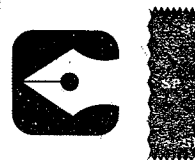




CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



Livro 170
Páginas 285 a 304
2º Traslado

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE
HIPOTECA E OUTRAS AVENÇAS



SAIBAM quantos a presente escritura virem que aos
CINCO DIAS DO MÊS DE ABRIL DE DOIS MIL E DEZESSETE
(05/04/2017), da Era Cristã, nesta cidade de Pirapora do
Bom Jesus, Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São
Paulo, República Federativa do Brasil, em cartório, perante
mim, **Antonio de Freitas Menezes Filho**, tabelião,
compareceram partes entre si, justas e contratadas, a
saber: **JHSF MANAUS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES S.A.**,
doravante denominada simplesmente "**JHSF MANAUS**" ou
"**GARANTIDORA**", sociedade por ações com sede na Cidade de
São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de
Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), inscrita no
CNPJ/MF sob o nº 09.547.849/0001-54, NIRE JUCESP nº
3530035527-0, com seu estatuto social consolidado pela
A.G.E. realizada em 10/02/2017, cuja ata foi registrada na
JUCESP sob o 131.932/17-2, em 20/03/2017, da qual fica uma
cópia arquivada nestas Notas, na pasta nº 108, folhas
137/155, juntamente com a Ficha Cadastral Completa,
expedida pela JUCESP em 04/04/2017, neste ato, representada
nos termos do artigo 10, pelo Diretor: **Wilmar Silva
Rodriguez**, brasileiro, casado, economista, portador da

[Assinatura]



io Internacional
lotariado Latino
ddada em 1948)

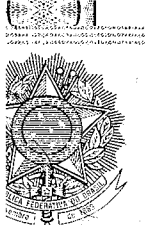




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

cédula de identidade RG nº 5.346.771-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 888.042.757-15, eleito pela A.G.E. realizada em 03/10/2016, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 549.712/16-1, em 26/12/2016, o qual declara, na forma e sob as penas da lei, que se mantém nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos documentos societários acima referidos; e, pelo procurador **Thiago Alonso de Oliveira**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 20.040.077-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 165.902.078-60, conforme procuração lavrada em 16/03/2017, no livro 3.540, páginas 179/181, pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo (SP), da qual fica um traslado arquivado nestas Notas, na pasta nº 10, folhas 007/008, ambos domiciliados e residentes em São Paulo (P), onde tem escritório à Av. Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 26º andar; e, **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, nomeada nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações"), para representar, perante as EMISSORAS (conforme abaixo definidas), a comunhão dos interesses dos debenturistas das Emissões, conforme abaixo definido ("DEBENTURISTAS") e doravante denominada simplesmente **"AGENTE FIDUCIÁRIO"**, com seu contrato social consolidado pela alteração firmada 07/11/2016, registrada na JUCESP sob o nº 539.200/16-5, em 19/12/2016, da qual fica uma cópia arquivada nestas Notas, na pasta nº 108, folhas 156/181, juntamente com a Ficha Cadastral Completa, expedida pela JUCESP em 04/04/2017, neste ato, representada de conformidade com a cláusula 6ª pela Diretora: **Viviane Aparecida Rodrigues Afonso**,

OFICIAL DE REGISTRO
Pirapora

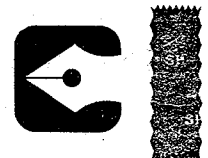


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 25.073.325-0-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 273.105.798-01, a qual declara, na forma e sob as penas da lei, que se mantém nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados no documento societário acima referido, e pelo procurador: **Cesário Batista Passos**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 346.649 e no CPF/MF sob o nº 331.055.908-46, conforme procuração lavrada em 23/11/2016 (válida até 23/11/2017), no livro 4.839, páginas 153/154, pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo (SP), da qual fica uma certidão expedida em 16/03/2017, na pasta nº 10, folhas 009/011, ambos domiciliados e residentes em São Paulo (SP), com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, Itaim; cada uma das partes também denominada individualmente "PARTE" e, conjuntamente, "PARTES". Os presentes reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, em vista dos documentos de identificação apresentados e acima mencionados, do que dou fé. Então, pelas partes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte:

CONSIDERANDO QUE: (I) (a) em 29 de novembro de 2013, a JHSF Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF") deliberou em Reunião de Conselho de Administração a emissão de 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia adicional real, no valor total de **R\$300.000.000,00** (trezentos milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 5ª (quinta) emissão pública da JHSF ("Emissão JHSF" e "Debêntures JHSF"); (b) em 29 de novembro de 2013, o Shopping Cidade Jardim deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 14.000 (quatorze mil)



Assinatura





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$140.000.000,00** (cento e quarenta milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública do Shopping Cidade Jardim ("Emissão Shopping Cidade Jardim" e "Debêntures Shopping Cidade Jardim");; **(c)** em 09 de dezembro de 2013, a Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.280.626/0001-00 ("**SAES**") deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 1.000 (mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$10.000.000,00** (dez milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da SAES ("Emissão SAES" e "Debêntures SAES"); **(d)** em 29 de novembro de 2013, a JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.547.849/0001-54 ("**JHSF Manaus**") deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 9.400 (nove mil e quatrocentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$94.000.000,00** (noventa e quatro milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da JHSF Manaus ("Emissão JHSF Manaus" e "Debêntures JHSF Manaus"); **(e)** em 29 de novembro de 2013, a Vila Catarina Shopping S.A., inscrita no CNPJ sob nº 13.446.132/0001-93 ("**Vila Catarina Shopping**") deliberou em

ORIGINAL DE
PILADO
9.11.2013

CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 5.100 (cinco mil e cem) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$51.000.000,00** (cinquenta e um milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da Vila Catarina Shopping ("Emissão Vila Catarina Shopping" e "Debêntures Vila Catarina Shopping"); (f) em 29 de novembro de 2013, a Sustenta Comercializadora de Energia S.A., inscrita no CNPJ sob nº 14.568.419/0001-59 ("**Sustenta**") deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 2.000 (duas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$20.000.000,00** (vinte milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da Sustenta ("Emissão Sustenta" e "Debêntures Sustenta"); e (g) em 29 de novembro de 2013, a Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, inscrita no CNPJ sob nº 07.878.951/0001-07 ("**CAES**" e, em conjunto com JHSF, o Shopping Cidade Jardim, SAES, JHSF Manaus, Vila Catarina Shopping e Sustenta, "**EMISSORAS**") deliberou em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 1.500 (mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias adicionais real e fidejussória, no valor total de **R\$15.000.000,00** (quinze milhões de reais), fixando as características listadas no artigo 59, incisos I a V, da Lei das Sociedades por Ações, integrantes da 1ª (primeira) emissão pública da CAES ("Emissão CAES" e "Debêntures CAES"); todas, em



3/10





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

conjunto, "**Emissões**" e "**Debêntures**"; (II) os termos e condições das Emissões encontram-se descritos nas respectivas escrituras de emissão de Debêntures de cada uma das EMISSORAS ("Escrituras"), celebradas em 29 de novembro de 2013 de dezembro de 2013; (III) a GARANTIDORA é a única e exclusiva titular do bem Imóvel descrito e definido no item 1.1 deste Contrato; e, (IV) como condição das Emissões, a GARANTIDORA deseja constituir hipoteca de segundo grau, sobre a fração ideal de 80% (oitenta por cento) sobre o Imóvel, em favor dos DEBENTURISTAS das Emissões, ora representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, que irão compartilhar a garantia ora instituída; AS PARTES TÊM JUSTO E CONTRATADO O DISPOSTO NAS CLÁUSULAS A SEGUIR: **(1.)**

CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA. (1.1.) Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e/ou futuras, incluindo o pagamento do montante de principal, juros remuneratórios, encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nas respectivas Escrituras de Emissão, indenizações de qualquer natureza e demais montantes devidos aos Debenturistas, bem como as despesas eventualmente incorridas pelo Agente Fiduciário para excussão da presente garantia ("Valor Garantido"), a GARANTIDORA constitui, em nome do AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, **hipoteca de segundo grau sobre a fração ideal de 80% (oitenta por cento) sobre o seguinte imóvel: SHOPPING PONTA NEGRA**, integrante de um complexo residencial, comercial e de serviços, e seu respectivo terreno, que possui a área de 42.736,60m², situado na Avenida Coronel Teixeira nº 5.705, Ponta Negra, Município de Manaus, Estado do Amazonas, matriculado sob o nº 46.941, no 3º Ofício de

ORIGINAL DO
PRA

CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



Registro de Imóveis de Manaus (AM), onde está descrito e caracterizado; **(1.1.1.)** Sobre fração ideal de 80% (oitenta por cento) ora hipotecada em segundo grau, pesa a hipoteca em primeiro grau em favor do Banco Bradesco S.A., conforme registro nº 11, feito na matrícula nº 31.799 e averbação nº 2, feita na matrícula nº 46.941, ambas do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus (AM); **(1.2.)** A presente hipoteca somente será considerada constituída de pleno direito, oponível erga omnes, quando do registro do presente Contrato no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus (AM), nos termos do artigo 1.492 da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 ("Código Civil Brasileiro"), ficando a GARANTIDORA responsável por eventuais perdas e danos que possa incorrer, nessa hipótese, no lapso temporal entre a assinatura e o efetivo registro do Contrato; **(1.3.)** Para fins de referência, registre-se o valor venal do imóvel sobre o qual se constitui a garantia, na forma da presente escritura, qual seja: R\$ 945.883,25 (novecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e três reais e vinte e cinco centavos); **(2.) POSSE, UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.** **(2.1.)** A GARANTIDORA se responsabiliza pela manutenção e conservação do Imóvel, que deverá ser mantido no mesmo estado em que se encontra na data deste Contrato, excetuado o desgaste natural pelo uso; **(2.2.)** A GARANTIDORA obriga-se a manter, até a integral liquidação das obrigações das EMISSORAS sob as Debêntures, seguro do Imóvel contra danos patrimoniais, no qual os Debenturistas, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, deverão constar como beneficiários, nos mesmos termos contratados na data de celebração do presente Contrato, devendo encaminhar ao AGENTE FIDUCIÁRIO, cópia autenticada da apólice e o comprovante do pagamento do prêmio; **(2.3.)** O Imóvel objeto desta Hipoteca está devidamente segurado pela



Antonio de Freitas Menezes Filho
20/10





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

apólice de Seguro de Risco Nomeado e Operacional nº 17.96.0003617.; **(2.4.)** A apólice de seguros indicada no item 2.3. acima deverá ser endossada a fim de dispor que (i) no caso de ocorrência de sinistro total, o AGENTE FIDUCIÁRIO será o beneficiário da indenização a ser paga pela Seguradora, devendo receber a totalidade dos recursos da indenização e utilizá-los para a integral satisfação do Valor Garantido, assim como transferir à GARANTIDORA o valor excedente, se for o caso; e (ii) na ocorrência de sinistro parcial, a indenização será paga diretamente à GARANTIDORA, a qual deverá, obrigatoriamente, utilizar todos os recursos recebidos à título de indenização para a reparação dos danos ocorridos no Imóvel; **(2.5.)** A GARANTIDORA obriga-se a encaminhar em até 30 (trinta) dias úteis contados da assinatura deste Contrato, cópia da apólice de seguros indicada no item 2.3 devidamente endossada, nos termos do item 2.4. acima; **(2.6.)** A GARANTIDORA, por este ato, se compromete a observar toda e qualquer legislação ambiental e/ou urbanística aplicável ao Imóvel, sendo a única responsável por quaisquer penalidades que venham a ser aplicadas por autoridades governamentais em caso de descumprimento de referidas normas; **(2.7.)** São de inteira responsabilidade da GARANTIDORA todos os respectivos tributos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel a qualquer tempo, além das despesas de água, gás, luz e despesas condominiais de qualquer natureza, até que, em caso de inadimplemento pelas EMISSORAS das obrigações constantes deste Contrato, a garantia hipotecária ora pactuada seja executada; **(3.) EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL DA GARANTIA.** **(3.1.)** O Agente Fiduciário exercerá os direitos decorrentes da Hipoteca prevista neste Contrato, uma vez ocorrida a decretação de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos na

ORIGINAL DE
PIRACAPÓLI

Menezes
CARTÓRIO

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



Escritura de Emissão; (3.2.) Até a extinção da Hipoteca de 1º Grau, o AGENTE FIDUCIÁRIO não poderá executar a Hipoteca, exceto em caso de insolvência de qualquer das EMISSORAS, nos termos do artigo 1.477 do Código Civil; (3.3.) Após a data de Extinção da Hipoteca de primeiro grau, em caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, de qualquer das EMISSORAS sob as Debêntures, ou em caso de declaração de vencimento antecipado de quaisquer das Emissões, o AGENTE FIDUCIÁRIO, na condição de representante dos Debenturistas, poderá executar a Hipoteca pactuada no presente Contrato, utilizando-se de todas as faculdades e prerrogativas estabelecidas na legislação processual aplicável, especialmente aquelas previstas no artigo 646 e seguintes do Código de Processo Civil, incluindo, mas não se limitando a, a possibilidade de adjudicação do Imóvel, alienação por iniciativa particular ou alienação em hasta pública; (3.4.) As partes consideram que o valor de mercado apurado nos termos da cláusula 4.1., abaixo, em seus respectivos subitens será considerado como líquido e certo para fins da execução da Hipoteca; (3.5.) As partes acordam que no caso de ocorrer a alienação do Imóvel por hasta pública, não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil, conforme previsto no artigo 891 da Lei nº 13.105 ("Novo Código de Processo Civil"), sendo certo que caso o lance oferecido em segunda praça ou leilão não seja vil, mas tampouco seja suficiente para honrar a totalidade do valor Garantido, o AGENTE FIDUCIÁRIO, após aprovado pelos Debenturistas, poderá adjudicar o Imóvel, nos termos do artigo 876 do Novo Código de Processo Civil; (3.6.) Se as importâncias recebidas em virtude da execução da Hipoteca não bastarem para o pagamento integral do Valor Garantido de qualquer das EMISSORAS sob as Debêntures, as EMISSORAS continuarão



Antonio de Freitas Menezes Filho



07672602389326 000036466-7

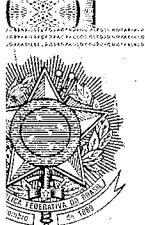


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

obrigadas ao pagamento do saldo remanescente; **(3.7.)** Caso o montante recebido em virtude da execução da Hipoteca seja superior ao necessário para o pagamento integral do Valor Garantido das EMISSORAS sob as Debêntures, o valor excedente será atribuído pelo AGENTE FIDUCIÁRIO à GARANTIDORA; **(3.8.)** A eventual renúncia dos Debenturistas à excussão judicial da garantia não importará em sua extinção ou na renúncia ao direito de excuti-la extrajudicialmente ou de posteriormente excuti-la em juízo, bem como na extinção da propriedade fiduciária sobre os bens alienados fiduciariamente nos termos deste Contrato; **(3.9.)** Fica certo e ajustado que os recursos oriundos da Hipoteca deverão ser utilizados para o pagamento do Valor Garantido;

(4.) MANUTENÇÃO E REFORÇO DA GARANTIA. **(4.1.)** Durante todo o prazo de vigência da garantia real ora pactuada, **(i)** a GARANTIDORA obriga-se a manter a garantia em montante suficiente para assegurar o pagamento da totalidade do valor nominal das Debêntures emitidas e ainda não resgatadas no âmbito de todas as Emissões, desde a Data de Emissão até o resgate integral das Debêntures; **(ii)** a GARANTIDORA compromete-se a manter a Hipoteca boa, firme e valiosa até o resgate integral das Debêntures, devendo para efeitos de execução da presente hipoteca o valor do Imóvel corresponder ao preço de mercado a ser identificado por perito conforme item a seguir; **(iii)** o preço de mercado deverá ser obtido por meio de avaliação de peritos especializados em avaliação imobiliária, contratado pela GARANTIDORA para elaboração do respectivo laudo; **(iv)** fica certo e ajustado que a avaliação do Imóvel deverá ser realizada considerando-se essencialmente o método de rentabilidade futura, baseado em fluxos de caixa descontados. O fluxo de caixa previsto para o Imóvel será obtido mediante a projeção de resultados operacionais,

ORIGINAL DE FOLHA
Pág. 10
Perit.



CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



levando-se em consideração valores de, conforme o caso, aluguéis e perspectivas de vacância, ocupação e diárias médias, taxas de administração, gastos operacionais e de estrutura, além dos investimentos necessários em capital de giro e em ativo permanente. O valor do Imóvel será igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixa previstos, líquidos da tributação pertinente; **(v)** tal avaliação deverá ser atualizada na época de eventual execução da garantia; **(vi)** Na hipótese de alienação do Imóvel por valor superior ao saldo remanescente do Valor Garantido, fica o AGENTE FIDUCIÁRIO obrigado a restituir a GARANTIDORA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a importância que sobejar ao Valor Garantido, neste incluídos os juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais. A restituição dos valores sobrepujantes, e desde que observadas as condições acima, importará em recíproca quitação, de Parte à Parte, para nada mais reclamarem a qualquer tempo ou título. **(4.2.)** A GARANTIDORA obriga-se a manter íntegras as garantias reais ora pactuadas e a reforçá-las ou substituí-las, se necessário for, desde que devidamente fundamentada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e desde que o valor do Imóvel, acrescido das demais garantias dadas pela JHSF MANAUS e/ou pelas sociedades controladas pela JHSF sejam inferiores à totalidade do valor nominal das Debêntures emitidas e ainda não resgatadas, no âmbito de todas as Emissões; **(4.2.1)** Para fins do disposto no item anterior, a GARANTIDORA deverá apontar, em 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO solicitando o reforço da garantia, bens móveis e/ou imóveis que passarão a garantir as obrigações principais e acessórias das EMISSORAS sob as Debêntures, após aprovados pelos Debenturistas reunidos em Assembléia Geral convocada para tal fim, devendo a GARANTIDORA providenciar, às suas



[Assinatura]

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



ção Internacional
Notariado Latino
indada em 1948)



07672602380326 000036467_5



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

expensas, a formalização do reforço das garantias ora pactuadas no prazo de **(i)** 15 (quinze) dias corridos, para os bens móveis ou a eles equiparados para os efeitos legais eventualmente oferecidos pela GARANTIDORA, ou **(ii)** 45 (quarenta e cinco) dias corridos, para os bens imóveis ou a eles equiparados para os efeitos legais eventualmente oferecidos por àquelas; **(4.2.2.)** O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá, mediante autorização expressa dos Debenturistas, através de comunicação escrita e fundamentada, recusar bens móveis ou imóveis oferecidos pela GARANTIDORA para reforçar a garantia ora pactuada, bem como declarar sua insuficiência, solicitando que a GARANTIDORA aponte bens adicionais para garantir suas obrigações e das demais EMISSORAS sob as Debêntures, ficando a GARANTIDORA obrigada, em ambos os casos, a apontar outros bens móveis ou imóveis no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da comunicação da recusa; **(4.2.3.)** Caso os bens oferecidos não sejam suficientes ou satisfatórios para o reforço da garantia, deverá ser convocada Assembléia Geral de Debenturistas para declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures; **(4.3.)** A partir da celebração deste Contrato, será vedado **(i)** à GARANTIDORA aditar, renegociar, reajustar ou modificar, de qualquer forma, os termos e condições da Cédula de Crédito Bancário BNDES FINEM nº 4.002.203-1, emitida pela JHSF MANAUS em 06 de dezembro de 2011, ao Banco Bradesco S.A., quer com os credores originais ou com quaisquer terceiros, em relação ao prazo de vencimento da dívida dele oriunda, à taxa de remuneração ou volume da dívida, salvo no caso de pagamento antecipado da totalidade da dívida decorrente da mencionada cédula de crédito bancário; e **(ii)** à JHSF aditar, renegociar, reajustar ou modificar, de qualquer forma, os termos e condições da 5ª Emissão de Debêntures JHSF, em

ORIGINAL DE
PI 4002203-1
Folha 1

CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



relação ao prazo de vencimento da dívida dele oriunda, à taxa de remuneração, salvo no caso de resgate antecipado da 5ª Emissão de Debêntures JHSF; **(5.) DESPESAS.** (5.1.) A GARANTIDORA suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos relativos ao presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes de: (i) fiscalização, conservação e manutenção do Imóvel; (ii) efetivação, manutenção e extinção da garantia real pactuada neste Contrato, incluindo as despesas com os respectivos registros e com a eventual execução judicial ou extrajudicial de referidas garantias; e, (iii) emolumentos e despesas registraes com intimação da GARANTIDORA, bem como recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI em caso de alienação judicial do Imóvel em decorrência do inadimplemento por parte de qualquer das EMISSORAS de suas obrigações pecuniárias sob as Debêntures. (5.2.) A GARANTIDORA ficará obrigada a ressarcir eventuais pagamentos comprovadamente realizados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO relativos ao item anterior, em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da comprovação respectiva. (5.3.) O montante das despesas previstas acima ficará incluído na dívida garantida pela Hipoteca; **(6.) DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES.** (6.1.) A GARANTIDORA, neste ato, declara e garante ao AGENTE FIDUCIÁRIO que: (i) é sociedade por ações devidamente constituída de acordo com todas as leis e regulamentos aplicáveis; (ii) tem capacidade para firmar este Contrato e praticar os atos nele contemplados; (iii) todas as autorizações foram obtidas, bem como medidas e procedimentos societários para que o presente Contrato fosse assinado foram tomados; (iv) a celebração deste Contrato e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena eficácia; (v) as pessoas que



Antonio de Freitas Menezes Filho

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



Associação Internacional
Notariado Latino
fundada em 1948



07672602380326 000036468 3

Praça dos Poderes Municipais, 89 - Centro - 06550-000 - Pirapora do Bom Jesus - SP
Tel.: (11) 4131-1930 - Fax: (11) 4131-1083 - e-mail: contato@cartoriomenezes.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

assinam este Contrato em seu nome têm poderes para assumir as obrigações nele estabelecidas; **(vi)** a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, **(a)** de quaisquer contratos ou instrumentos firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato dos quais a GARANTIDORA, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas, **(b)** de qualquer norma legal ou regulamentar a que, na data de assinatura deste Contrato, a GARANTIDORA, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas estejam sujeitos, e **(c)** de qualquer ordem ou decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa, que, na data de assinatura deste Contrato, afete a GARANTIDORA, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; **(vii)** é a única e exclusiva proprietária do Imóvel ora hipotecado; **(viii)** o único ônus real que recai sobre o Imóvel na data do presente Contrato é a Hipoteca de 1º Grau em favor do Banco Bradesco S.A., não recaindo sobre o Imóvel nenhum outro ônus, gravame, encargo ou restrição; e **(ix)** a GARANTIDORA não constituirá, de qualquer forma e a qualquer título, qualquer ônus, encargo ou gravame sobre o Imóvel; **(6.3.)** O AGENTE FIDUCIÁRIO, representando a comunhão de Debenturistas, declara e garante à GARANTIDORA que: **(i)** é sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável; **(ii)** a celebração deste Contrato e a assunção das obrigações dele

CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena eficácia; (iii) as pessoas que assinam este Contrato em seu nome têm poderes para assumir as obrigações nele estabelecidas; e (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, (a) de quaisquer contratos ou instrumentos firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato dos quais o AGENTE FIDUCIÁRIO, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas, (b) de qualquer norma legal ou regulamentar a que o AGENTE FIDUCIÁRIO, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas estejam sujeitos, e (c) de qualquer ordem ou decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa, que afete o AGENTE FIDUCIÁRIO, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (7.)

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA GARANTIDORA. (7.1.) Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a GARANTIDORA adicionalmente se obriga a: (i) dar ciência, por escrito, dos termos e condições deste Contrato e dos demais documentos relacionados à emissão das Debêntures nos quais a GARANTIDORA seja parte, a seus executivos e prepostos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e suas condições; (ii) encaminhar ao AGENTE FIDUCIÁRIO em até 7 (sete) dias úteis da data da respectiva deliberação ou da sua convocação, se houver, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o



Antonio de Freitas Menezes Filho



07672602389326 000036469-1

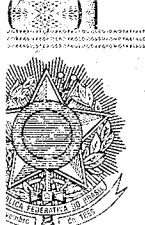
Praça dos Poderes Municipais, 89 - Centro - 06550-000 - Pirapora do Bom Jesus - SP
Tel.: (11) 4131-1930 - Fax: (11) 4131-1083 - e-mail: contato@cartoriomenezes.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

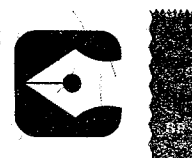
caso, pelos órgãos de administração da GARANTIDORA, bem como informações sobre qualquer negócio jurídico ou medida, desde que tais atos possam afetar o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas neste Contrato; **(iii)** durante o período de vigência do presente Contrato, manter verdadeiras as declarações prestadas neste instrumento; **(iv)** manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução deste instrumento; **(v)** cumprir tempestivamente todas as obrigações assumidas no presente instrumento; **(vi)** manter e conservar o Imóvel em perfeito estado de conservação, excetuado o seu desgaste natural, devidamente segurado nos termos do presente Contrato, realizando as benfeitorias necessárias para a manutenção do seu valor e utilidade; e **(vii)** cumprir e fazer com que seus administradores, empregados e prepostos cumpram a legislação ambiental e urbanística aplicável ao Imóvel. **(8.) DA INDENIZAÇÃO.**

(8.1.) As Partes serão responsáveis por todas as perdas, danos, custos ou despesas (inclusive despesas judiciais e honorários advocatícios) resultantes, direta ou indiretamente, da inexecução ou da execução incorreta ou indevida de suas atribuições acordadas neste Contrato, exceto em caso de dolo da parte contrária, não sendo os Debenturistas sujeitos a qualquer indenização/responsabilização relacionada a este Contrato, em qualquer hipótese; **(8.2.)** A GARANTIDORA obriga-se a indenizar a(s) Parte(s) eventualmente prejudicada(s) em decorrência de qualquer prejuízo comprovadamente causado pela quebra ou inveracidade material das declarações ou garantias feitas ou informações prestadas no âmbito deste Contrato; **(8.3.)** A presente cláusula continuará em pleno vigor, sendo existente, válida e eficaz mesmo após o término deste Contrato; **(9.) REGISTRO.** **(9.1.)** A GARANTIDORA deverá levar

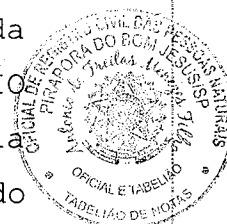


CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



a registro o presente Contrato, em até 10 (dez) dias úteis contado da sua assinatura, no 3º Registro de Imóveis de Manaus (AM), devendo a GARANTIDORA arcar com todos os custos e despesas decorrentes de tais registros. Após a efetivação dos registros, a GARANTIDORA encaminhará as respectivas vias originais dos documentos comprobatórios de tais registros ao AGENTE FIDUCIÁRIO; **(9.2.)** Sem prejuízo da responsabilidade da GARANTIDORA, poderá o AGENTE FIDUCIÁRIO proceder ao registro aqui mencionado, se não efetivado pela GARANTIDORA dentro do prazo acima estabelecido, correndo todos os custos e despesas de transporte, bem como de emolumentos, por conta da GARANTIDORA; **(9.3.)** Fica certo e ajustado entre as Partes que, após o deferimento do registro da presente Hipoteca, a GARANTIDORA deverá encaminhar uma via original deste Contrato devidamente registrado para o Agente Fiduciário; **(10.) COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES.** **(10.1.)** Todas as notificações decorrentes deste Contrato deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: **(i)** quando entregues pessoalmente à Parte a ser notificada, mediante protocolo; ou **(ii)** após 5 (cinco) dias contados **(a)** da postagem de carta com aviso de recebimento à Parte a ser notificada, ou **(b)** da transmissão da notificação por fax à Parte a ser notificada, desde que acompanhada de postagem do original por carta registrada. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados abaixo fornecidos pelas Partes, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma Parte à outra: **i) para a GARANTIDORA:** JHSF MANAUS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES S.A., aos cuidados da diretoria dessa sociedade, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, na Cidade e Estado de São Paulo **ii) para o AGENTE FIDUCIÁRIO:** PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, CEP



[Assinatura]

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



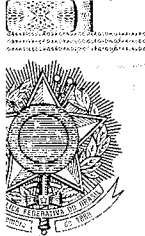
Cartório Internacional
Notariado Latino
Indatada em 1948





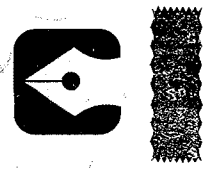
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

04538-132 - São Paulo/SP; **(11.) DISPOSIÇÕES GERAIS. (11.1.)** Este Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e assim permanecerá até o integral adimplemento dos Valores Garantidos de cada uma das EMISSORAS sob as respectivas Escrituras, evidenciado por termo de quitação integral das Debêntures emitido pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, ocasião na qual ocorrerá a extinção da Hipoteca objeto deste Contrato, nos termos do artigo 1.499 do Código Civil, **(11.2.)** As disposições de cada uma das Escrituras complementam o presente Contrato para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados, ainda que o presente Contrato seja autônomo para fins de execução das garantias aqui previstas; **(11.3.)** Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente, se cabível, a execução específica da obrigação devida; **(11.4.)** Qualquer alteração ao presente Contrato só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada por todas as Partes ou seus sucessores; **(11.5.)** Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e, **(ii)** só admitem renúncia específica e por escrito. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Contrato não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular; **(11.6.)** Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emvidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato; **(11.7.)** Este Contrato será regido pelo direito brasileiro; **(11.8.)** Declara a



CARTÓRIO
Menezes

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus
Comarca de Santana de Parnaíba - Estado de São Paulo
Antonio de Freitas Menezes Filho - Oficial e Tabelião
CNS nº 11662-4



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

GARANTIDORA: a) que a fração ora HIPOTECADA é de sua exclusiva propriedade, e foi havida da seguinte forma: (I) o terreno, por compra feita de RICARDO COMTE TELLES DE SOUZA PINHEIRO, conforme escritura lavrada em 30/06/2008, no livro 2.504, páginas 069/076, pelo 12º Tabelião de notas de São Paulo (SP), registrada sob o nº 3, na matrícula nº 31.799, do 3º Registro de Imóveis de Manaus (AM); e, (II) as edificações, realizadas às expensas da GARANTIDORA, por incorporação imobiliária por ela promovida; e, b) com exceção do ônus acima referido, não pesam quaisquer outros ônus, dívidas ou dívidas sobre o mesmo, inclusive impostos, taxas e despesas condominiais em atraso, bem como não está sofrendo qualquer ação judicial que, de alguma forma, possa prejudicar a garantia ora realizada; **(12.) FORO. (12.1.)** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato. Finalmente, pelas partes foi dito que aceitam este instrumento, em todos os seus expressos termos e autorizam o senhor oficial do 3º Registro de Imóveis de Manaus (AM), a proceder ao registro da hipoteca aqui constituída, o que desde já requerem. Foram exibidos os seguintes documentos: **a)** certidão de propriedade, com negativa de alienações e de outros ônus além do acima mencionado, expedida pelo 3º Registro de Imóveis de Manaus (AM), a qual fica arquivada nestas Notas, na pasta nº 66, folhas 076/077; **b)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome da GARANTIDORA, a qual possui o nº 12694421/2017, e foi expedida em 04/04/2017 (válida até 30/09/2017), e fica arquivada nestas notas, na pasta nº 10, folha 027; e, **c)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da GARANTIDORA, expedida em 30/03/2017, às 19:24:14 horas (válida até 26/09/2017), a qual possui o código de controle



[Assinatura]



Cartório Internacional
Notariado Latino
fundado em 1948





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

3595 6f9d 3211 0836, e depois de confirmada sua autenticidade, fica arquivada nestas Notas na pasta nº 4, folha 035. Certifico que, em cumprimento ao item 43, Capítulo XIV das Normas de Serviço da E.C.G.J.E.S.P. consultei, nesta data, a Central de Indisponibilidade de Bens, com relação à GARANTIDORA, cuja resposta veio negativa, conforme HASH 8ca2 d435 7bf8 fcd2 d870 8da2 af5a df62 354b e7c6. De como assim o disseram, dou fé, pediram-me este instrumento que, depois de feito, foi lido pelos contratantes, e, por estar conforme, aceitam, outorgam e assinam. Eu, **Antonio de Freitas Menezes Filho**, Tabelião, a lavrei e subscrevo. (a.a.) **WILMAR SILVA RODRIGUEZ // THIAGO ALONSO DE OLIVEIRA // VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO // CESÁRIO BATISTA PASSOS**. Emolumentos: R\$ 25.576,28; Estado: R\$ 7.269,05; IPESP: R\$ 4.975,25; TJSP: R\$ 1.755,33; FUNDO REGISTRO CIVIL: R\$ 1.346,11; SANTA CASA: R\$ 255,76; MINISTÉRIO PÚBLICO: R\$ 1.227,65; ISSQN: R\$ 1.278,79. RECIBO Nº 15572. **SELOS PAGOS POR VERBA**. NADA MAIS. TRASLADADA EM SEGUIDA. Eu, , tabelião, a digitei, conferi, subscrevo e assino em público e raso, portando por fé que o presente traslado está conforme o seu respectivo original, lavrado nestas Notas.-

Em Testemunho  da Verdade;



COTAÇÃO	
CERTIDÃO OU TRASLADO	
Ao Cartório	R\$ 36,35
A Sec. Fazenda	R\$ 40,33
Ao IPESP	R\$ 7,07
Ao Reg. Civil	R\$ 1,91
Ao Trib. Justiça	R\$ 2,49
Ao Min. Público	R\$ 1,74
ISS	R\$ 1,81
A Santa Casa	R\$ 0,36
TOTAL	R\$ 62,06
Recibo(s) nº(s)	15572
SELOS PAGOS POR VERBA	

Antonio de Freitas Menezes Filho
Oficial e Tabelião

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL E TABELIÃO DE NOTAS
Praça dos Poderes Municipais, 89 - Centro - CEP: 06550-000 - Pirapora do Bom Jesus / SP
Fone: (11) 4131-1930 - E-mail: contato@cartoriomenezes.com.br

RECONHECO por semelhança 1 firma(s) de: **ANTONIO DE FREITAS MENEZES FILHO**
Pirapora do Bom Jesus, 05 de abril de 2017
Em test. da verdade: 11/47366 VI/AR\$ 5,43

Amilcar, Giovana Franca - Escrevente Autorizado
Selo(s): 80049-076/AR

