com o azimute verdadeiro de 268°54'49" e a distância de 8,79 m, onde encontramos o vértice V-20. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 290°21'43" e a distância de 20,40 m, onde encontramos o vértice V-21. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 255°43'51" e a distância de 16,13 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-22. Deste vértice, segue a cerca com o limite da faixa de domínio da Via das Torres com o azimute verdadeiro de 11°30'20" e a distância de 167,63 m, onde encontramos o vértice V-23. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 15°22'55" e a distância de 26,80 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-24. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 283°28'04" e distância de 2,85 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-25. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 14°00'54" e a distância de 27,21 m, onde encontramos o vértice V-26. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 9°03'13" e distância de 61,98 m, onde encontramos o vértice V-27. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 10°20'54" e a distância de 7,58 m, onde encontramos o vértice V-28. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 19°41'11" e a distância de 6,23 m, onde encontramos o vértice V-29. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 22°44'29" e a distância de 7,78 m, onde encontramos o vértice V-30. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de 32°47'35" e a distância de 3,66 m, onde encontramos o vértice V-



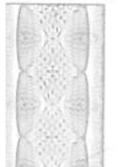
10202602180977.001260120-7

P 08465 R 004120

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



Notário Internacional  
 (Notariado Latino  
 fundada em 1948)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

31. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $38^{\circ}19'52''$  e a distância de 4,39 m, onde encontramos o vértice V-32. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $41^{\circ}27'10''$  e a distância de 5,68 m, onde encontramos o vértice V-33. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $46^{\circ}48'06''$  e distância de 4,96 m, onde encontramos o vértice V-34. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $52^{\circ}09'55''$  e a distância de 5,05 m, onde encontramos o vértice V-35. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $58^{\circ}42'46''$  e a distância de 5,03 m, onde encontramos o vértice V-36. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $60^{\circ}53'20''$  e distância de 15,00 m, onde encontramos o vértice V-37. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $63^{\circ}37'55''$  e a distância de 27,50 m, onde encontramos o vértice V-38. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $71^{\circ}27'55''$  e distância de 22,58 m, onde encontramos o vértice V-39. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $72^{\circ}41'26''$  e a distância de 7,61 m, onde encontramos o vértice V-40. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de  $85^{\circ}24'21''$  e a distância de 5,11 m, onde encontramos o vértice V-1, fechando assim, uma poligonal de 40 (quarenta) lados que mede 1.105,91 m de perímetro, cuja área é 39.927,809 m<sup>2</sup> que é igual a 3ha 99a 27,809ca com as respectivas edificações de alvenaria e sua Áreas Construídas: Área de Descarga = 1.780,38 m<sup>2</sup>; Área de Matéria Prima = 1.185,26 m<sup>2</sup>; Galpão de Expedição = 2.782,12 m<sup>2</sup>; Galpão = 438,48 m<sup>2</sup>; Galpão = 535,25; Extrusora = 535,25; Área de Terceiros = 65,15 m<sup>2</sup>; Galpão = 432,35 m<sup>2</sup>; Coletor de Pó = 33,77 m<sup>2</sup>; Gerador = 13,36; Galpão = 38,34; Galpão = 93,06 m<sup>2</sup>; Galpão = 37,65 m<sup>2</sup>; Subestação = 71,63 m<sup>2</sup>; Galpão = 39,00 m<sup>2</sup>; Galpão = 11,32 m<sup>2</sup>; Galpão = 13,63 m<sup>2</sup>; Coletor de Pó = 17,98 m<sup>2</sup>; Wc/Vest = 23,95 m<sup>2</sup>; Galpão = 100,48 m<sup>2</sup>; Torre de Refrigeração = 35,63 m<sup>2</sup>; Laboratório = 155,84 m<sup>2</sup>; Compressores = 37,67 m<sup>2</sup>; Sala de Treinamento = 116,48 m<sup>2</sup>; Galpão = 90,76 m<sup>2</sup>; Tanque de Óleo = 26,36 m<sup>2</sup>; Quiosque = 33,68 perfazendo uma Área Total Construída de 8.744,83 m<sup>2</sup> (oito mil, setecentos e quarenta e quatro metros quadrados e oitenta e três décimos quadrados). Referido imóvel está

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



cadastrado na Prefeitura Municipal de Simões Filho/BA nos contribuintes números 060100700172001 e 060100700026001, e foi havido pelo hipotecante por força do registro anterior, Av-01 da matrícula n. 3.695, em 17/06/2010, hoje atual Matrícula n. 3.697, do 1º. Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da comarca de Simões Filho, Estado da Bahia, onde se encontra melhor descrito e caracterizado, cuja matrícula faz parte integrante do presente instrumento, inclusive para sanar qualquer erro de descrição. O imóvel sobre o qual é instituída a HIPOTECA ora descrita é doravante denominado "**PROPRIEDADE HIPOTECADA**". A HIPOTECA é constituída em garantia das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, em favor dos CREDITORES, solidariamente entre eles, em consonância dos artigos 264 e 265 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (o "**Código Civil**"), de forma *pari passu* e em igualdade de condições, proporcionalmente ao valor do saldo devedor das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS devido a cada um dos CREDITORES, todos em igual grau, não havendo, entre os CREDITORES, qualquer grau ou preferência. Não obstante, o crédito aqui mencionado poderá ser livremente cedido entre os CREDITORES e quaisquer terceiros, sendo que eventuais cessões necessitarão de averbação perante a matrícula somente quando houver a efetiva substituição do titular do respectivo crédito. Ainda, não serão necessárias as averbações de quitação parcial dos débitos aqui garantidos. **QUARTA** – Compreendem-se na garantia ora constituída em segundo grau todas as construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações existentes atualmente e que vierem a existir no futuro na PROPRIEDADE HIPOTECADA conforme previsto no artigo 1.474 do Código Civil, que não poderão ser introduzidas, retiradas, alteradas ou inutilizadas sem prévia anuência por escrito dos CREDITORES, até a efetiva e integral liquidação de todas as OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, seus respectivos aditivos, aditamentos ou prorrogações. **QUINTA** – Que a HIPOTECANTE obriga-se a manter íntegra a garantia ora prestada, conservando a PROPRIEDADE HIPOTECADA em perfeito estado, durante a vigência das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, devendo informar imediatamente aos CREDITORES, sobre





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo



qualquer fato que possa depreciar ou afetar o objeto desta garantia, mantendo a PROPRIEDADE HIPOTECADA em dia com todos os impostos, taxas e demais contribuições que recaiam ou venham a recair sobre ela, seja em virtude de novas leis, seja por interpretação das leis existentes, exibindo aos CREDORES, no prazo de 5 (cinco) dias contados dos respectivos pagamentos e sempre que solicitada nesse sentido por ele, os comprovantes de cada pagamento. Caso a HIPOTECANTE não pague em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA, os CREDORES poderão fazê-lo, ficando a HIPOTECANTE obrigada a reembolsá-los das quantias despendidas no prazo de 2 (dois) dias úteis após o recebimento de notificação encaminhada para tanto, sob pena de, sobre tais quantias, incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 02% (dois por cento) sobre o valor despendido. O reembolso das quantias despendidas pelos CREDORES, conforme o caso, nos termos desta Cláusula, fica garantido por esta HIPOTECA. Adicionalmente, a HIPOTECANTE, neste ato, obriga-se a (i) manter cobertura de seguro usuais de mercado para a PROPRIEDADE HIPOTECADA, bem como para suas construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, contra todos os riscos, incluindo, mas não se limitando a, incêndio, danos e destruição, durante o período transcorrido entre a presente data até a plena liberação, pelos CREDORES, da HIPOTECA ora constituída, sendo certo que, após a presente HIPOTECA tornar-se de primeiro grau, a HIPOTECANTE deverá endossar as apólices aos CREDORES para constar que todos e quaisquer pagamentos e indenizações decorrentes de qualquer ação relativa à PROPRIEDADE HIPOTECADA deverão ser pagos aos CREDORES, devendo a HIPOTECANTE tomar toda e qualquer providência para fazer com que a respectiva seguradora nomeie os CREDORES como beneficiários; (ii) apresentar a cópia da apólice, comprovantes de pagamento e de renovação da apólice aos CREDORES, no prazo de 05 (cinco) dias contados da solicitação; (iii) autorizar que os CREDORES, ou qualquer terceiro por eles indicados, inspecione a

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



PROPRIEDADE HIPOTECADA e toda a documentação a ela relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 05 (cinco) dias; (iv) defender os direitos dos CREDORES sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA por sua conta, contra quaisquer reivindicações, demandas turbação ou esbulho de terceiros, mantendo a posse mansa e pacífica e livre de desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive fiscal, assim como mantê-lo às suas expensas, em plenas condições de uso, segundo suas finalidades, devidamente segurado, nos termos dos Instrumentos das Dívidas, efetuando o pagamento de todos os tributos que sobre ele possam recair e empregando toda a diligência necessária em sua utilização, operação, manutenção e guarda; (v) a qualquer tempo e às suas expensas, prontamente firmar todos os instrumentos públicos e privados (inclusive quaisquer alterações ou aditivos a presente ESCRITURA), bem como tomar todas as medidas que venham a ser necessárias ou que os CREDORES possam vir a solicitar, a fim de comprovar, formalizar, aperfeiçoar, manter e preservar integralmente a hipoteca constituída pela presente ESCRITURA, especialmente seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, ou para permitir que os CREDORES possam exercer e executar os respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência desta ESCRITURA ou da lei aplicável; (vi) comunicar, imediatamente aos CREDORES a ocorrência de qualquer evento que acarrete a depreciação do bem imóvel ora hipotecado; e (vii) não praticar qualquer ato, que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos outorgados por esta ESCRITURA, qualquer outro Instrumento das Dívidas ou pela lei aplicável ou, ainda, a execução da garantia ora instituída. **SEXTA** – Caso a HIPOTECANTE venha a alterar, prorrogar ou aditar as OBRIGAÇÕES GARANTIDAS sem concordância prévia e por escrito dos CREDORES, a seu exclusivo critério, haverá vencimento antecipado dos Instrumentos das Dívidas, podendo haver a imediata execução da presente garantia. **SÉTIMA**– Que a HIPOTECANTE obrigue-se, ainda, a exhibir aos CREDORES: (a) em até 5 (cinco) dias a contar desta data,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

comprovante de prenotação desta ESCRITURA para registro perante o Registro de Imóveis competente; **(b)** em até 60 (sessenta) dias a contar desta data, a certidão de inteiro teor da matrícula com o devido registro desta ESCRITURA perante o Registro de Imóveis competente, nas quais se certifique que ela é constituída em garantia de segundo grau em relação à PROPRIEDADE HIPOTECADA, salvo se formulada qualquer nota de exigência pelo competente registro de imóveis, comprometendo-se a HIPOTECANTE a cumprir tempestivamente as referidas exigências para obtenção do efetivo registro dentro do referido prazo, contribuindo os CREDORES com o que lhes cabe para esse fim, se necessário, sob pena de não liberação dos recursos dos Instrumentos das Dívidas para a HIPOTECANTE; **(c)** efetuar todos e quaisquer registros necessários para formalizar a garantia sobre quaisquer bens que venham a ser dados em hipoteca em substituição ou complementação à PROPRIEDADE HIPOTECADA e entregar aos CREDORES as competentes certidões imediatamente após os referidos registros; **(d)** permitir que os CREDORES, ou, ainda, terceiro por eles indicado, façam vistorias à PROPRIEDADE HIPOTECADA, sempre que julgarem necessário, para assegurar seus direitos; e **(e)** obter prévia autorização, por escrito, dos CREDORES antes de efetuar qualquer alteração, especialmente prorrogação das datas de pagamento das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS previstas nesta HIPOTECA. Exclusivamente na hipótese do Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências que dependam da participação ou providência dos CREDORES, a HIPOTECANTE deverá, em até 5 (cinco) dias contados da emissão da nota de exigência, notificar os CREDORES para atendimento da exigência, ficando o prazo mencionado no item (b) desta Cláusula prorrogado pelo prazo necessários para cumprimento das providências a cargo dos CREDORES. **OITAVA** – Ainda em virtude desta HIPOTECA, a HIPOTECANTE expressamente renuncia, em favor dos CREDORES, a qualquer privilégio que possa prejudicar o exercício dos direitos a estes conferidos, ou ainda, em relação a quaisquer construções, instalações, melhorias e benfeitorias

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



ora ou doravante relacionadas à PROPRIEDADE HIPOTECADA, as quais passarão a integrar a presente HIPOTECA. **NONA** – Que, para todos os efeitos de direito, os CREDORES, poderão, a qualquer tempo, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, interpelação ou especial constituição em mora da HIPOTECANTE, declarar vencidas antecipadamente as OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, juntamente com todas as demais quantias devidas por força desta ESCRITURA, (i) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas nos Instrumentos das Dívidas, as quais as PARTES declaram conhecer e concordar, como se aqui estivessem transcritas, e/ou (ii) na ocorrência das seguintes hipóteses, que as PARTES reconhecem, desde logo, serem causa direta para o aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela HIPOTECANTE, tornando mais onerosa a obrigação assumida pelos CREDORES no que tange ao objeto dos Instrumentos das Dívidas, além de quaisquer outras previstas na lei, particularmente nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (cada uma dessas hipóteses denominadas “Eventos de Inadimplemento”): (a) se a HIPOTECANTE deixar de pagar ou de reembolsar qualquer quantia devida nos termos dos Instrumentos das Dívidas ou desta ESCRITURA;(b) se a HIPOTECANTE deixar de cumprir quaisquer das suas obrigações assumidas nos Instrumentos das Dívidas, nesta ESCRITURA ou ainda em qualquer outro instrumento firmado em decorrência desses documentos, ou, ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nos Instrumentos das Dívidas; (c) se a HIPOTECANTE, sem autorização prévia e por escrito dos CREDORES, praticar qualquer ato de alienação ou compromissar à venda da PROPRIEDADE HIPOTECADA, no todo ou em parte, ou constituir sobre ela, ou parte dela, nova hipoteca ou qualquer forma de ônus ou gravame real, ou, ainda, ceder, arrendar, locar, dar em comodato ou celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto o uso e a posse direta ou indireta da PROPRIEDADE HIPOTECADA, sem a concordância prévia e por escrito dos CREDORES; (d) se contra a HIPOTECANTE houver ou for decretada alguma ação, execução ou qualquer medida judicial ou



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



ção Internacional  
o Notariado Latino  
(fundada em 1948)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo



administrativa que afete ou venha a afetar total ou parcialmente a propriedade ou a posse da PROPRIEDADE HIPOTECADA ou suas obrigações assumidas na presente ESCRITURA;(e) se não forem verdadeiras ou precisas quaisquer declarações da HIPOTECANTE feita nesta ESCRITURA; (f) se a HIPOTECANTE deixar de impedir qualquer fato que deprecie ou perturbe sua posse, tornando duvidoso seu direito de propriedade com relação à PROPRIEDADE HIPOTECADA; (h) se a HIPOTECANTE deixar de comunicar aos CREDITORES, imediatamente, toda e qualquer desapropriação relativa à PROPRIEDADE HIPOTECADA, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios que afetem ou possam afetar ou acarretar depreciação da PROPRIEDADE HIPOTECADA; (i) respeitado o previsto na Cláusula Décima abaixo, se a HIPOTECANTE, após notificação que lhe seja encaminhada pelos CREDITORES, deixar de reforçar, em 15 (quinze) dias, esta garantia hipotecária no caso de ela tornar-se imprópria ou inábil, ou caso a PROPRIEDADE HIPOTECADA sofra perdas, deteriorações ou desvalias de forma a ter seu valor reduzido ou, ainda, se for objeto ou ameaçada de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou, ainda, se sofrer turbacão, esbulho ou tornar inábil, imprópria, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento das obrigações de responsabilidade da HIPOTECANTE; (j) se houver desapropriação, total ou parcial, da PROPRIEDADE HIPOTECADA, salvo no caso da HIPOTECANTE apresentar e formalizar, em até 15 (quinze) dias da data de publicação do decreto que declara utilidade pública, para fins de desapropriação, outras garantias expressamente aceitas pelos CREDITORES, sem prejuízo do disposto na Cláusula Décima Primeira abaixo; ou (k) se a HIPOTECANTE não registrar a HIPOTECA ora constituída dentro do prazo descrito nesta ESCRITURA, cuja responsabilidade e custo ficará a cargo da HIPOTECANTE, observado o disposto na alínea "b" da Cláusula Sétima acima.**DEZ**– Os CREDITORES poderão solicitar, caso as demonstrações financeiras da HIPOTECANTE apontem redução no valor recuperável dos seus ativos, a reavaliação da PROPRIEDADE HIPOTECADA, a ser realizada por

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



empresa idônea, a seu critério, a qual deverá apresentar laudo de avaliação nos moldes da ABNT – NBR 14653-1, sendo que todas as despesas decorrentes desta avaliação correrão por conta da HIPOTECANTE. Conforme os seus interesses, e se verificado que a PROPRIEDADE HIPOTECADA sofreu desvalorização ou não é mais suficiente para arcar com os valores garantidos por esta ESCRITURA por qualquer motivo, ainda que alheio à vontade da HIPOTECANTE (conforme comprovado pelo laudo de avaliação apresentado), os CREDORES poderão solicitar à HIPOTECANTE a substituição da PROPRIEDADE HIPOTECADA ora oferecida em garantia ou sua complementação por outros imóveis ou por outras garantias satisfatórias aos CREDORES que, isolada ou conjuntamente, garantam a manutenção do valor da garantia aqui constituída. A HIPOTECANTE apresentará em até 15 (quinze) dias lista de imóveis e/ou de outras garantias que poderão substituir e/ou complementar esta garantia, e tais imóveis serão submetidos à avaliação a ser realizada por empresa idônea a ser previamente aprovada pelos CREDORES. Caso os CREDORES concordem com a substituição/complementação, todos os custos, despesas e encargos devidos com a alteração da PROPRIEDADE HIPOTECADA, nos termos desta cláusula, serão suportados pela HIPOTECANTE. Adicionalmente, os CREDORES poderão solicitar nova avaliação, a qualquer momento, da PROPRIEDADE HIPOTECADA, nos termos acima, sendo certo que, caso essa avaliação seja requerida sem que tenha havido uma redução no valor recuperável dos ativos da HIPOTECANTE, conforme indicado nas suas demonstrações financeiras, os CREDORES arcarão com o custo de tal avaliação. **ONZE** – Que, no caso de desapropriação total ou parcial da PROPRIEDADE HIPOTECADA, a HIPOTECANTE deverá apresentar, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de publicação do decreto que declara utilidade pública, para fins de desapropriação, novas garantias para as obrigações, em substituição à HIPOTECA ora constituída. Após o decurso do prazo acima, sem que sejam constituídas novas garantias aceitas pelos CREDORES, ficarão os CREDORES automaticamente sub-rogados no preço





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo



que vier a ser pago pelo Poder Expropriante em relação à PROPRIEDADE HIPOTECADA, ficando, ainda, desde já, e por esta ESCRITURA, investidos os CREDORES de poderes irrevogáveis e irretroatáveis, conforme descrito na Cláusula Dezessete adiante, para receber junto ao Poder Expropriante o referido preço, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios a eles conferidos nesta ESCRITURA e nos demais instrumentos decorrentes da obrigação principal prevista nos Instrumentos das Dívidas. Os valores recebidos pelos CREDORES em decorrências de eventual desapropriação deverão ser utilizados para amortizar o saldo devedor dos Instrumentos das Dívidas. Havendo saldo, ele deverá ser devolvido à HIPOTECANTE. Os CREDORES poderão, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido na Cláusula Dezessete abaixo, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhes são ora outorgados. **DOZE**– Que as obrigações contidas nesta ESCRITURA serão cumpridas pelas PARTES e seus sucessores. **TREZE** – Que, para fins do disposto no artigo 1.484 do Código Civil, a PROPRIEDADEHIPOTECADA foi avaliada, conforme Laudo de Avaliação da Lacina Meira, inscrita no CPF/MF sob o nº 463.968.965-91 e no CREA sob o nº 22.675-D, em 26 de junho de 2014, no valor de R\$9.200.000,00 (nove milhões e duzentos mil Reais). As partes reconhecem e concordam, entretanto, que a atribuição de valores na forma desta cláusula é feita sem prejuízo de avaliação futura da PROPRIEDADE HIPOTECADA, a qualquer tempo, por solicitação de quaisquer das partes que poderá indicar para a sua reavaliação pessoa ou empresa escolhida a seu critério, inclusive para fins de acrescer o valor das acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias que porventura, a partir desta data e durante o prazo de vigência da presente escritura, sejam introduzidas na PROPRIEDADE HIPOTECADA, e por consequência, passe a fazer parte integrante desta hipoteca, arcando a parte solicitante, nesse caso, com todas as despesas incorridas desde que efetivamente necessárias para os fins e objetivos da presente cláusula e sempre em bases razoáveis. As PARTES concordam que o valor atribuído à PROPRIEDADE HIPOTECADA, em conjunto

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



com as demais garantias, nunca será inferior ao montante da dívida decorrente da obrigação principal, incluído o valor do principal, juros e demais acessórios. **QUATORZE**– No caso de inadimplemento ou vencimento antecipado dos Instrumentos das Dívidas, os CREDORES poderão executar esta garantia hipotecária, na forma da legislação aplicável. **QUINZE** – O produto originado da excussão da garantia, conforme aqui previsto, será destinado ao pagamento das obrigações assumidas pela HIPOTECANTE junto aos CREDORES, devendo eventual valor excedente ser devolvido à HIPOTECANTE. **DEZESSEIS**– Se e quando executada esta garantia hipotecária, o produto não bastar para o pagamento do valor total das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, continuará a HIPOTECANTE obrigada pelo restante do valor da dívida. **DEZESSETE** – Observado o disposto na Cláusula Décima Primeira, a HIPOTECANTE, desde já, em caráter irrevogável, irretroatável e incondicional, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil, constitui os CREDORES, como seus procuradores, agindo independentemente de ordem de nomeação, para receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante e/ou por quem de direito, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, da PROPRIEDADEHIPOTECADA, aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida referente às OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, podendo inclusive comprar moeda estrangeira com o tais recursos e efetuar todas as remessas de tal moeda ao exterior, conforme conveniente aos CREDORES, sendo autorizados, para esse fim, a celebrar qualquer contrato de câmbio com instituições financeiras no Brasil porventura necessário à realização de tais remessas, e colocando o remanescente, se houver, à disposição da HIPOTECANTE. **DEZOITO**– Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre, esta garantia hipotecária com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela HIPOTECANTE ou por terceiros, podendo os CREDORES executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela HIPOTECANTE em decorrência



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



União Internacional  
do Notariado Latino  
Fundada em 1948



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

de quaisquer obrigações por elas assumida nos Instrumentos das Dívidas e nesta ESCRITURA, ficando ainda estabelecido que a execução desta HIPOTECA independará de qualquer providência preliminar por parte dos CREDORES, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. **DEZENOVE**– A HIPOTECANTE obriga-se a cumprir todas as OBRIGAÇÕES GARANTIDAS e obrigações ambientais e pagar, quando devidos e nos respectivos vencimentos, todos e quaisquer tributos, taxas, encargos e quaisquer multas atualmente incidentes ou que venham a incidir no futuro sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA, seja em decorrência de leis atualmente existentes ou que venham a ser promulgadas no futuro, sem prejuízo do direito de contestar de boa-fé qualquer eventual auto de infração fiscal ou processo administrativo ambiental ou processo judicial. **VINTE** – Quaisquer citações, intimações ou notificações entre as PARTES far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil. Referidas citações, intimações ou notificações deverão ser encaminhadas para o endereço de correspondência e/ou número de fac-símile indicados nos Instrumentos das Dívidas. Em caso de alteração dos endereços e números de fac-símiles aqui indicados, as PARTES deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para o endereço ou número anterior. **VINTE E UM**– A abstenção do exercício, por parte de qualquer CREDOR, de quaisquer dos direitos e/ou faculdades que lhe foram conferidos por esta ESCRITURA, bem como a tolerância ou indulgência para com eventual mora ou inadimplemento de qualquer das obrigações decorrentes desta ESCRITURA, não constituirá novação ou renúncia ao seu direito de exigir tal cumprimento e não obrigará os CREDORES em relação às moras e inadimplementos posteriores, tampouco quanto a alterações dos termos, cláusulas e condições desta ESCRITURA, sendo-lhe assegurado, a todo tempo, ainda quando acaso reiterada sua atitude de abstenção ou tolerância, o pleno e irrestrito exercício de todos os aludidos

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



direitos e/ou faculdades. **VINTE E DOIS** – As PARTES requerem ao Oficial de Registro de Imóveis que sejam praticados todos os atos registrários necessários para a plena constituição desta HIPOTECA e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles, seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após os registros dos atos viáveis, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa daqueles considerados inviáveis. **VINTE E TRÊS**– Que fica eleito como foro para dirimir dúvidas oriundas desta ESCRITURA o da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios. **VINTE E QUATRO**– Esta HIPOTECA obriga seu cumprimento, não só às PARTES, como também a seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela HIPOTECANTE junto aos CREDITORES, nos termos desta ESCRITURA, incluindo correção monetária, juros e demais acessórios incidentes. **VINTE E CINCO** – Fica expressamente convencionado que qualquer alteração da obrigação principal, garantida pela HIPOTECA ora constituída, que implique novação da dívida garantida, dependerá sempre da anuência por escrito das PARTES, ficando sempre ressalvada a validade e a eficácia desta garantia hipotecária. **VINTE E SEIS**– Todas as despesas decorrentes desta ESCRITURA, especialmente emolumentos de Tabelião e de Registro de Imóveis, correrão integralmente por conta da HIPOTECANTE. **VINTE E SETE** – Declara, finalmente, a HIPOTECANTE ser de sua responsabilidade, no que concerne à PROPRIEDADE HIPOTECADA, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer natureza ou espécie existentes ou que no futuro venham a existir sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA, declarando também, sob responsabilidade civil e criminal, que possuem, nesta data, patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos (i) perante o Instituto Nacional de Seguro Social –





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

INSS, referente às contribuições sociais e previdenciárias, (ii) débitos trabalhistas, (iii) tributos municipais, estaduais e federais, e demais credores privilegiados a que se refere o parágrafo único do artigo 1.422 do Código Civil. Na hipótese da eventual execução desta garantia hipotecária, a HIPOTECANTE obriga-se expressamente a manter esta garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia em juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos. **VINTE E OITO**– Declara, ainda, a HIPOTECANTE, sob as penas da lei, que: (i) inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias de natureza civil, comercial ou trabalhista promovidas contra si ou seus representantes, em qualquer Juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 10 (dez) anos, que afetem ou possam vir a afetar a PROPRIEDADEHIPOTECADA e suas benfeitorias; (ii) inexistem débitos fiscais incidentes sobre a PROPRIEDADEHIPOTECADA e suas benfeitorias, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; (iii) inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; (iv) inexistem quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao objeto desta ESCRITURA e que possam depreciá-lo ou afetá-lo; (v) inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à HIPOTECANTE, às suas atividades ou aos objetos desta ESCRITURA e que possam afetar a concessão, formalização e eventual execução da garantia aqui prevista. **VINTE E NOVE** – Feita e lida em voz alta às PARTES, estas aceitam este instrumento em todos os seus termos, autorizando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a praticar todos os atos necessários para a perfeita regularização desta ESCRITURA. E como assim disseram, dou fé, então me pediram que lhes lavrasse esta ESCRITURA, sendo-

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



me exibidos, ainda, os seguintes documentos: **(a)** as certidões de propriedade, devidamente atualizadas pelos Registros de Imóveis competentes, que ficam arquivadas neste Cartório na pasta própria acima citada, das quais não consta que sobre a PROPRIEDADEHIPOTECADA existam ações reais ou pessoais reipersecutórias; **(b)** a Certidões Negativas de Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura de Simões Filho, emitida em 27/06/2017, hora 10:47:42, validade 27/07/2017, chave 20170008467 e as 10:49:15, validade 27/07/2017, chave 20170008468; e **(c)** as certidões de feitos ajuizados foram apresentadas para os CREDITORES, fato pelo que fica, nos termos da Lei Federal nº 7.433/1985 e Decreto-Lei nº 93.240/1986, dispensado o seu arquivamento nestas Notas. **(d)** Em razão da impossibilidade de emissão da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da Receita Federal em nome da HIPOTECANTE, as partes declaram, para todos os fins, estarem cientes dos riscos inerentes, dispensando a apresentação da referida certidão. As Partes isentam essa serventia, nos termos do item 59.2, tomo II, Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo- NSCGJ/SP, e o RGI competente, nos termos dos art. 1295 do Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais do TJBA, de qualquer responsabilidade pela prática dos atos aqui descritos. Feita e lida às PARTES, em voz alta e clara, estas a aceitaram por ser a expressão fiel do que declaram, outorgam e assinam, do que de tudo dou fé. **(e)** Atos Societários das empresas, ao final arquivados; **(f)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nº 133536491/207 emitida em 18/01/2017 às 09:54:20 com validade até 18/07/2017, **(g)** Consulta de Indisponibilidade negativa código Hash nº2bf4.6d8b.8b38.3414.5b15.bbca.3985.8a52.919f.9040data da pesquisa 18/07/2017 às 10:10:36, ao final arquivada, **(h)** Certidão do FTGS, 2017071106164106606361 emitida em 18/07/2017 às 10:02:09 com validade 11/07/2017 a 09/082017, **(i)** Procurações(s) acima referida(s), devidamente confirmadas e validadas, estando em pleno vigor, ao final arquivada; **(j)** Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei este instrumento que após lido e





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

achado conforme aceitam e assinam. Eu, (a) Homero Caires Frias, Tabelião Substituto, digitei, conferi e a subscrevo. Arquivamento: Contrato Social nº 1462/2017, Trabalhista nº 1281/2017, Matrícula nº 1998/2017, Procuração nº 345/2017. (aa) SERGIO WAJSBROT, SAMUEL WAJSBROT, Marcia Soares Dias, Juliana Maria Talioli Balestrero, Ana Márcia Rocha Carvalho, Paulo Castro, JOÃO GUILHERME BERTTI TARGINO, DEROCÍLIA APARECIDA VIEGAS BUSSING, HOMERO CAIRES FRIAS – Tabelião Substituto. Nada mais. Trasladada na mesma data, dou fé. Eu, Homero Caires Frias, Tab. Substº  
Homero Caires Frias, conferi, subscrevo e assino em público e raso.

EM TEST.º \_\_\_\_\_ DA VERDADE

Homero Caires Frias – Tabelião Substituto

**9º TABELIÃO DE NOTAS**

**HOMERO CAIRES FRIAS  
TABELIÃO SUBSTITUTO**

**Rua Marconi, 124 - S. Paulo**