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

Delga – HIP final

= **LIVRO Nº 11.064 - PÁG. Nº 175 - C.L - PRIMEIRO TRASLADO** =

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA

S A I B A M

quantos este instrumento público de escritura virem que, aos **06 (seis)** dias do mês de **setembro** do ano de **2019 (dois mil e dezenove)**, nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 16° andar, onde a chamado vim, compareceram perante mim Tabelião Substituto, partes entre si justas e contratadas, a saber: De um lado, como Outorgado, atuando em nome e benefício dos DEBENTURISTAS, conforme definidos abaixo, doravante denominado simplesmente **HIPOTECÁRIO, PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 67.030.395/0001-46, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.210.504.411, sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, com sua última alteração contratual consolidada datada de 17 de agosto de 2018, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 523.876/18-0, em sessão de 07 de novembro de 2018, cuja cópia fica arquivada nestas notas sob o nº 2.029/2019, neste ato representada nos termos da cláusula 7ª da citada consolidação, por suas procuradoras, **Tatiana de Oliveira Lima**, brasileira, solteira, maior, economista, portadora da de Identidade n° 32.493.835-4 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob n° 120.713.208-08, sem endereço eletrônico; e **Zélia Pereira de Souza**, brasileira, casada, advogada, portadora da Carteira de Identidade n°

28.641.925-7 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob nº 272.796.978-36, sem endereço eletrônico, ambas com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, nos termos da procuração pública lavrada nas notas do 13º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Livro nº 5.150, fls. 267/268, em 09 de agosto de 2019, que fica arquivada nestas notas sob nº 529/2019, declarando as representantes, sob as penas da lei, não haver alteração posterior conforme cópias que ficam arquivadas em pasta própria nesta Serventia, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS; de outro lado, como Devedora e Interveniente Anuente, doravante denominada simplesmente **DEVEDORA, DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.532.198/0001-49, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.396.014, sediada na Rua Alvares Cabral, nº 1479/1559, Serraria, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo, CEP 09980-160, neste ato representada, nos termos do artigo 13º do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2017, registrada na JUCESP sob o nº 538.518/17-0, em sessão realizada em 04 de dezembro de 2017, declarando o representante, sob as penas da lei, não haver alteração posterior conforme cópia que fica arquivada nestas notas sob o nº 2.030/2019, por seu diretor presidente, Sr. **Antonio Augusto Delgado Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.296.287-X (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 126.836.678-17, sem endereço eletrônico, com domicílio profissional na Rua Alvares Cabral, nº 1559, sobreloja, sala 01, Serraria, na cidade de Diadema, estado de São Paulo, CEP 09980-160, eleito nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de maio de 2017, registrada na JUCESP sob o nº 259.141/17-3, em sessão realizada em 08 de junho de 2017; e, na qualidade de Garantidora Hipotecante, doravante denominada simplesmente **HIPOTECANTE, DELGA PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.856.102/0001-00, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.178.106, sediada na Rua Alvares Cabral, nº 1559, sobreloja, sala 01, Serraria, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo, CEP 09980-160, neste ato representada nos termos do artigo 11º do Estatuto Social aprovado na Assembleia

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

Geral Extraordinária realizada em 20 de março de 2018, registrada na JUCESP sob o nº 181.440/18-0, em sessão realizada em 12 de abril de 2018, declarando os representantes, sob as penas da lei, não haver alteração posterior conforme cópia que fica arquivada nestas notas sob o nº 2.031/2019, por seu diretor, **Antonio Augusto Delgado Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.296.287-X (SSP-SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 126.836.678-17, com domicílio profissional na Rua Alvares Cabral, nº 1559, sobreloja, sala 01, Serraria, na cidade de Diadema, estado de São Paulo, CEP 09980-160, eleito nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de março de 2018, registrada na JUCESP sob o nº 181.440/18-0, em sessão realizada em 12 de abril de 2018; e por seu procurador Sr. **Mauro Koji Noda**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.506.155-9 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 064.509.758-65, com domicílio profissional na Rua Alvares Cabral, nº 1559, sobreloja, sala 01, Serraria, na cidade de Diadema, estado de São Paulo, CEP 09980-160, nos termos da procuração pública lavrada perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 16º Subdistrito – Mooca em data de 30 de maio de 2019, livro 100, folha 027, cuja certidão datada de 05 de setembro de 2019, fica arquivada nestas notas sob nº 530/2019. HIPOTECÁRIO, DEVEDORA e HIPOTECANTE, doravante simplesmente denominados, em conjunto, como **PARTES**, ou individualmente simplesmente denominados **PARTE**, de passagem por este distrito, e que se identificaram serem as próprias, conforme documentação apresentada, cuja capacidade jurídica e legitimidade para o ato, dou fé. E, então, pelas PARTES, cada qual falando por sua vez, me foi declarado o seguinte: **1. DO HISTÓRICO.** 1.1. Em 14 de abril de 2014 a DEVEDORA, a HIPOTECANTE e o HIPOTECÁRIO, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, dentre outras partes, celebraram o Instrumento Particular de Escritura da Segunda (2ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Delga Indústria e Comércio S.A. ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a DEVEDORA emitiu 900 (novecentas) debêntures, com valor nominal de R$100.000,00 (cem mil reais) cada, perfazendo, na data de integralização, uma emissão total de R$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), em

2 Séries, sendo (a) 450 (quatrocentas e cinquenta) debêntures da 1ª Série ("Debêntures da 1ª Série") e (b) 450 (quatrocentas e cinquenta) debêntures da 2ª Série ("Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série, as "Debêntures"), as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pelos Debenturistas ("DEBENTURISTAS"). 1.2. A Escritura de Emissão foi aditada 13 (treze) vezes e, nesta data, foi firmado o Décimo Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Segunda (2ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Delga Indústria e Comércio S.A. ("Aditivo à Escritura de Emissão"), devidamente aprovado em Ata de Assembleia Geral dos Titulares das Debêntures da 2ª (segunda) emissão realizada em 06 de setembro de 2019, por meio do qual a HIPOTECANTE se comprometeu a, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo), constituir hipoteca sobre os Imóveis (conforme definidos abaixo) de propriedade da HIPOTECANTE, motivo pelo qual resolvem celebrar a presente Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária ("Escritura"), de acordo com os termos e condições mencionados a seguir. **2. DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.** 2.1. Para os fins do disposto nos artigos 1.424 e 1.487 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), sem prejuízo das disposições constantes no Aditivo à Escritura de Emissão e nesta Escritura, as principais características das Obrigações Garantidas são os seguintes: (a) **Valor da Dívida.** R$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida no Aditivo à Escritura de Emissão), representada por 450 (quatrocentas e cinquenta) Debêntures da 1ª Série. (b) **Prazos de Pagamento do Valor Nominal Unitário e dos Juros Remuneratórios:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série será amortizado (i) em 03 (três) parcelas mensais e consecutivas, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 12 de maio de 2015; e (ii) 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 06 de setembro de 2019, nos termos do Aditivo à Escritura de Emissão e as demais devidas no dia 12 de cada mês; e (iii) em 48 (quarenta e oito)

parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 12 de outubro de 2020, de acordo com a tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série na Data de Emissão Amortizado
12/05/2015	4,08%
12/06/2015	4,08%
12/07/2015	4,08%
Data de Amortização	Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série
06/09/2019	1,0279%
12/10/2019	0,4320%
12/11/2019	0,5660%
12/12/2019	0,5829%
12/01/2020	0,6077%
12/02/2020	0,5637%
12/03/2020	0,6360%
12/04/2020	0,5842%
12/05/2020	0,6219%
12/06/2020	0,5567%
12/10/2020	0,1289%
12/11/2020	0,1290%
12/12/2020	0,1292%
12/01/2021	0,1294%
12/02/2021	0,1295%
12/03/2021	0,1297%
12/04/2021	0,1299%
12/05/2021	0,1300%
12/06/2021	0,1302%
12/07/2021	0,1304%
12/08/2021	0,1305%

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

12/09/2021	0,1307%
12/10/2021	0,4951%
12/11/2021	0,4976%
12/12/2021	0,5001%
12/01/2022	0,5026%
12/02/2022	0,5051%
12/03/2022	0,5077%
12/04/2022	0,5103%
12/05/2022	0,5129%
12/06/2022	0,5155%
12/07/2022	0,5182%
12/08/2022	0,5209%
12/09/2022	0,5236%
12/10/2022	0,9136%
12/11/2022	0,9220%
12/12/2022	0,9306%
12/01/2023	0,9393%
12/02/2023	0,9482%
12/03/2023	0,9573%
12/04/2023	0,9666%
12/05/2023	0,9760%
12/06/2023	0,9856%
12/07/2023	0,9954%
12/08/2023	1,0055%
12/09/2023	1,0157%
12/10/2023	1,5796%
12/11/2023	1,6049%
12/12/2023	1,6311%
12/01/2024	1,6582%
12/02/2024	1,6861%
12/03/2024	1,7151%

12/04/2024	1,7450%
12/05/2024	1,7760%
12/06/2024	1,8081%
12/07/2024	1,8414%
12/08/2024	1,8759%
12/09/2024	100,0000%

Os Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série serão pagos da seguinte forma: (A) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário com relação ao período compreendido entre a Data de Emissão e 12 de fevereiro de 2017 (exclusive) foram pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, sendo que o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série ocorreu em 12 de junho de 2014. (B) Os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário com relação ao período compreendido entre 12 de fevereiro de 2017 (inclusive) e 23 de março de 2017 (exclusive) foram pagos em 23 de março de 2017. (C) Ocorreram pagamentos de Juros Remuneratórios parciais nas datas de 31 de janeiro de 2018, 19 de fevereiro de 2018, 12 de março de 2018 e 12 de maio de 2018. (D) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário acumulados e não pagos até 06 de setembro de 2019 (exclusive), correspondentes ao valor de R$20.391,95892227 por Debênture da 1ª Série, serão incorporados no saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, em 06 de setembro de 2019. (E) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário a partir de 06 de setembro de 2019 (inclusive) até 12 de junho de 2020 (exclusive), serão pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, com o primeiro vencimento da parcela de Juros Remuneratórios em 12 de outubro de 2019. (F) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário a partir de 12 de junho de 2020 (inclusive) até 12 de setembro de 2020 (exclusive), serão incorporados no saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, em 12 de setembro de 2020. (G) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário a partir de 12 de setembro de 2020 (inclusive) serão pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, com o primeiro vencimento da parcela de Juros Remuneratórios em 12 de outubro de 2020. (c) **Local de Pagamento**: As amortizações das Debêntures da 1ª Série com vencimento em 6 de setembro de 2019 serão realizadas por meio de transferências eletrônicas diretas

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

para as contas correntes dos Debenturistas, fora do ambiente da B3. Os demais pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM: (a) na sede da DEVEDORA ou do Banco Liquidante e Escriturador Mandatário (conforme definidos no Aditivo à Escritura de Emissão); ou (b) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim. (d) **Taxa de Juros**: As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de (i) 4,23% (quatro inteiros e vinte e três centésimos por cento) ao ano para as Debêntures da 1ª Série e 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano para as Debêntures da 2ª Série, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir da primeira data de integralização até 06 de setembro de 2019 (exclusive); e (ii) 1% (um por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 06 de setembro de 2019 (inclusive). Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira data de integralização ou da data do pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e pagos ao final de cada período de capitalização ("Juros Remuneratórios"). Caso não ocorra uma Amortização Extraordinária Obrigatória ou um Resgate Obrigatório (conforme definidos no Aditivo à Escritura de Emissão), até 06 de setembro de 2020 (inclusive) de, pelo menos, R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), através de recursos auferidos de um Evento de Liquidez (conforme definido no Aditivo à Escritura de Emissão), os Juros Remuneratórios

serão equivalentes a Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 1,5% (um e meio por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, "*pro rata temporis*", incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada Debênture, conforme o caso, a partir do início do período de capitalização imediatamente subsequente. O Agente Fiduciário compromete-se a notificar a B3 a respeito da alteração dos Juros Remuneratórios em até 5 (cinco) dias contados a partir de 06 de setembro de 2020, sendo certo que os novos Juros Remuneratórios serão aplicados a partir do início do período de capitalização subsequente. Caso não ocorra uma Amortização Extraordinária Obrigatória ou um Resgate Obrigatório (conforme definidos no Aditivo à Escritura de Emissão), até 06 de setembro de 2021 de, pelo menos, R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), através de recursos auferidos de um Evento de Liquidez (conforme definido no Aditivo à Escritura de Emissão), os Juros Remuneratórios serão equivalentes a Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 2% (dois por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, "*pro rata temporis*", incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir do início do período de capitalização imediatamente subsequente. O Agente Fiduciário compromete-se a notificar a B3 a respeito da alteração dos Juros Remuneratórios em até 5 (cinco) dias contados a partir de 06 de setembro de 2021, sendo certo que os novos Juros Remuneratórios serão aplicados a partir do início do período de capitalização subsequente. (e)

Outros Encargos: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. 2.2. Pela presente Escritura e na melhor forma de direito, a DEVEDORA se obriga a cumprir com o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Aditivo à Escritura de Emissão, cujas obrigações assumidas são consideradas parte integrante da presente Escritura,

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

para fins dos artigos 1.424 e 1.487 do Código Civil. **3. DA HIPOTECA.** 3.1. Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA perante os DEBENTURISTAS e o HIPOTECÁRIO, com relação às Debêntures da 1ª Série, no âmbito do Aditivo à Escritura de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento integral do valor nominal das Debêntures da 1ª Série, dos juros remuneratórios, encargos moratórios, prêmios, multas decorrentes de eventual atraso e/ou despesas devidos pela DEVEDORA, bem como indenizações de qualquer natureza e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pelo HIPOTECÁRIO e/ou pelos DEBENTURISTAS em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda e/ou execução dos direitos e prerrogativas dos DEBENTURISTAS decorrentes do Aditivo à Escritura de Emissão e desta Escritura, a HIPOTECANTE dá em hipoteca de primeiro grau, de forma irrevogável e irretratável, em favor do HIPOTECÁRIO, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, os Imóveis descritos nas Cláusulas 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6 e 3.1.7 a seguir (em conjunto, os "Imóveis") ("HIPOTECA"). 3.1.1. Imóvel designado por um galpão industrial sob nº 1.250 e 1.262, com a área construída de 2.438,07m², localizado na Rua Cavadas e respectivo terreno, situado na Quadra 18 da Vila São João, Estação de Vila Augusta (Tramway da Cantareira) perímetro urbano, medindo 40,00m de frente para a Rua Cavadas, por 50,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com Ana Vergueiro Rudge, do lado esquerdo mede 50,00m onde confronta com Ana Prasel Tul, encerrando a área de 2.000,00m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 63.802** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos sob a inscrição nº 111.52.19.0057.00.000. Referido imóvel foi adquirido pela HIPOTECANTE por meio de arrematação nos termos da Carta de Arrematação expedida em 19 de junho de 2013, aditada em 19 de junho de 2013 e novamente aditada em 25 de fevereiro de 2014, pelo Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Guarulhos no Estado de São Paulo, conforme registro sob R.13/63.802, feito em 21 de março de 2014. 3.1.2. Imóvel designado por uma gleba de terras com a área de 8.730,00m² com as seguintes características, limites e confrontações: começa no PC (ponto de curva)

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

no canto da ponte, lado esquerdo do Rio dos Meninos e lado direito da Estrada do Taboão, no sentido da Via Anchieta, descrevendo com um raio de 9,00m a um ângulo central de 93°00' um arco de 14,61m, até o PT (ponto de tangente), daí segue com o rumo de 50°39' NE, medindo 51,00m pela margem direita da Rua Existente no sentido da Estrada do Taboão para a Rua Francisco Pedroso de Toledo até o PC, daí mede 52,80m pela curva de dita rua, cujo raio é de 79,00m até o eixo do leito antigo do Ribeirão dos Ourives, daí desce pelo dito eixo do leito antigo do Rio dos Meninos, daí sobe o dito eixo em toda sua sinuosidade cerca de 188,00m até o eixo antigos do Rio dos Meninos, daí sobe pelo dito eixo medindo cerca de 145m em toda sua sinuosidade até o eixo do atual Rio dos Meninos, retificado, daí sobe pelo eixo do já referido Rio medindo cerca de 232,00m até o centro da já referida ponte e daí deflete à direita, medindo 3,40m até o ponto de partida, confrontando no outro lado com o Rio em maior extensão com Fae & Cia e Eduardo Maluf, encerrando o perímetro, uma área de 8.730,00m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula n° 53.064** do 1° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição n° 014.001.007.000 (em área maior). Referido imóvel foi adquirido pela HIPOTECANTE por meio de conferência de bens para integralização de capital social nos termos da Ata de Assembleia Geral de Constituição realizada em 29 de fevereiro de 2000, registrada sob n° 35.300.178.106 na data de 25 de maio de 2000 perante a JUCESP, conforme registro sob R.19/53.064, feito em 05 de outubro de 2000. 3.1.3. Imóvel designado por uma gleba de terras com a área de 9.420,00m² com as seguintes características, limites e confrontações: começa na intersecção da margem direita da Rua Existente com o leito antigo do Ribeirão dos Ourives numa distância de 118,41m do canto da ponte existente na Estrada do Taboão, lado direito da referida Estrada, no sentido de quem vem da Via Anchieta medindo 49,00m até o PT, daí continua pelo alinhamento da Rua Existente em rumo de 23°28' SW medindo 35,00m até a intersecção desta com o eixo atual Ribeirão dos Ourives, retificado, desse ponto desce pelo eixo do atual Ribeirão em rumo de 67°321 NE onde confronta com propriedade de Orlando Stevaux numa distância de 164,80m até a intersecção do antigo leito do Rio dos Meninos, daí sobre pelo eixo do antigo leito do Rio dos Meninos confrontando com propriedade da Ford Brasil S/A cerca de 48,00m até a

intersecção desse eixo com o eixo do antigo Ribeirão dos Ourives, de onde segue em toda sua sinuosidade numa distância de 188,00m confrontando sempre com a propriedade de Ford Brasil S/A até o ponto de partida à margem da Rua Existente, encerrando uma área total de 9.420,00m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 53.065** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 014.001.007.000 (em área maior). Referido imóvel foi adquirido pela HIPOTECANTE por meio de conferência de bens para integralização de capital social nos termos da Ata de Assembleia Geral de Constituição realizada em 29 de fevereiro de 2000, registrada sob nº 35.300.178.106 na data de 25 de maio de 2000 perante a JUCESP, conforme registro sob R.19/53.065, feito em 05 de outubro de 2000. 3.1.4. Imóvel designado por uma gleba de terras, designada "Gleba C", com a área de 9.500,00m² com as seguintes características, limites e confrontações: começa no ponto A, que dista 65m em rumo do 2°20' SW do canto da ponte, lado direito do Rio dos Meninos e da Via Anchieta, no sentido de São Paulo à Santos e que a intersecção do prolongamento do eixo do Ribeirão dos Ourives, retificado, com a cerca de arame do DER, da Via Anchieta, medindo por esta dita cerca em curva 141,00m, até a intersecção desta cerca com a cerca de divisa da Faé & Cia., ponto designado B, daí deflete à direita, com rumo de 73°00' SW medindo 78,00m pelo atual eixo do Rio dos Meninos até a intersecção deste com o eixo do seu leito antigo, daí desce pelo eixo do leito antigo do Rio dos Meninos medindo cerca de 193,00m em toda sua sinuosidade até a intersecção com o eixo do atual Ribeirão dos Ourives, retificado, e daí desce pelo eixo do atual Ribeirão em prolongamento deste eixo, atravessa o atual Rio dos Meninos, medindo 29,00 metros, até o ponto de partida, encerrando o perímetro assim descrito, uma área de 9.500,00m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 53.066** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 014.001.007.000 (em área maior). Referido imóvel foi adquirido pela HIPOTECANTE por meio de conferência de bens para integralização de capital social nos termos da Ata de Assembleia Geral de Constituição realizada em 29 de fevereiro de 2000, registrada sob nº 35.300.178.106 na data de 25 de maio de 2000

perante a JUCESP, conforme registro sob R.19/53.066, feito em 05 de outubro de 2000. 3.1.5. Imóvel designado por um prédio na Rua William Speers, nº 154, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 20m de frente por 170,30m da frente aos fundos no lado direito visto da rua, onde confronta com a Laminação Santa Maria S/A Indústria e Comércio, no lado esquerdo mede 198,65m confrontando com Estamparia São Thomaz S/A Indústria e Comércio, tendo nos fundos 34,50m onde confronta com a Light And Power, com a área de 3.689,50m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 28.498** do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sob a inscrição nº 099.053.0099-6 (em área maior). Referido imóvel foi adquirido pela HIPOTECANTE por meio de dação em pagamento nos termos da escritura pública datada de 23 de março de 2015 lavrada pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca da Capital – SP, Livro nº 4308, Folhas nº 003, conforme registro sob R.10/28.498, feito em 02 de junho de 2015. 3.1.6. Imóvel designado por um sobrado do tipo "G" localizado na Rua William Speers, nº 202, Central Parque Lapa, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 5,42m de frente por 19,85m da frente aos fundos, com a área de 107,60m² confrontando do lado direito com o sobrado nº 206, do lado esquerdo com quem de direito e nos fundos com o sobrado nº 2 da Passagem Seis, melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 62.425** do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sob a inscrição nº 099.053.0099-6 (em área maior). Referido imóvel foi adquirido pela HIPOTECANTE por meio de dação em pagamento nos termos da escritura pública datada de 23 de março de 2015 lavrada pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca da Capital – SP, Livro nº 4308, Folhas nº 003, conforme registro sob R.7/62.425, feito em 02 de junho de 2015. 3.1.7. Imóvel designado por um terreno na Rua William Speers, localizado a 84,12m da casa de força da Light & Power, no 14º subdistrito, Lapa, medindo 35m de frente por 205m da frente aos fundos no lado esquerdo visto da rua, confrontando com a Companhia Mecânica e Importadora de São Paulo, no lado direito mede inicialmente, em reta, 196,50m, desse ponto deflete à esquerda em linha oblíqua, seguindo uma distância de 6,50m até atingir a linha dos fundos, confrontando com a Laminação Santa Maria S/A Indústria e Comércio, tendo nos fundos a largura de 30,70m, confrontando com a

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

Cia. Mecânica e Importadora de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº **86.574** do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sob a inscrição nº 099.053.0099-6 (em área maior). Referido imóvel foi adquirido pela HIPOTECANTE por meio de dação em pagamento nos termos da escritura pública datada de 23 de março de 2015 lavrada pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca da Capital – SP, Livro nº 4308, Folhas nº 003, conforme registro sob R.10/86.574, feito em 02 de junho de 2015. 3.2. Para os efeitos do Artigo 1.484, do Código Civil, as PARTES atribuem o valor de (a.1) R$5.215.00,00 (cinco milhões, duzentos e quinze mil reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela UON Consulting, Laudo nº 1010916, na data de 17 de janeiro de 2019, para o Imóvel descrito na Cláusula 3.1.1 acima; (a.2) R$8.225.000,00 (oito milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais), conforme laudo de avaliação preparado pela Cushman & Wakefield, Laudo nº 626977/2019, em 26 de abril de 2019, para os Imóveis descritos nas Cláusulas 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4 acima; (a.3) R$16.246.000,00 (dezesseis milhões, duzentos e quarenta e seis mil reais), conforme laudo de avaliação preparado pela Cushman & Wakefield, Laudo nº 619692/2019, na data de 29 de março de 2019, para os Imóveis descrito nas Cláusulas 3.1.5, 3.1.6 e 3.1.7 acima, devendo todos os valores serem atualizados monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo IGP-M/FGV. Caso os Imóveis venham a sofrer valorização, em divergência do que consta desta Escritura, a exclusivo critério do HIPOTECÁRIO, também poderá ser auferido novo valor por meio de avaliação para fins de arrematação. 3.2.1. Se e quando executada a presente HIPOTECA, o produto não bastar para pagamento das Obrigações Garantidas e despesas judiciais devidas ao HIPOTECÁRIO e aos DEBENTURISTAS, continuará a DEVEDORA obrigada pelo restante das Obrigações Garantidas, até sua completa e final quitação. 3.2.2. Observado o disposto no Aditivo à Escritura de Emissão, a identificação dos DEBENTURISTAS será realizada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador Mandatário (conforme definido no Aditivo à Escritura de Emissão). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade de Debêntures custodiadas eletronicamente pela B3, extrato em nome do DEBENTURISTAS expedido pela B3. 3.3. Nos termos do artigo 1.474 do Código Civil, também se compreende na

HIPOTECA, (i) todos os frutos, acessões, construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações eventualmente existentes ou que vierem a existir nos Imóveis; bem como (ii) todos os bens situados nos Imóveis, os quais, em decorrência de sua destinação serão considerados bens imóveis, nos termos do artigo 79 do Código Civil; e (iii) todos os imóveis oriundos de desdobramentos e/ou permuta dos Imóveis. 3.4. Em virtude desta HIPOTECA, a DEVEDORA e a HIPOTECANTE comprometem-se a: (i) manter os Imóveis em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade e não realizar, sem o prévio e expresso consentimento do HIPOTECÁRIO, obras de demolição, alteração ou acréscimo; (ii) manter e preservar a HIPOTECA sempre válida e eficaz e notificar prontamente o HIPOTECÁRIO sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da HIPOTECA objeto desta Escritura; (iii) assegurar e defender o direito real de garantia a ser constituído nos termos desta Escritura e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros; (iv) manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização; (v) informar, por escrito, o HIPOTECÁRIO, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: (a) esbulho; (b) qualquer sinistro sobre os Imóveis; e (c) qualquer ação de desapropriação dos Imóveis; (vi) efetuar, no prazo previsto nesta Escritura, o pagamento de todas as despesas razoáveis e comprovadas incorridas pelo HIPOTECÁRIO e pelos DEBENTURISTAS que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do HIPOTECÁRIO e dos DEBENTURISTAS no âmbito desta Escritura e do Aditivo à Escritura de Emissão, inclusive honorários advocatícios, outras despesas e custos necessários incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos DEBENTURISTAS nos termos do Aditivo à Escritura de Emissão e desta Escritura; (vii) cumprir a legislação e regulamentação aplicáveis às suas atividades regulares, inclusive ambiental; (viii) quitar todos os tributos incidentes sobre os

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

Imóveis, incluindo todos os valores em aberto perante o Município de São Bernardo do Campo, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da presente data; (ix) manter todas as licenças (incluindo ambientais), alvarás e autorizações que se fizerem necessárias com relação aos Imóveis, incluindo regularizar/obter o Auto de Vistoria do Corpo do Bombeiros (AVCB) e certidão de 'Habite-se' para os Imóveis, conforme aplicável; (x) não gravar os Imóveis de qualquer forma até o termo final desta Escritura sem a anterior e expressa anuência por escrito do HIPOTECÁRIO e dos DEBENTURISTAS; (xi) manter os Imóveis segurados contra qualquer sinistro (incluindo risco de incêndio, danos e destruição), pelo respectivo valor atribuído aos Imóveis, conforme descrito na Cláusula 3.2 acima, durante toda a vigência da HIPOTECA, indicando o HIPOTECÁRIO como beneficiário na referida apólice; e, (xii) reforçar a HIPOTECA em caso de perda, deterioração ou desvalorização dos Imóveis. 3.4.1. Também em virtude desta HIPOTECA, DEVEDORA e HIPOTECANTE expressamente renunciam em favor do HIPOTECÁRIO qualquer privilégio legal, defesa, direito que possam dificultar o exercício de direitos do HIPOTECÁRIO, expressamente autorizando este último a proceder com todos os arquivamentos e registros necessários à efetivação desta HIPOTECA. 3.5. A HIPOTECANTE neste ato declara e garante ter pleno conhecimento e expressamente concorda e consente com todos os termos e condições desta Escritura. A HIPOTECANTE renuncia expressamente aos benefícios do artigo 1.491 do Código Civil. 3.6. A HIPOTECA ora avençada permanecerá em pleno vigor e efeito até que todas as Obrigações Garantidas sejam cumpridas ou pelo prazo de 30 (trinta) anos a contar da presente data, o que vier primeiro. 3.7. As PARTES reconhecem e declaram expressamente que a constituição da HIPOTECA ora prevista não cancela outras garantias eventualmente concedidas pela DEVEDORA ou pela HIPOTECANTE em favor do HIPOTECÁRIO e dos DEBENTURISTAS, mas sim constitui garantia adicional. 3.7.1. A execução da presente HIPOTECA não impedirá a execução de qualquer outra garantia concedida pela DEVEDORA ou pela HIPOTECANTE em favor dos DEBENTURISTAS ou, ainda, de qualquer outra garantia concedida em garantia às Obrigações Garantidas. 3.8. A HIPOTECANTE e a DEVEDORA se obrigam, às suas exclusivas expensas, a (i) protocolar esta Escritura em até 5 (cinco) dias úteis subsequente à lavratura desta Escritura e/ou de seus respectivos

aditamentos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes; e (ii) apresentar ao HIPOTECÁRIO as certidões das matrículas dos Imóveis com o devido registro desta Escritura no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data. 3.9. As PARTES autorizam e requerem, desde já, que os Senhores Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Escritura. 3.10. Sem prejuízo da obrigação da HIPOTECANTE e da DEVEDORA prevista na Cláusula 3.8 acima, o HIPOTECÁRIO poderá realizar diretamente o registro da Escritura nas respectivas matrículas dos Imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Para tanto, a DEVEDORA e a HIPOTECANTE, por meio desta cláusula mandato, nomeiam e constituem o HIPOTECÁRIO, representante dos DEBENTURISTAS, como seus procuradores para representar a DEVEDORA e a HIPOTECANTE perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, para o fim especial e único de obter o registro da presente Escritura nas respectivas matrículas dos Imóveis, praticando, enfim, todo e qualquer ato que for preciso ao bom cumprimento deste mandato, podendo, inclusive, substabelecer, no todo ou em parte, devendo este mandato ser considerado irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Para esse fim, a DEVEDORA e a HIPOTECANTE, no que lhes for aplicável, garantem sua completa colaboração no tempo e na forma determinados pelo HIPOTECÁRIO. 3.11. Se, por qualquer motivo, a garantia ora constituída não puder ser registrada nas respectivas matrículas dos Imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, a DEVEDORA e/ou a HIPOTECANTE deverão substituir a presente HIPOTECA no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da comunicação enviada pelo HIPOTECÁRIO neste sentido, por outra(s) garantia(s) de valor igual ou superior ao dos Imóveis e conforme considerado aceitável pelo HIPOTECÁRIO a exclusivo critério. A substituição ora descrita ficará sujeita à prévia anuência por escrito do HIPOTECÁRIO, que poderão recusar a substituição e solicitar a apresentação de novo(s) imóvel(is) ou nova(s) garantia(s) para este fim. **4. VENCIMENTO ANTECIPADO.** 4.1. Para todos os efeitos de direito o HIPOTECÁRIO poderá, a qualquer tempo, independentemente de qualquer aviso ou notificação, declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, as quais deverão ser apuradas à época, nos termos do artigo 1.487 do Código Civil, conforme o caso, uma vez

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

verificadas qualquer das seguintes hipóteses: (a) se ocorrer qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista no Aditivo à Escritura de Emissão; (b) se ocorrer qualquer hipótese de vencimento antecipado legal; (c) se ocorrer o descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura; (d) se qualquer declaração e garantia prestada pela DEVEDORA e/ou pela HIPOTECANTE nesta Escritura for inverídica, incorreta, incompleta ou inválida; (e) se contra o HIPOTECANTE ou contra a DEVEDORA for movida qualquer ação, execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete qualquer Imóvel, no todo ou em parte; (f) se houver desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis; (g) se houver a deterioração ou perda dos Imóveis ou a ocorrência de qualquer sinistro que reduza os valores dos Imóveis, conforme indicados na Cláusula 3.2; (h) caso haja diminuição da HIPOTECA, inclusive caso a HIPOTECA sofra perda, deterioração ou desvalia de forma a ter seu valor reduzido, ou se for objeto ou ameaça de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outro sinistro, medida judicial ou administrativa, ou ainda se sofrer turbação, esbulho ou tornar-se inábil, imprópria, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento das obrigações ora assumidas pela DEVEDORA e/ou pela HIPOTECANTE, e não forem devidamente reforçadas nos termos da Cláusula 3.4(xii) acima; (i) em caso de cessão, alienação, compromisso de venda e/ou disposição, sob qualquer forma, dos Imóveis objeto da HIPOTECA. 4.2. A abstenção do exercício por parte do HIPOTECÁRIO e/ou dos DEBENTURISTAS, de qualquer dos direitos e/ou faculdades que lhe foram conferidos por esta Escritura, bem como a tolerância para com eventual mora ou inadimplemento de quaisquer das obrigações decorrentes do Aditivo à Escritura de Emissão, inclusive no que respeita às hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 4.1 acima, não representam alterações aos termos, cláusulas e condições desta Escritura, não constituindo novação ou renúncia ao direito de exigir tal cumprimento, sendo-lhes, portanto, assegurado a todo tempo, ainda quando acaso reiteradas sua atitude de abstenção ou tolerância, o pleno e irrestrito exercício de todos os aludidos direitos e/ou faculdades. **5. DECLARAÇÕES E GARANTIAS.** 5.1. A HIPOTECANTE e a DEVEDORA declaram e garantem que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras: (i) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis brasileiras; (ii) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações

necessárias, incluindo, sem limitação, autorizações societárias, legais, regulatórias e de credores, necessárias à celebração desta Escritura, bem como ao cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura; (iii) seus representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes para assumir, em nome da HIPOTECANTE e da DEVEDORA, as obrigações previstas nesta Escritura e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com os respectivos documentos societários; (iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, II e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); (v) a celebração desta Escritura, do Aditivo à Escritura de Emissão e dos demais documentos relacionados ao Aditivo à Escritura de Emissão, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem os documentos societários; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual sejam partes e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (c.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam partes e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, bem como não criará qualquer ônus ou gravames sobre qualquer ativo ou bem, com exceção do disposto nesta Escritura; ou (c.ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que estejam sujeitas; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afetem e/ou afete quaisquer de seus bens e propriedades; (vi) têm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício das atividades da HIPOTECANTE nos Imóveis, conforme aplicável; (vii) estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução dos negócios da HIPOTECANTE nos Imóveis, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou

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

corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social; (viii) estão obrigadas, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização das atividades da HIPOTECANTE nos Imóveis, conforme aplicável, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; (ix) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto pelos débitos em aberto perante o Município de São Bernardo do Campo; (x) não foram notificadas acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possam vir a resultar em qualquer efeito adverso relevante, (a) na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da HIPOTECANTE, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; e (b) no pontual cumprimento das Obrigações Garantidas assumidas pela DEVEDORA perante o HIPOTECÁRIO e os DEBENTURISTAS, nos termos desta Escritura e/ou do Aditivo à Escritura de Emissão; (xi) cumprem e fazem com que suas afiliadas, acionistas, funcionários ou eventuais subcontratados cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1 de agosto de 2013, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alteradas (em conjunto "Leis Anticorrupção"); (xii) que continuamente implementa melhorias em suas políticas próprias para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços. A HIPOTECANTE e a DEVEDORA entendem que as políticas próprias por elas adotadas atendem aos requisitos das Leis Anticorrupção; (xiii) nesta data, a HIPOTECANTE é a possuidora direta dos Imóveis, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus ou gravames, restrição, cessão, penhor, penhora, tombamento, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam

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

prejudicar ou invalidar a HIPOTECA objeto deste Contrato, observado o disposto no item xvii abaixo; (xiv) inexistem débitos fiscais incidentes sobre os Imóveis, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso, exceto pelos débitos em aberto perante o Município de São Bernardo do Campo; inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Não têm conhecimento sobre a existência de quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referente aos Imóveis e que possam depreciá-los ou afetá-los e inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à HIPOTECANTE, às suas atividades ou aos Imóveis, que possam afetar a presente HIPOTECA; (xv) os Imóveis não possuem restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), e atendem às exigências impostas pelos órgãos competentes; (xvi) os Imóveis não estão localizados em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente; e, (xvii) nesta data, a HIPOTECANTE possui ativos suficientes para garantir o adimplemento e a satisfação e todos os seus passivos e contingências, incluindo, sem limitação, (a) a ação nº 18042, ajuizada por Gonvarri Brasil S/A em face do Condômino Antônio Finardi (antigo proprietário), perante a 17ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR, sob Av.12 do Imóvel descrito na Cláusula 3.1.1., (b) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito instaurado contra a HIPOTECANTE; e (c) os valores de tributos em aberto perante o Município de São Bernardo do Campo. 5.2. A HIPOTECANTE e a DEVEDORA se obrigam a notificar imediatamente o HIPOTECÁRIO, caso qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula 5 seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta ou insuficiente, na data em que foram prestadas. **6. DISPOSIÇÕES GERAIS.** 6.1. A presente HIPOTECA obriga seu cumprimento, não só às PARTES contratantes, como também seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

cumprimento de todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA e pela HIPOTECANTE junto ao HIPOTECÁRIO, nos termos desta Escritura, bem como de suas eventuais retificações ou ratificações. 6.2. Ficam eleitos os foros das respectivas Comarcas de situação dos Imóveis, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. 6.3. A eventual nulidade de uma ou mais condições desta Escritura, no todo ou em parte, não implicará na nulidade das demais, que continuarão a produzir seus devidos efeitos legais. 6.4. A DEVEDORA e a HIPOTECANTE, e seus respectivos representantes legais ora qualificados declaram e garantem que: (a) têm pleno direito, capacidade e os poderes necessários para firmar, assinar e garantir a validade da presente Escritura, e para cumprir integralmente com suas obrigações segundo tais instrumentos; (b) esta Escritura, seus termos e condições, são obrigações válidas e vinculantes da DEVEDORA e da HIPOTECANTE, conforme aplicável, exequíveis de acordo com seus respectivos termos contra a DEVEDORA e a HIPOTECANTE; e (c) a assinatura da presente Escritura pela DEVEDORA e pela HIPOTECANTE foi devidamente aprovada nos termos de seus atos societários. **7. DECLARAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DA HIPOTECANTE.** 7.1. Pela HIPOTECANTE, expressamente e sob as penas da lei, me foi dito o seguinte: (a) que os Imóveis não estão revestidos da impenhorabilidade de que trata a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990; e (b) para os fins da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que não tramitam, em todo o território nacional e até a presente data, ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos Imóveis ou outros ônus reais incidentes sobre os Imóveis. 7.2. Todas as despesas com a presente Escritura, as de quitação final, bem como todos os impostos e taxas que forem cobrados sobre os Imóveis e sobre esta Escritura ficam a cargo da DEVEDORA. 7.3. A DEVEDORA e a HIPOTECANTE constituem-se mutuamente procuradores uns dos outros, podendo qualquer deles receber citações, intimações ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, no endereço indicado no preâmbulo ou em qualquer outro em que se encontrem, inclusive pela via postal. **8. DECLARAÇÕES DO HIPOTECÁRIO.** 8.1. Pelo HIPOTECÁRIO, por seu representante, me foi dito que: (a) recebeu anteriormente da DEVEDORA e da HIPOTECANTE as certidões referidas na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº.

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

93.240, de 09 de setembro de 1986, sendo que, com exceção das certidões das matrículas dos Imóveis, expedidas em 02 de setembro de 2019, que ficam arquivadas nesta serventia sob nº 2.781/2019, dispensa o arquivamento e apresentação neste ato das demais; e (b) que recebeu também, em nome da HIPOTECANTE a respectiva Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho em data de 08 de agosto de 2019, sob nº 179676118/2019, válida até o dia 03 de fevereiro de 2020, que fica arquivada nestas notas sob nº 1.704/2019, sendo que esta é apresentada em atenção aos termos da Recomendação nº 03, do Conselho Nacional de Justiça, datada de 15 de março de 2012. **9. ACEITAÇÃO.** 9.1. A seguir, pelas PARTES participantes deste instrumento público me foi declarado que concordam com esta Escritura em todos os seus termos. Assim o disseram e me pediram que lhes lavrasse esta Escritura em minhas notas, o que fiz em face de me haver sido apresentados e que ficam arquivados nesta serventia, os seguintes documentos: (a) Certidão atualizada das matrículas de nº 63.802 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo, nº 53.064, nº 53.065 e nº 53.066, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo e nº 28.498, nº 62.425 e nº 86.574, todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo; (b) Certidão imobiliária negativa de ônus e ações reais do Imóvel, que é de conhecimento e aceitação de todas as PARTES; (c) a HIPOTECANTE apresentou a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida às 01:02:58 do dia 28 de julho de 2019, código de controle: 0BE1.A8B3.26AE.FE3F, válida até 24 de janeiro de 2020, que fica arquivada nestas notas sob nº 530/2019; d) foi realizada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome da HIPOTECANTE, a saber: DELGA PARTICIPAÇÕES S.A., através de CNPJ/ME, com resultado negativo, conforme código alfanumérico (hash): e779. 3939. ec54. c9b8. 275a. bc7c. 0a39. 74b1. 60af. 6786. Finalmente pelas PARTES me foi dito que aceitam esta escritura como aqui se contém. "Dispensada as testemunhas instrumentárias, nos termos do Provimento 40/12 da CGJ", e "Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI". Assim, o disseram, do que dou fé. A pedido das partes, lavrei a presente escritura, a qual feita, a leram, e tendo achado conforme, aceitaram, outorgaram e assinam; dou fé. Eu, **(a) AIRTON FERNANDO**

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

POLETTO, Tabelião Substituto, a digitei e escrevi, subscrevo e assino. **(a.a.) //// AIRTON FERNANDO POLETTO //// TATIANA DE OLIVEIRA LIMA //// ZÉLIA PEREIRA DE SOUZA //// ANTONIO AUGUSTO DELGADO JUNIOR //// ANTONIO AUGUSTO DELGADO JUNIOR //// MAURO KOJI NODA ////** Nada mais: Trasladada na mesma data, dou fé. Eu, **(Homero Caires Frias),** Tabelião Substituto, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

EM TEST.º_____ DA VERDADE

9º TABELIÃO DE NOTAS

Bel. PAULO ROBERTO FERNANDES
TABELIÃO

Bel. JOSÉ SOLON NETO
TABELIÃO SUBSTITUTO

Bel. AIRTON FERNANDO POLETTO
TABELIÃO SUBSTITUTO

HOMERO CAIRES FRIAS
TABELIÃO SUBSTITUTO

Rua Marconi, 124 - S. Paulo

Emolumentos: Ao Tabelião R$ 56.086,10. Ao Estado R$ 15.940,26. À Secretaria da Fazenda R$ 10.910,20. Ao Registro Civil R$ 2.951,90. Ao Tribunal de Justiça R$ 3.849,30. Lei 11.021(Santa Casa) R$ 560,84. Imposto ao município R$ 1.199,52. Ao MP R$ 2.692,13. Total R$ 94.190,25.

CONFERIDO
TELMA

1137871TR0000000033685l9T
Total 0,00
ISS 0,00
Consulte o selo no site
https://selodigital.tjsp.jus.br