



**CONTRATO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL**

celebrado entre

LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A.

e

BANCO BRADESCO S.A.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Datado de

13 de dezembro de 2013





**CONTRATO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL**

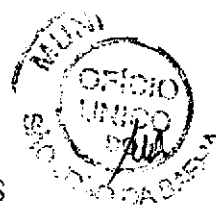
O presente Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel é celebrado em 13 de dezembro de 2013, entre as partes qualificadas abaixo (as "Partes");

- (i) **LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Praça Mahatma Gandhi, 14, 5º andar, Centro, CEP 20031-100, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.807.676/0001-01, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante");
- (ii) **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, neste ato devidamente representado na forma de seu Estatuto Social ("Bradesco");
- (iii) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Santander"); e
- (iv) **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, no. 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o no. 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário" ou "Representante dos Debenturistas"), na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das debêntures da primeira emissão de debêntures simples da Fiduciante (os "Debenturistas"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Espécie com Garantia Real", datado de 13 de agosto de 2012 ("Escritura de Emissão de Debêntures" ou simplesmente a "Escritura de Emissão") (o Representante dos Debenturistas, em conjunto com o Bradesco e Santander, as "Partes Garantidas").

CONSIDERANDO QUE:

1. A Fiduciante assinou com a Agência Nacional de Transportes Aquaviários ("ANTAQ"), em 27 de setembro de 2010, o Contrato de Adesão n.º 003/2012 (a "Autorização"), para desenvolvimento do Porto do Açú Não-Minério, localizado no Município de São João da Barra, nordeste do Estado do Rio de Janeiro, para instalação de projetos estruturantes de empresas âncora e área *off-shore*, com berços de atracação construídos para movimentar diferentes tipos de cargas (produtos siderúrgicos, carvão, petróleo e gás, e outras cargas) e prestação de serviços de apoio *off-shore* para empresas de petróleo e gás instaladas na Bacia de Campos (o "Projeto");
2. A fim de obter os recursos necessários à implementação e operação do Projeto, a Fiduciante emitiu em favor do Bradesco, Cédula de Crédito Bancário No. 2626084, em 19 de setembro de 2008, no valor de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), aditada em 08 de setembro de 2010 e novamente em 28 de agosto de 2012 e Cédula de





Crédito Bancário No. 4026779, em 08 de setembro de 2010, no valor de R\$ 155.180.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões e cento e oitenta mil reais), aditada em 28 de agosto de 2012 no valor total de R\$345.180.000,00 (trezentos e quarenta e cinco milhões e cento e oitenta mil reais), cujos vencimentos foram estabelecidos em 19 de fevereiro de 2014 (o "Primeiro Financiamento"); bem como Cédula de Crédito Bancário No. 4642789, emitida em 04 de maio de 2011, no valor total de R\$ 467.685.900,00 (quatrocentos e sessenta e sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e novecentos reais), aditada em 24 de abril de 2013, cujo vencimento foi estabelecido em 24 de outubro de 2014 (o "Segundo Financiamento" e, em conjunto com o Primeiro Financiamento "Empréstimo Ponte Bradesco");

3. Nos termos da "Proposta de Assessoria e Estruturação Financeira entre LLX e Bradesco BBI & Proposta de Concessão de Financiamento entre Bradesco BBI, Bradesco e LLX", celebrada em 22 de abril de 2013 entre a Fiduciante, o Bradesco e o Banco Bradesco BBI S.A. (a "Proposta"), em garantia ao Empréstimo Ponte Bradesco, a Fiduciante, a LLX Logística S.A., e a Centennial Asset Participações Açu S.A. devem outorgar garantias adicionais ao Bradesco, sendo que tais garantias devem continuar válidas em caso de futuros aditamentos dos termos e condições do Empréstimo Ponte Bradesco;
4. Adicionalmente, de forma a captar recursos adicionais para a execução do Projeto, em 24 de fevereiro de 2012, o Banco Nacional de Desenvolvimento – BNDES (o "BNDES") celebrou com a Fiduciante um contrato de financiamento, mediante abertura de crédito nº 11.2.1317.1, no valor de até R\$518.587.322,00 (quinhentos e dezoito milhões quinhentos e oitenta e sete mil trezentos e vinte e dois reais) ("Empréstimo BNDES");
5. Conforme previsto no Empréstimo BNDES, é condição para utilização de cada parcela do crédito ali contratado a apresentação, ao BNDES, de carta de fiança expedida por instituição financeira aprovada pelo BNDES, pela qual o fiador se responsabiliza pelo montante previamente definido pelo BNDES, com base no montante do crédito a ser liberado à Fiduciante, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Empréstimo BNDES;
6. Em 14 de junho de 2012 e 17 de dezembro de 2012, a Fiduciante (na qualidade de afiançada), a LLX Logística S.A., e o Sr. Eike Fuhrken Batista (na qualidade de devedores solidários) celebraram com o Santander os Instrumentos Particulares de Constituição de Garantia por Prestação de Fiança No. 180612012 e nº 181461812, respectivamente (os "Contratos de Fiança Bancária Santander"), os quais regulam os termos e condições segundo os quais, nos dias 15 de junho e 19 de dezembro de 2012, foi efetuada pelo Santander a emissão de duas cartas de fiança referenciadas em cada Contrato de Fiança Bancária Santander em favor do BNDES, com vencimento original em 14 e 15 de março de 2014 e valor de R\$318.000.000,00 (trezentos e dezoito milhões de reais) e R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) respectivamente, para garantir o integral e tempestivo cumprimento das obrigações contraídas pela Fiduciante nos termos do Empréstimo BNDES ("Cartas de Fiança Santander");
7. Em razão das tratativas entre Fiduciante e o BNDES para a repactuação dos termos e condições do Empréstimo BNDES, com o consequente alongamento do empréstimo, (a "Repactuação do Empréstimo BNDES"), em 16 de setembro de 2013 o Santander, a Fiduciante (na qualidade de afiançada), a LLX Logística S.A., e o Sr. Eike Fuhrken Batista celebraram, respectivamente (a) o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Garantia por Prestação de Fiança Nº 181461812; e (b) o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Garantia por Prestação de Fiança Nº 180612012, por meio dos quais o Santander concordou em prorrogar o vencimento das Cartas de Fiança Santander para 15 de março de 2017 ("Prorrogação das Fianças Santander");





8. O Representante dos Debenturistas representa a comunhão de interesses dos Debenturistas, que são titulares de 750.000 (setecentas e cinquenta mil) debêntures emitidas pela Fiduciante, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, pelo valor total, em 15 de setembro de 2012, de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) e com vencimento em 15 de setembro de 2027;
9. É condição da Proposta e da Prorrogação das Fianças Santander que a Fiduciante ofereça contragarantias adicionais ao Bradesco e ao Santander, e o Bradesco e o Santander desejam compartilhar a garantia objeto deste Contrato entre si e com os Representantes dos Debenturistas;
10. As Partes Garantidas pactuaram que todas as garantias que asseguram o cumprimento das obrigações decorrentes do Empréstimo Ponte Bradesco, dos Contratos de Fiança Bancária Santander e da Escritura de Emissão de Debêntures serão compartilhadas entre as Partes Garantidas; e
11. A Fiduciante é proprietária dos imóveis descritos e caracterizados na cláusula 1.1; e
12. Em garantia das obrigações decorrentes do Empréstimo Ponte Bradesco, dos Contratos de Fiança Bancária Santander e da Escritura de Emissão, a Fiduciante, de maneira irrevogável e irretratável, deseja alienar fiduciariamente às Partes Garantidas, os imóveis, nos termos deste instrumento.

Têm, as partes, justo e acordado celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel (o "Contrato") que se regerá pelas cláusulas a seguir estipuladas:

1.1 Em garantia dos percentuais definidos na cláusula 1.1.1 (conforme vigente a época) das obrigações assumidas no Empréstimo Ponte Bradesco, nos Contratos de Fiança Bancária Santander e na Escritura de Emissão, descritas e caracterizadas no ANEXO I ao presente instrumento ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente às Partes Garantidas os imóveis a seguir descritos e caracterizados, conforme certidões de matrícula nºs 7.045, 7.046, 7.047 e 7.048, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Barra, Estado do Rio de Janeiro, as quais constituem parte do ANEXO III do presente Contrato, nos termos da Lei nº 9.514/1997 (doravante, os "Imóveis"):

Matrícula nº 7.045

IMÓVEL: Área desmembrada do imóvel rural denominado "Fazenda Saco Dantas", situada no 5º distrito deste município, medindo 28.6044 hectares - 5,91 alqueires geométricos - confrontando-se pela frente com a Estrada de Servidão da Companhia Agrícola Baixa Grande, fundos com a Lagoa de Quipari, lado direito e lado esquerdo com terras da Companhia Baixa Grande. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 513.060.010.448 - CCIR: 2006/2007/2008/2009 nº 04772072097 - Nome do Detentor: Roosevelt Pinto Pessanha - Nacionalidade: brasileira - Denominação do imóvel: Sítio Pontinhas II - Localização do Imóvel: Frente com Estrada da Lagoa de Quipari. Proprietária: LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.807.676/0001-01.

Matrícula nº 7.046

IMÓVEL: Área desmembrada do imóvel rural denominado "Saco Dantas" ou "Pontinhas", situada no 5º distrito deste município, medindo 968.000,00 M2 - 20 alqueires geométricos, confrontando-se pela frente com o Valado da Estaca e com a Lagoa de Quipari, com ambos os lados e fundos com a Companhia Agrícola Baixa Grande, possuindo uma saída por uma Estrada de Servidão. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 516.031.012.629-8. CCIR: 2006/2007/2008/2009 nº 04772038093 - Nome do Detentor: Alzira Peixoto Arêas - Nacionalidade: Brasileira - Denominação do Imóvel: Saco D'Antas ou Pontinhas - Localização do Imóvel: Estrada de Servidão - Lagoa de Quipari. PROPRIETÁRIA: LLX AÇU



OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.807.676/0001-01.



Matrícula nº 7.047

IMÓVEL: Área desmembrada do imóvel rural denominado "Saco Dantas" ou "Pontinhas", situada no 5º distrito deste município, medindo 435.000,00 M2 - 09 alqueires geométricos., confrontando-se pela frente com a estrada de Servidão da Companhia Agrícola Baixa Grande, onde mede 220,00 metros, fundos com a Lagoa de Quipari, fado direito com a área remanescente, onde mede 1.625,00 metros, lado esquerdo com terras de Roosevelt Pinto Pessanha, onde mede 1.861,00 metros. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 950.076.920.010-5. CCIR: 2006/2007/2008/2009 nº 04772099092 - Nome do Detentor: Celma Rangel Garcéz - Nacionalidade: Brasileira - Denominação do imóvel: Saco D'Antas ou Pontinhas - Localização do Imóvel: Estrada de Servidão 5o distrito. PROPRIETÁRIA: LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.807.676/0001-01.

Matrícula nº 7.048

IMÓVEL: Área desmembrada do imóvel rural denominado "Fazenda Saco Dantas", situada no 5º distrito deste município, medindo 318.1816 hectares - 65,75 alqueires geométricos, confrontando-se pela frente com a estrada de Servidão da Companhia Agrícola Baixa Grande, pelos fundos com a Lagoa de Quipari, lado direito e lado esquerdo com terras da Companhia Agrícola Baixa Grande. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 521.060.010.456-2. CCIR: 2006/2007/2008/2009 nº 04772010091 - Nome do Detentor: Roosevelt Pinto Pessanha - Nacionalidade: Brasileira - Denominação do imóvel: Pontinhas 1 - Localização do Imóvel: Estrada da lagoa de Quipari. PROPRIETÁRIA: LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.807.676/0001-01.

1.1.1 A Fiduciante declara que, na presente data, os Imóveis têm um valor de mercado estimado de R\$ 60.474.174,32 (sessenta milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil e cento e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), correspondente a aproximadamente 2,68% (dois inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) do saldo devedor do Empréstimo Ponte Bradesco, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Fiança, considerando a data base de 29 de novembro de 2013, sendo (a) aproximadamente 1,03% (um inteiro e três centésimos por cento) decorrente do Empréstimo Ponte Bradesco, (b) aproximadamente 1,02% (um inteiro e dois centésimos por cento) da Escritura de Emissão; e (c) aproximadamente 0,63% (sessenta e três centésimos por cento) dos Contratos de Fiança Bancária Santander.

1.1.1.1 Em vista do compartilhamento da presente garantia entre as Partes Garantidas, fica estabelecido que a cada uma das Partes Garantidas caberá as seguintes frações ideais dos Imóveis para fins da presente garantia, considerando a data base de 29 de novembro de 2013 para os saldos devedores das Partes Garantidas: (i) 38,33% (trinta e oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) ao Bradesco; (ii) 38,21% (trinta e oito inteiros e vinte e um centésimos por cento) ao Representante dos Debenturistas; e (iii) 23,46% (vinte e três inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) ao Santander.

1.1.1.2 Fica ajustado entre as Partes que a Fiduciante deverá, em até 5 (cinco) dias contados desta data, escolher a empresa especializada, dentre as 3 (três) empresas indicadas no ANEXO II, que são idôneas, independentes, sem qualquer vinculação societária com as Partes, devidamente certificadas pelo CREA para os serviços de avaliação de imóveis, para providenciar, às suas exclusivas expensas, laudo de reavaliação do valor informado pela Fiduciante, conforme cláusula 1.1.1, sendo que a contratação de referida empresa deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da presente data. Referido laudo deverá estar concluído em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de contratação da empresa por parte da Fiduciante. A reavaliação deverá levar em consideração um cenário de venda forçada e excussão de garantias. Após a conclusão da reavaliação, o percentual referido na cláusula 1.1.1 acima restará alterado de pleno direito, para refletir o valor obtido na reavaliação, comprometendo-se as Partes a celebrar aditamento ou qualquer outro documento necessário, visando o registro perante o Office de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Barra, Estado do Rio de Janeiro.



1.1.1.3 Caso sejam realizadas benfeitorias de valor igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a Fiduciante poderá requerer nova avaliação dos Imóveis, nos termos da Cláusula 1.1.1.2 acima.

1.1.1.4 Caso a Fiduciante não proceda com a escolha da empresa e conclusão do Laudo de Reavaliação, nos termos e dentro do prazo estipulado na cláusula 1.1.1.2 acima, as Partes Garantidas, terão o pleno direito de escolher a empresa e providenciar referido Laudo de Reavaliação, sempre às exclusivas expensas da Fiduciante, desde que com honorários compatíveis com o mercado, sendo o valor resultante de referido laudo o vigente para todos os fins de direito do presente instrumento, comprometendo-se a Fiduciante a celebrar aditamento ou qualquer outro documento necessário visando o registro perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Barra, Estado do Rio de Janeiro.

1.1.2 A Fiduciante entrega às Partes Garantidas, neste ato, as seguintes certidões e documentos que, juntamente com aquelas previstas na cláusula 1.1 acima, constituem o ANEXO III ao presente Contrato e deverão ser consideradas, para todos os efeitos legais parte integrante do mesmo:

- a) Estatuto Social da Fiduciante e alterações posteriores;
- b) Certidão de Regularidade Fiscal junto à Receita Federal e PGFN da Fiduciante;
- c) Certidão do FGTS da Fiduciante;
- d) Certidão de Regularidade Fiscal junto ao INSS da Fiduciante;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas da Fiduciante;
- f) Certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis de inteiro teor, emitidas pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Barra, Estado do Rio de Janeiro,;
- g) Certidões Negativas de Imposto Territorial Rural (CND/ITR) dos Imóveis, expedidas pela Receita Federal; e
- h) Certificados de Cadastro de Imóveis Rurais (CCIRs) dos Imóveis.

1.1.3 A relação de certidões e documentos acima poderá ser complementada, a depender da confirmação do Registro de Imóveis competente, bem como documentação exigida por este para registro do presente instrumento, comprometendo-se a Fiduciante a fornecer todos e quaisquer documentos exigidos pelo Registro de Imóveis visando referido registro, sob pena de vencimento antecipado da presente garantia.

1.2 O presente Contrato deverá ser prenotado para registro, em até 04 (quatro) dias úteis contados da presente data, no Cartório de Registro de Imóveis competente e enviar o respectivo comprovante às Partes Garantidas em até 02 (dois) dias úteis da prenotação. Ainda, a Fiduciante deverá enviar às Partes Garantidas no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da presente data as certidões de matrícula evidenciando a constituição da alienação fiduciária em garantia sobre os Imóveis.

1.2.1 Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária das Partes Garantidas sobre os Imóveis, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a Fiduciante possuidora direta e as Partes Garantidas possuidoras indiretas dos Imóveis.

1.2.2 Na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997, o presente Contrato é celebrado por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

1.2.3 Considerando a alienação fiduciária em garantia acima pactuada, a Fiduciante não poderá constituir qualquer outro ônus, gravames ou restrições sobre os Imóveis, que, por tal razão, são insuscetíveis de penhora ou quaisquer outros ônus, gravames e restrições de qualquer





natureza, visto que constituem patrimônio afetado, exclusivamente, ao presente Contrato, em benefício das Partes Garantidas, exceto no caso de prévia e expressa anuência das Partes Garantidas.

1.2.4 No prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da liquidação das Obrigações Garantidas, as Partes Garantidas fornecerão à Fiduciante o respectivo termo de quitação, para apresentação ao Oficial de Registro de Imóveis competente, visando o cancelamento do registro da propriedade fiduciária dos Imóveis, às custas da Fiduciante.

1.2.4.1 À vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa da Fiduciante a plena titularidade dos Imóveis.

1.3 Ao Fiduciante fica assegurado, enquanto adimplente, a livre utilização dos Imóveis no termos do inciso V do Artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, observando que, na qualidade de proprietária e possuidora direta dos Imóveis, obriga-se a Fiduciante a mantê-los em perfeito estado de conservação e segurança, indene de penhoras ou quaisquer ônus, gravames e/ou restrições durante todo o prazo de vigência do presente Contrato, bem como a fazer às suas custas, dentro do prazo de notificação nesse sentido que lhe for feita pelas Partes Garantidas, as obras e reparos necessários para a preservação e manutenção do valor dos Imóveis. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada às Partes Garantidas, mediante comunicação expressa nesse sentido a ser enviada à Fiduciante com antecedência de 5 (cinco) dias, a faculdade de, a qualquer tempo, vistoriar os Imóveis, sempre respeitado o disposto nos artigos 24 e 25 da Lei nº 9.514/97.

1.4 A Fiduciante se obriga a pagar, pontualmente, todos os impostos, taxas e quaisquer outros encargos, inclusive tributários ou não, que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, tais como, sem limitação de outros, o Imposto Territorial Rural – ITR, taxas condominiais, foro enfiteutico, despesas com seguro e contas de água, luz e esgotamento sanitário, conforme o caso.

1.4.1 As Partes Garantidas têm o direito de, a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos das despesas previstas na cláusula 1.4 acima, que deverão ser apresentados pela Fiduciante em até 05 (cinco) dias úteis.

1.4.2 Se, por liberalidade, as Partes Garantidas, pagarem qualquer dos encargos inerentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-los, dentro de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de notificação nesse sentido enviada por qualquer das Partes Garantidas, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento da Fiduciante com relação ao do Empréstimo Ponte Bradesco ou dos Contratos de Fiança Bancária Santander ou da Escritura de Emissão.

1.4.3 Não obstante o disposto na cláusula 1.4.2, nada, neste Contrato, deve ser entendido como obrigação ou compromisso das Partes Garantidas em pagarem as despesas previstas na cláusula 1.4 supra ou qualquer outra despesa proveniente do presente Contrato, que são de exclusiva responsabilidade da Fiduciante.

1.5 A garantia fiduciária sobre os Imóveis abrange todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, vigorando até o completo adimplemento do Empréstimo Ponte Bradesco, dos Contratos de Fiança Bancária Santander e da Escritura de Emissão.

1.6 Caso os Imóveis sejam objeto de melhoramentos decorrentes de construção, com a instalação de benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) (qualquer delas, simplesmente, doravante denominada “Modificação” e, no plural, “Modificações”), obriga-se, desde já, a Fiduciante a obter todas as licenças e autorizações necessárias, promover as necessárias



averbações/registros junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a arcar com todos os custos e despesas a elas referentes. Em qualquer hipótese, as referidas Modificações integrarão os Imóveis e o valor das mesmas integrará o valor dos Imóveis para fins de realização de leilão extrajudicial, conforme previsto na cláusula 5.6.1 abaixo.

1.7 Nos termos do disposto nos parágrafos 4º (quarto) e 5º (quinto) do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, as quais ficam desde já autorizadas pelas Partes Garantidas. Sem prejuízo, referidas benfeitorias devem ser comunicadas às Partes Garantidas, pela Fiduciante, em até 30 (trinta) dias contados de sua conclusão.

1.8 A Fiduciante declara expressamente, para todos os efeitos legais, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula 2, que:

- a) é a justo título, titular do domínio e da posse dos Imóveis, os quais estão livres e desembaraçados de qualquer ônus real, pessoal ou fiscal, judicial ou extrajudicial, dúvidas, dívidas, arrestos, sequestros, penhoras, impostos ou taxas em atraso, ou ainda, restrições de qualquer natureza, que, de qualquer modo, possam afetar os Imóveis e o presente Contrato;
- b) apresentou as certidões de inteiro teor relativas aos Imóveis objetos do presente Contrato;
- c) não há nenhum ônus, penhora ou quaisquer gravames e restrições sobre os Imóveis, respondendo a Fiduciante pela evicção de direito na forma da lei;
- d) não há nenhum processo judicial ajuizado contra si, fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam por em risco os Imóveis;
- e) além do que está refletido nas certidões que, nos termos das cláusulas 1.1 e 1.1.2 acima, constituem o ANEXO III ao presente Contrato, não existem gravames, ônus ou contingências que possam afetar de forma adversa a garantia prestada nos termos deste Contrato, exceto pelas servidões devidamente registradas na matrícula dos Imóveis;
- f) desconhece existir qualquer projeto de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação e/ou ocupação temporária, e/ou tombamento objetivando, total ou parcialmente, os Imóveis;
- g) é responsável por toda e qualquer atividade desenvolvida nos Imóveis, obrigando-se a manter as Partes Garantidas isentas de qualquer responsabilidade com relação a qualquer prejuízo que as Partes Garantidas venham a sofrer em relação às atividades eventualmente desenvolvidas pela Fiduciante, incluindo custos, despesas e penalidades;
- i) não pesam sobre os Imóveis, quaisquer pendências perante autoridade governamental, em especial quanto ao INSS, relacionada às construções existentes nos Imóveis e à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, preservação do patrimônio urbano e histórico, segurança ao voo e saúde pública;
- j) não há quaisquer restrições ambientais que possam prejudicar o registro do presente instrumento, bem como sua eventual liquidação futura; e
- k) não há qualquer irregularidade nos CCIRs e CNDs/ITR que possa prejudicar o registro do presente instrumento, bem como sua eventual liquidação futura.





1.8.1 Sob pena de (a) a declaração de vencimento antecipado sob o Empréstimo Ponte Bradesco; (b) a declaração de vencimento antecipado sob a Escritura de Emissão; ou (c) caso, após a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Devolução/Exoneração da Fiança previstas nos Contratos de Fiança Bancária Santander, as Cedentes, em até 5 (cinco) dias úteis, (i) não devolvam as cartas de fiança (e respectivos aditivos) emitidas pelo Santander no âmbito dos Contratos de Fiança Bancária Santander, (ii) não entreguem termo de exoneração emitido pelo BNDES relativos à qualquer das cartas de fiança emitidas pelo Santander no âmbito dos Contratos de Fiança Bancária Santander; ou (iii) não constituam, em favor do Santander, cessão fiduciária de aplicações financeiras e/ou depósitos correspondente à soma dos valores atualizados de qualquer das cartas de fiança emitidas pelo Santander no âmbito dos Contratos de Fiança Bancária Santander ("Evento de Execução"), nos termos da Cláusula 2, a Fiduciante obriga-se a obter no prazo legal a inscrição dos Imóveis no Cadastro Ambiental Rural (CAR) para o Estado do Rio de Janeiro/RJ, no que tange às Áreas de Preservação Permanente existentes nos Imóveis, instituição de reservas legais e demais áreas de preservação ambiental, devendo ainda comprovar às Partes Garantidas o protocolo do respectivo pedido perante o CAR em até 90 (noventa) dias da presente data.

1.8.2 A Fiduciante obriga-se a praticar todos os atos necessários e empregar os melhores esforços para conclusão do procedimento de georreferenciamento dos Imóveis perante o INCRA, com a devida certificação registrada na matrícula dos Imóveis, na maior brevidade possível.

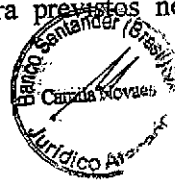
1.8.3 Ficam consideradas superadas as obrigações acima descritas, caso a Fiduciante comprove documental e inequivocamente, a critério das Partes Garantidas, que os Imóveis passaram a fazer parte de área de expansão urbana.

1.9 A Fiduciante deverá informar as Partes Garantidas no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, caso ocorra qualquer dano nos Imóveis.

1.10 Enquanto a Fiduciante estiver adimplente com as obrigações assumidas no Empréstimo Ponte Bradesco, nos Contratos de Fiança Bancária Santander e na Escritura de Emissão ou neste Contrato, fica assegurada à Fiduciante a utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, observados os termos e condições estabelecidos neste Contrato.

2. As fianças concedidas no âmbito dos Contratos de Fiança Bancária Santander serão consideradas exoneras e o Empréstimo Ponte Bradesco e a Escritura de Emissão serão considerados antecipadamente vencidos, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade a quantia neles previstas, com todos os seus acessórios legais e contratuais, em qualquer das hipóteses previstas em lei e/ou no Empréstimo Ponte Bradesco, nos Contratos de Fiança Bancária Santander e na Escritura de Emissão e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

- a) constituição sobre os Imóveis de penhora, arresto ou qualquer outro ônus real, gravame e restrição de qualquer natureza, sem a prévia e expressa anuência das Partes Garantidas, ressalvado o disposto na cláusula 2.1;
- b) a falta de apresentação, quando solicitado pelas Partes Garantidas, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como de quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e que sejam de responsabilidade da Fiduciante, observados os prazos de apresentação de documentos previstos neste instrumento;
- c) descumprimento de quaisquer das obrigações estipuladas neste Contrato e nas normas que lhes são aplicáveis, ressalvados os prazos de cura previstos neste





Contrato. Para as obrigações deste Contrato que não possuam um prazo específico para cumprimento e que não possuam um prazo específico para cura, será estabelecido o prazo de cura de 15 (quinze) dias;

d) desfalque ou perda significativa da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação, desvalorização ou deterioração ou se tornarem inábeis, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, desde que a Fiduciante não apresente reforço ou a substituição de garantia, conforme o caso, aceitável às Partes Garantidas a seu exclusivo critério e no prazo estabelecido pelas Partes Garantidas. Para os fins desta alínea, será considerado como significativo os desfalques ou perdas que representem um decréscimo de valor dos Imóveis igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao valor dos Imóveis previsto na cláusula 1.1.1 ou 1.1.1.2, conforme o caso, apurado após laudo de avaliação realizado nos termos deste instrumento;

e) a superveniência de desapropriação ou evicção dos Imóveis.

2.1 Ocorrendo uma das hipóteses previstas na letra "a", da Cláusula 2 acima, fica desde já certo e ajustado entre as Partes que a Fiduciante deverá tomar todas as medidas legais necessárias ao efetivo cancelamento de toda e qualquer penhora, arresto ou qualquer outro ônus real, gravame e restrição de qualquer natureza que venha recair sobre os Imóveis, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de conhecimento de tal gravame pela Fiduciante e/ou pelas Partes Garantidas, podendo, desde que comprovada a efetiva necessidade de prorrogação, seja ela de natureza processual ou cartorária, a exclusivo critério das Partes Garantidas, tal prazo ser prorrogado uma única vez por mais 45 (quarenta e cinco) dias.

2.1.1 Inobstante o disposto na cláusula 2.1 acima, a Fiduciante outorga, nesta data, a procuração às Partes Garantidas na forma do ANEXO IV a este Contrato com plenos poderes, inclusive para, em caso de ocorrência de um Evento de Execução ou, ainda, inadimplemento da Fiduciante nos termos do presente Contrato, tomar, em seu nome, todas as medidas necessárias ao efetivo cancelamento de toda e qualquer penhora, arresto ou qualquer outro ônus real, gravame e restrição de qualquer natureza que venha recair sobre os Imóveis.

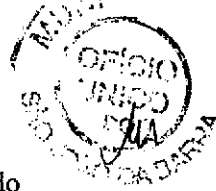
3. Para fins do início dos procedimentos de intimação previstos na Lei 9.514/1997 e em atendimento ao §2º do artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido um prazo de carência de 5 (cinco) dias úteis, contados (a) da data de vencimento – ordinário ou antecipado – do Empréstimo Ponte Bradesco ou da Escritura de Emissão, ou (b) na Hipótese de Devolução/Exoneração da Fiança, conforme definido nos Contratos de Fiança Bancária Santander. Com o término do prazo de carência, as Partes Garantidas iniciarão os procedimentos de intimação previstos na Lei nº 9.514/1997 e detalhados nas cláusulas abaixo deste Contrato.

4. Decorrida a carência de 5 (cinco) dias úteis, de que trata a cláusula 3. acima, as Partes Garantidas poderão iniciar o procedimento de intimação previsto na Lei 9.514/1997. Mesmo antes da efetivação da referida intimação, a Fiduciante, se pretender purgar a mora, deverá fazê-lo mediante o pagamento integral do Empréstimo Ponte Bradesco, dos Contratos de Fiança Bancária e da Escritura de Emissão incluindo os encargos e demais despesas previstas em referidos instrumentos e no presente Contrato.

4.1 Uma vez intimado, a Fiduciante terá o prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação para purgar a mora na forma da cláusula 4 acima e da Lei nº 9.514/1997.

4.2 Purgada a mora, convalidará o presente Contrato, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.





4.3 Na hipótese da Fiduciante deixar de purgar a mora no prazo previsto acima, o Oficial do Registro de Imóveis competente certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento pelas Partes Garantidas do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Laudêmio, incidentes, promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome das Partes Garantidas.

5. Uma vez consolidada a propriedade em decorrência de um Evento de Execução, deverão os Imóveis ser alienados pelas Partes Garantidas a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514/1997.

5.1 A alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial.

5.2 O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da plena propriedade sobre os Imóveis em nome das Partes Garantidas, em decorrência de um Evento de Execução, devendo os Imóveis ser ofertados pelo valor para esse fim estabelecido neste Contrato e (a) indicado nas cláusulas 1.1.1, observando-se as cláusulas 1.1.1.2 e 1.1.1.3 acima, ou (b) valor estabelecido após a reavaliação prevista na cláusula 5.3 abaixo.

5.3 As Partes Garantidas poderão, se assim desejar, proceder à avaliação extrajudicial dos Imóveis por uma das empresas indicadas no Anexo II deste instrumento, de forma a arbitrar o novo e efetivo valor dos Imóveis para fins de leilão. Tal avaliação será feita pelo método que o avaliador julgar mais adequado para o caso, sendo os honorários do mesmo, integralmente, custeados pela Fiduciante.

5.3.1 Nada neste Contrato deve ser entendido como obrigação das Partes Garantidas em fazerem a reavaliação prevista na cláusula 5.3 acima.

5.4 Caso, no primeiro leilão, não seja feita oferta em valor igual ou superior ao valor mínimo previsto na cláusula 5.2 ou 5.3 (conforme o caso), os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data de realização do primeiro leilão.

5.5 O leilão público (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital com prazo de 10 (dez) dias contados da divulgação do leilão, publicado por pelo menos 03 (três) dias em um dos jornais de grande circulação no local aonde se situam os Imóveis, ou noutro de comarca de fácil acesso se no local dos Imóveis, não houver jornal com circulação diária. Os custos com a publicação do edital serão suportados pela Fiduciante.

5.5.1 Poderá ser elaborado e publicado um único edital, já prevendo a data de realização do segundo leilão na hipótese do primeiro não lograr êxito.

5.6. As Partes Garantidas, na qualidade de titulares da propriedade dos Imóveis, transmitirão o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.6.1 As Partes deverão observar os seguintes procedimentos para efeito do leilão extrajudicial:

(i) O valor dos Imóveis, incluindo Modificações, será, conforme o caso, o valor previsto na cláusula 5.2 ou 5.3 acima;

(ii) O valor da dívida será o equivalente à soma das seguintes parcelas ("Dívida"):

(a) percentual referido na cláusula 1.1.1 (alterado conforme reavaliação, se





for o caso) do valor do Empréstimo Ponte Bradesco em conjunto com o valor dos Contratos de Fiança Bancária Santander e Escritura de Emissão, valor este que será acrescido dos encargos, das penalidades moratórias e demais despesas previstas em referidos instrumentos e no presente Contrato, incluindo despesas referentes a avaliações dos Imóveis;

- (b) comissão do leiloeiro;
- (c) despesas com intimação da Fiduciante e editais de publicação;
- (d) despesas com a consolidação da propriedade em favor das Partes Garantidas;
- (e) despesas com água, luz, gás, esgotamento sanitário, foro enfiteutico, conforme o caso, e quaisquer outras despesas referentes aos Imóveis que se encontrem pendentes de pagamento até a data de realização do leilão positivo e da consolidação da plena propriedade nas pessoas das Partes Garantidas;
- (f) ITR/IPTU, caso implementado o disposto na cláusula 1.8.3, e quaisquer outros tributos, eventualmente, incidentes, se for o caso, até a data de realização do leilão positivo e da consolidação da plena propriedade nas pessoas das Partes Garantidas, que estejam pendentes de pagamento;
- (g) taxa mensal de ocupação, fixada em 0,8% (oito décimos por cento) sobre o valor dos Imóveis, conforme estabelecido na Cláusula 7 abaixo, a ser calculada *pro rata die*; e
- (h) ITBI, que houver sido pago pelas Partes Garantidas quando da consolidação da propriedade plena dos Imóveis, em razão de um Evento de Execução.

6. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, as Partes Garantidas entregarão à Fiduciante a importância que restar, se for o caso, considerando as proporções da Cláusula 1.1.1, como adiante disciplinado.

6.1. Se em decorrência do primeiro ou segundo leilão restar importância a ser restituída à Fiduciante, as Partes Garantidas deverão utilizá-los para pagamento de eventual saldo devedor remanescente do Empréstimo Ponte Bradesco, do Contrato de Fiança Bancária e da Escritura de Emissão, podendo efetuar compensação de tais valores. Caso não haja saldo devedor remanescente do Empréstimo Ponte Bradesco, do Contrato de Fiança Bancária e da Escritura de Emissão, as Partes Garantidas colocarão a diferença à disposição ou efetuarão depósito em conta da Fiduciante, até o 5º (quinto) dia subsequente ao integral e efetivo recebimento do valor da venda dos Imóveis, considerando incluído na restituição o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

7. Uma vez consolidada a propriedade em nome das Partes Garantidas, serão estas imitidas na posse dos Imóveis automática e imediatamente, concedendo as Partes Garantidas à Fiduciante o prazo de até 90 (noventa) dias para acesso aos Imóveis a fim de deixá-los livres e desimpedidos, sob pena de pagamento às Partes Garantidas ou àquele que tiver adquiridos os Imóveis, de taxa mensal de ocupação equivalente a 0,8% (oito décimos por cento) sobre o valor de avaliação vigente na época, dos Imóveis, a ser calculada *pro rata die*, apurado, conforme o caso, nos termos das cláusulas 5.2 ou 5.3 acima, sem prejuízo da responsabilidade da Fiduciante

[Handwritten signatures and initials]



pelo pagamento de todos os tributos, taxas, despesas e encargos incorridos após a data de realização do leilão público, bem como de todas as despesas necessárias a reposição do Imóvel ao estado vigente na data de assinatura deste Contrato, caso necessário.



8. Não ocorrendo a desocupação dos Imóveis no prazo e forma ajustados, as Partes Garantidas, ou seus sucessores, inclusive o adquirente dos Imóveis, quer o tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderá requerer a ação possessória cabível. A Fiduciante declara-se ciente de que, nos termos do artigo 30, da Lei nº 9.514/97, a reintegração na posse será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões da matrícula dos Imóveis, a consolidação da plena da propriedade dos Imóveis em nome das Partes Garantidas ou do adquirente, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

9. Se o valor de venda dos Imóveis for inferior ao saldo da Dívida, considerar-se-á extinta a Dívida, observando-se o disposto nas cláusulas 1.2.4, 1.2.4.1 e alínea "a", do inciso "ii", da cláusula 5.6.1, ressalvado o direito das Partes Garantidas de cobrar judicialmente a importância remanescente, sem prejuízo do direito das Partes Garantidas executarem outras garantias, eventualmente existentes, sejam elas prestadas pela própria Fiduciante ou por terceiros, sempre observando-se, o quanto disposto nas cláusulas 1.1.1, 1.1.1.1, 1.1.1.2 e 1.1.1.3.

10. A Fiduciante neste ato outorga às Partes Garantidas, como condição deste Contrato e a fim de assegurar o cumprimento das obrigações no mesmo estabelecidas, de forma irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684 do Código Civil, a procuração na forma do ANEXO IV a este Contrato, com todos os poderes necessários para, em caso de ocorrência de um Evento de Execução ou em caso de inadimplemento da Fiduciante nos termos do presente Contrato, configurando inadimplemento a não apresentação do presente instrumento para registro, bem como a não obtenção de referido registro, representá-lo em qualquer ato ou instrumento necessário ao fiel cumprimento dos objetivos deste Contrato, incluindo, sem limitação de outros, aqueles que forem necessários para suprir equívocos, omissões ou exigências que porventura forem feitas a fim de possibilitar o registro deste Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo para tanto assinar aditivos, requerimentos, petições, bem como praticar tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer, mantidas todas as condições comerciais, especialmente de valores e índices, e do negócio contidas no presente Contrato.

11. Este Contrato obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, constituindo-se em título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, II, do Código de Processo Civil. As obrigações previstas neste contrato estão sujeitas à execução específica, nos termos dos artigos 461, 461-A e 632, dentre outros, do Código de Processo Civil.

12. A não utilização por qualquer das Partes de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedam a lei ou este Contrato não importará em renúncia dos mesmos, constituindo mera tolerância ou reserva de tal Parte, que poderá fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

13. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e sucessores a qualquer título.

14. Todas e quaisquer notificações e outras comunicações exigidas ou permitidas neste Contrato deverão ser feitas por escrito e entregues em mãos, via fax, *courier* ou carta registrada ou correio eletrônico (e-mail), com aviso de recebimento e taxa de postagem pré-paga, endereçada à parte destinatária que os receberá em seus respectivos endereços conforme indicados abaixo, ou a qualquer outro endereço conforme comunicado por qualquer das Partes às demais por meio de uma notificação:



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'X' and several cursive signatures.



(a) Se para a Fiduciante:

Praça Mahatma Gandhi, nº 14, 5º andar
20031-100 – Rio de Janeiro – RJ – Brasil
At.: Eugenio Leite de Figueiredo
Telefone: +55 21 25555606
Fax: +55 21 2555 5670
E-mail: eugenio.figueiredo@llx.com.br com cópia para
antonio.magalhaes@llx.com.br

(b) Se para as Partes Garantidas:

Banco Bradesco S.A. – Bradesco Corporate
Praia de Botafogo, nº 228, 10º andar, Botafogo – Rio de Janeiro – RJ – Brasil
At.: André Rodrigues da Silva
Telefone: +55 21 2554 0690
Fax: +55 21 2554 0683
E-mail: 4224.arodrigues@bradesco.com.br

Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 – Bloco A
São Paulo – SP
At. Andréa Leitão F. Silveira
Telefone: (11) 3012-5158
Email: andrea.silveira@santander.com.br

Banco Santander (Brasil) S.A.
Av. da Américas 3.500 - Sala 615 - Ed Londres - Condomínio Le Monde - Barra da
Tijuca
Rio de Janeiro – RJ
At. André Pereira da Costa
Telefone: (11) 3388 3651
Email: andrepcosta@santander.com.br

Planner Trustee DTVM Ltda.
Av. Brigadeiro Faria Lima, no. 3.900, 10º andar
CEP: 04538-132
Telefone: (11) 2172-2628
Fax: (11) 3078-7264
At.: Viviane Aparecida Rodrigues Afonso
E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br

14.1 Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato serão consideradas válidas e entregues na data de seu efetivo recebimento, comprovado por um recibo assinado pelo seu destinatário ou, no caso de envio via fax ou correio ou correio eletrônico (e-mail), pelo relatório de envio ou aviso de recebimento.

14.2. A intimação de que trata a cláusula 4 deste Contrato deverá ser realizada pessoalmente ao representante legal do Fiduciante, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis competente, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do Artigo 26 da Lei nº 9.514/1997.





15. A alienação fiduciária em garantia ora constituída somente será liberada e extinta quando (i) do integral pagamento de todas as quantias devidas relativas às Obrigações Garantidas, nos termos do Empréstimo Ponte Bradesco, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Fiança Bancária Santander, com a respectiva devolução das cartas de fiança objeto dos Contratos de Fiança Bancária Santander; ou (ii) da comprovação documental satisfatória às Partes Garantidas de que todas as condições precedentes, com exceção da constituição de garantias, para o desembolso do financiamento de longo prazo para o Projeto em valor mínimo suficiente e vinculado à quitação do saldo devedor do Empréstimo Ponte Bradesco e do Empréstimo BNDES (o "Financiamento de Longo Prazo"), tiverem sido cumpridas e a Cedente tenha demonstrado que (a) os recursos decorrentes do Financiamento de Longo Prazo estarão vinculados ao pagamento do Empréstimo Ponte Bradesco e do Empréstimo BNDES, com a consequente liberação das cartas de fiança objeto dos Contratos de Fiança Bancária Santander, e (b) a garantia liberada será compartilhada em igualdade de condições entre o credor do Financiamento de Longo Prazo e os credores das Obrigações Garantidas decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, em qualquer caso, à satisfação das Partes Garantidas, ocasião em que as Partes Garantidas deverão entregar à Fiduciante o respectivo instrumento de liberação devidamente assinado pelas mesmas em até 5 (cinco) dias úteis contados da comprovação de quaisquer dos eventos listados nos itens "(i)" ou "(ii)" desta Cláusula.

16. A Fiduciante concorda e está ciente que o Empréstimo Ponte Bradesco, os Contratos de Fiança Bancária Santander e Escritura de Emissão poderão ser cedidos ou transferidos, no todo ou em parte, pelas Partes Garantidas, hipótese em que a propriedade fiduciária dos Imóveis será transmitida ao(s) novo(s) credor(es), ficando este(s) sub-rogado(s) em todos os direitos, ações e privilégios das Partes Garantidas.

17. As despesas referentes ao registro deste Contrato, bem como os encargos tributários incidentes ou que venham a incidir sobre o aqui pactuado, correrão por conta da Fiduciante, que se obriga a pagá-los integralmente.

18. Esse Contrato é considerado, para todos os efeitos legais, parte integrante do Empréstimo Ponte Bradesco, dos Contratos de Fiança Bancária Santander e da Escritura de Emissão.

19. Se as Partes Garantidas tiverem que ingressar em Juízo contra a Fiduciante, estes ficarão obrigados ao pagamento, além do que for devido às Partes Garantidas, das custas do processo e dos honorários advocatícios que forem arbitrados pelo Juízo competente.

20. Este Contrato será regido por e interpretado de acordo com a legislação Brasileira.

21. Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato.

E por estarem assim contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 06 (seis) vias, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2013.

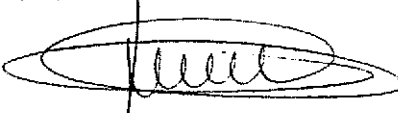
[Final da página intencionalmente em branco. Seguem páginas de assinaturas]



Handwritten signature and initials on the right margin.

Handwritten signature and initials on the right margin.

[Página de assinaturas 1/4 do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel
Celebrado entre LLX Açú Operações Portuárias S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander
(Brasil) S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., datado de
13 de dezembro de 2013, relativo aos imóveis de matrículas n°s 7.045, 7.046, 7.047 e 7.048,
todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Barra, Estado do Rio de
Janeiro]



BANCO BRADESCO S.A.

Paulo Ricardo Olmedo Freind

André R. da Silva

15. OFÍCIO DE NOTAS-FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
RECONHECIMENTO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
PAULO RICARDO OLMEADO FREIND/ANDRÉ RODRIGUES DA SILVA

SELO(S): SNV84634 e SNV84635
FET.11,58FUNPER.0,38FUNDPER.0,38FUNALPEN.130PMCMV.0,14EMO7,94TOTAL:10,7
RJ, 16 de Dezembro de 2013 - Rua do Ouvidor, 159 - Centro (021) 3233-2600
Em Testemunho _____ da verdade.
MAT:94-010686-REGINA CELI OLIVEIRA PESSOA-ESCREVENTE





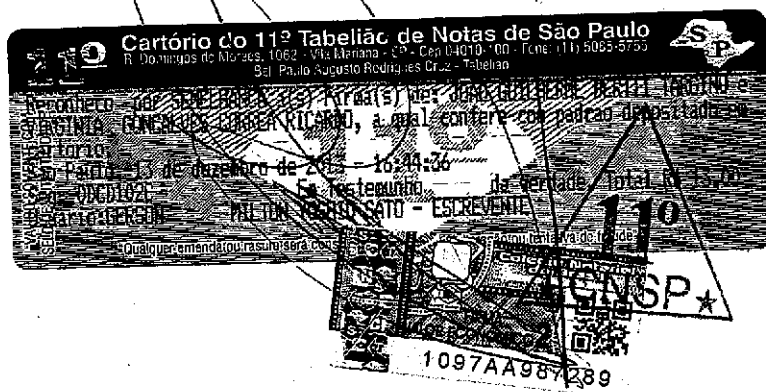
[Página de assinaturas 2/4 do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel Celebrado entre LLX Açú Operações Portuárias S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., datado de 13 de dezembro de 2013, relativo aos imóveis de matrículas n°s 7.045, 7.046, 7.047 e 7.048, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Barra, Estado do Rio de

Janeiro]

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

João Guilherme Bertti Targino
Supervisor

Virgínia Gonçalves Corrêa
Gerente Geral



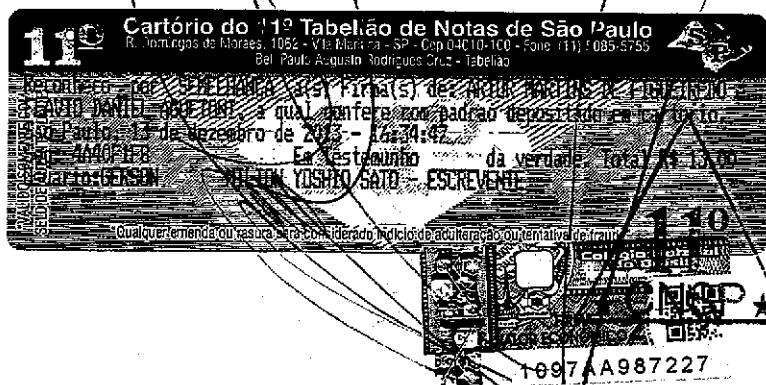
[Página de assinaturas 3/4 do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel Celebrado entre LLX Açú Operações Portuárias S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., datado de 13 de dezembro de 2013, relativo aos imóveis de matrículas nºs 7.045, 7.046, 7.047 e 7.048, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Barra, Estado do Rio de Janeiro]



PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Flavio D. Agostoni
Procurador

Artur M. de Figueiredo
Diretor





SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA
POR SEMELHANÇA

1001
SNU06026

OFÍCIO DE NÚNCIOS
DE SOUZA SOARES THOMAS
NÚNCIO AUTORIZADO
NÚMERO 1242

HAR

SNU06026