

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



RICARDO/AAA LRNG/CROMEX/2014/AGO/HIPOTECA CROMEX 26082014

= TRASLADO – LIVRO N. 10.376 – PÁG. N. 223 – 26/08/2014 =

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA

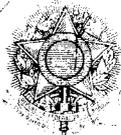
DEVEDORA E HIPOTECANTE: CROMEX S.A.

CREDORES: PLANNER TRUSTEE DVTM LTDA.
ITAÚ UNIBANCO S.A. (FILIAL NASSAU)
HSBC BANK BRASIL S.A. – BANCO
MÚLTIPLO, FILIAL DE GRAND CAYMAN
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,
GRAND CAYMAN BRANCH

VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$66.272.479,98

SAIBAM quantos este público instrumento virem que aos vinte e seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e quatorze (26/08/2014), na Avenida Faria Lima, n. 3.500, onde chamado vim, perante mim Tabelião Substituto, compareceram Partes a seguir qualificadas (doravante "PARTES"), entre si justas e contratadas, a saber: como devedora e hipotecante ("HIPOTECANTE"): CROMEX S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Paulo Emílio Salles Gomes, nº 153, Bairro do Limão, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.271.463/0001-13,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

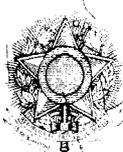
legalmente constituída, estando o Estatuto Social datado de 31/03/2004, devidamente registrado na JUCESP no NIRE sob n. 35.300.315.499, A.R.C.A / AGO realizada em 13/05/2013, registrada na JUCESP sob n. 14/06/2013, AGE realizada em 20/02/2014, registrada na JUCESP sob n. 107.650/14-9, em 04/04/2014, A.R.C.A realizada em 25/04/2014, registrada na JUCESP sob n. 190.086/14-2, em 14/06/2014, Ata do Conselho de Administração (em registro) e últimos registros na JUCESP ns. 231.277/14-3 e 575-7/000 conforme consta da Ficha Cadastral Completa, emitida em 25/08/2014, neste ato representada pelos diretores, nos termos da cláusula "i" e art. 15 do Estatuto Social, ROBERTO JACOMINI, RG n. 6.859.963-SSP/SP e CPF/MF n. 693.835.458-87, economista e SERGIO WAJSBROT, RG n. 4.414.742-9-SSP/SP e CPF/MF n. 000.625.318-08, industrial, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta Capital, com mesmo endereço comercial da empresa; na qualidade de "Agente Fiduciário": **PLANNER TRUSTEE DVTM LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, representando a comunhão dos debenturistas da 2ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantias adicionais, da HIPOTECANTE ("Debenturistas"), legalmente constituído, estando o Contrato Social Consolidado pela 26ª. Alteração, realizada em 30/09/2005, devidamente registrada na JUCESP sob n. 175.059/02-0 e 329.198/10-5, respectivamente, neste ato representado pelos procuradores, ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA, RG n. 15.46.18.02.000-3-SSP/MA e CPF n. 009.65.843-24, advogada, casada e TATIANA DE OLIVEIRA LIMA, RG n. 32.493.835-4-SSP/SP e CPF/MF n. 120.713.208-08, solteira, maior, economista, brasileiras, residentes e domiciliadas nesta Capital, com mesmo endereço do Agente Fiduciário, nos termos da procuração lavrado no 8º. Tabelião de Notas, no livro n. 3.488, pág. n. 021, em 10/04/2014; e na qualidade de "Credores do PPE": 1) **ITAÚ UNIBANCO S.A. – FILIAL NASSAU**, inscrita no CNPJMF sob o nº 60.701.190/4845-43, com escritório em Charlotte House, Charlotte & Shirley Streets, P.O. Box N-3930, Ground Floor, Nassau, Bahamas, neste ato representada pela matriz, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira brasileira, com endereço na

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



Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, legalmente constituída estando o Estatuto Social consolidado pela Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária, realizada em 30/04/2013, registrada na JUCESP sob n. 262.914/13-0, em 15/07/2013, neste ato representada pelos procuradores, FERNANDO DO CARMO PERES TOLEDO, RG n. 15.838.517-02-SSP/SP e CPF N. 083.803.988-07 e JOSE CARLOS MENDES, RG n. 9.486.940-SSP/SP e CPF/MF N. 052.266.478-40, brasileiros, casados, bancários, residentes e domiciliados nesta Capital, com mesmo endereço do Banco, nos termos da Procuração lavrada 13º. Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 4.549, fls. n. 215, em 28/04/2014; 2) **HSBC BANK BRASIL S.A. – BANCO MÚLTIPLO, FILIAL DE GRAND CAYMAN**, instituição financeira existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, atuando por meio de sua filial Grand Cayman, localizada na Strathvale House, 2º andar, North Church Street, Grand Cayman, Ilhas Cayman, inscrita no CNPJMF sob o nº 01.701.201/0145-62, neste ato representado pela matriz HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MULTIPLO, CNPJ n. 01.701.201/0001-89, com sede na cidade de Curitiba/PR, na Travessa Oliveira Bello, n. 34, legalmente constituído estando o Estatuto Social Consolidado pela 138ª. Assembléia Geral Extrordinária, realizada em 15/10'2013, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob n. 20136429939, em 13/11/2013 e ultima Ata da 648ª. Reunião da Diretoria, realizada em 11/02/2014, sob n. 20140293728, em 20/02/2014, por seus procuradores, MARCO AURELIO JORGE CORDEIRO, RG n. 17.860.567-0-SSP/SP e CPF/MF n. 073.721.778-20 e VALERIA DE OLIVEIRA VAZ, RG n. 4.457.688-0-SSP/SP e CPF n. 758.983.149-20, brasileiros, bancários, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, com mesmo endereço do Banco, nos termos da procuração lavrada no Registro Civil e Notas do distrito do Boqueirão, comarca de Curitiba/PR, no livro n. 834P, fls. 143, em 11/07/2014; e 3) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., GRAND CAYMAN BRANCH**, instituição financeira existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, atuando por meio de sua filial Grand Cayman, localizada na Waterfront Centre Building, 28, North Church Street -2nd floor, P.O. Box 10444 – KY1- 1004, Grand Cayman, Ilhas Cayman, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/1291-88, com seu Estatuto





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



Social consolidado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2008, cuja Ata encontra-se devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº 234.751/08-3, em sessão de 17 de julho de 2008 e alterado através das Atas das Assembléias Gerais Extraordinárias de 25 de julho de 2008, 14 de agosto de 2008 e 14 de abril de 2009, cujas Atas encontram-se devidamente arquivadas na JUCESP sob os nºs 294.727/08-5; 387.971/08-7 e 144.757/09-6, em sessões de 4 de setembro de 2008, 28 de novembro de 2008 e 24 de abril de 2009, neste ato representado pela matriz, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpia - CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 90.400.888/0001-42 e no registro de empresas NIRE nº. 35300332067, legalmente constituída, estando seu Estatuto Social Consolidado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, datado de 30 de abril de 2008, cuja Ata encontra-se devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº. 234.751/08-3, em sessão de 17 de julho de 2008 e alterado através das Atas das Assembléias Gerais Extraordinárias de 25 de julho de 2008, 14 de agosto de 2008, 29 de agosto de 2008 e 14 de abril de 2009, cujas Atas encontram-se devidamente arquivadas na JUCESP sob os nºs 294.727/08-5; 387.971/08-7, 112.463/09-5 e 144.757/09-6, em sessões de 04 de setembro de 2008, 28 de novembro de 2008, 27 de março de 2009 e 24 de abril de 2009 e das Atas do Conselho de Administração realizadas em 02 de julho de 2007, 18 de março de 2008, 24 de julho de 2008 e 15 de agosto de 2008, registradas e arquivadas na JUCESP sob n.s 344.426/07-5, 114.761/08-5, 273.391/08-2 e 387.972/08-0, em 20 de setembro de 2007, 08 de abril de 2008, 21 de agosto de 2008 e 28 de novembro de 2008, respectivamente, bem como seu Estatuto Social Consolidado realizado na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, datada de 31/08/2009, registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº. 406.023/09-8, em sessão de 19/10/2009, Ata da Reunião da Diretoria Executiva, realizada em 26/01/2010, devidamente registrada na JUCESP, sob nº 66.045/10-1, em 24/02/2010, Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 02/02/2010, registrada na JUCESP sob n. 113884/10-2, Ata das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, realizada em 27/04/2010, registrada na JUCESP sob n.

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



249103/10-2, Ata de Reunião do Conselho, realizada em 28/04/2010, registrada na Jucesp, sob n. 264.410/10-5, em 29/07/10, Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 21/05/2010, registrada na JUCESP sob n. 14412/11-1, Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 26/04/2011, registrada na JUCESP sob n. 177.450/11-3, em 09/05/2011 e Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 31/05/2011, registrada na JUCESP sob n. 379.429/11-1, em 20/09/2011 e última ARD realizada em 08/11/2013 registrada JUCESP sob n. 455.481/13-1 em 28/11/2013, neste ato representados por seus procuradores, JOÃO GUILHERME BERTI TARGINO, RG nº 33.183.237-9-SSP/SP e CPF/MF nº 325.129.948-48 e ANA PAULA NISTICO, RG 17.217.259-7-SSP/SP e CPF/MF n. 077.253.848-47, brasileiros, solteiros, maiores, bancários, residentes e domiciliados nesta Capital, com mesmo endereço comercial do Banco, nos termos da procuração lavrada no 12º. Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 3204, fls. 275, em 27/02/2014, (em conjunto, "Credores do PPE", e quando em conjunto com os Debenturistas, simplesmente "CREDORES"). Todos os representantes das empresas e instituições financeiras acima declaram, sob as penas da lei, que se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos respectivos instrumentos contratuais e suas alterações, aqui arquivados. Todos identificados pelos documentos referidos, do que dou fé. A seguir, pelas PARTES, na forma representada, falando cada um por sua vez, me foi dito uniforme e sucessivamente, o seguinte: **PRIMEIRA** – Em 26 de agosto de 2014, a HIPOTECANTE e o Agente Fiduciário firmaram a "*Escritura Particular da 2ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Em Série Única, Com Garantias Adicionais, da Cromex S.A.*" (doravante "Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio da qual a HIPOTECANTE emitirá 56 (cinquenta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantias adicionais, com valor nominal unitário de R\$500.000,00 (quinhentos mil Reais), no valor total de principal ("Principal das Debêntures") de R\$28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) ("Debêntures"), com prazo de 60 (sessenta) meses a partir da data de emissão de 10 de agosto de 2014 e, portanto, com vencimento em 10 de agosto de 2019 ("Data de Vencimento"), exceto em caso de vencimento antecipado ou resgate antecipado, respectivamente, conforme

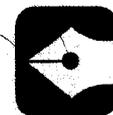




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

descrito nas Cláusulas 4.13 e 4.15 da Escritura de Emissão de Debêntures. 1.1. A remuneração das Debêntures ("Remuneração das Debêntures") contemplará juros remuneratórios, incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Unitário a amortizar, equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário, disponibilizado em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures. 1.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcelas trimestrais e sucessivas, a partir do 3º (terceiro) mês, inclusive, contados da Data de Emissão, de acordo com o cronograma de amortização contido na Escritura de Emissão de Debêntures e o pagamento da Remuneração será feito em 20 (vinte) parcelas trimestrais e sucessivas, a partir do 03º (terceiro) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, de acordo com o cronograma de pagamento da Remuneração estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (i) multa moratória de 2% (dois por cento) e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios das Debêntures"). 1.3. Por fim, a HIPOTECANTE firmou ainda os seguintes instrumentos: Instrumento Particular de Contrato de Pagamento Antecipado de Exportação (*Export Prepayment Finance Agreement*), celebrado entre a Cromex, na qualidade de Devedora, Itaú Unibanco S.A., instituição financeira brasileira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria

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



Lima nº 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/4816-09, neste ato agindo por sua filial localizada em Nassau, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/4845-43, com escritório em Charlotte House, Charlotte & Shirley Streets, P.O. Box N-3930, Ground Floor, Nassau, Bahamas, na qualidade de Credor, e Resinet Importação e Exportação S.A., Karlek Participações S.A., Samuel Wajsbrodt, Paulina Regina Wajsbrodt e Sergio Wajsbrodt, na qualidade de garantidores ("PPE Itaú"); Instrumento Particular de Contrato de Pagamento Antecipado de Exportação (*Export Prepayment Finance Agreement*), celebrado entre a Cromex, na qualidade de Devedora, **HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo, filial de Grand Cayman**, instituição financeira existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, atuando por meio de sua filial Grand Cayman, localizada na Strathvale House, 2º andar, North Church Street, Grand Cayman, Ilhas Cayman, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.701.201/0145-62, na qualidade de Credor, e Resinet Importação e Exportação S.A., Karlek Participações S.A., Samuel Wajsbrodt, Paulina Regina Wajsbrodt e Sergio Wajsbrodt, na qualidade de garantidores ("PPE HSBC"); Instrumento Particular de Contrato de Pagamento Antecipado de Exportação (*Export Prepayment Finance Agreement*), celebrado entre a Cromex, na qualidade de Devedora, **Banco Santander (Brasil) S.A., Grand Cayman Branch**, instituição financeira existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, atuando por meio de sua filial Grand Cayman, localizada na Waterfront Centre Building, 28, North Church Street -2nd floor, P.O. Box 10444 – KY1- 1004, Grand Cayman, Ilhas Cayman, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/1291-88, na qualidade de Credor, e Resinet Importação e Exportação S.A., Karlek Participações S.A., Samuel Wajsbrodt, Paulina Regina Wajsbrodt e Sergio Wajsbrodt, na qualidade de garantidores ("PPE Santander"); Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Contrato Pagamento Antecipado de Exportação (*Amended and Restated Export Prepayment Finance Agreement*), celebrado entre a Cromex, na qualidade de Devedora, e o Santander, na qualidade de Credor, e Resinet Importação e Exportação S.A., Karlek Participações S.A., Samuel Wajsbrodt, Paulina Regina Wajsbrodt e Sergio Wajsbrodt, na qualidade de garantidores ("Alteração PPE Santander"); e Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Contrato Pagamento Antecipado de Exportação (*Amended and Restated Export Prepayment*





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Finance Agreement), celebrado entre a Cromex, na qualidade de Devedora, e o HSBC, na qualidade de Credor, e Resinet Importação e Exportação S.A., Karlek Participações S.A., Samuel Wajsbrodt, Paulina Regina Wajsbrodt e Sergio Wajsbrodt, na qualidade de garantidores ("Alteração PPE HSBC" e, em conjunto com PPE Itaú, PPE HSBC, PPE Santander e Alteração PPE Santander, "PPE" e, em conjunto com as Debêntures, "Instrumentos de Dívidas"), sendo que o valor de principal, para os fins desta Hipoteca ("Principal"), alcança R\$66.272.479,98 (sessenta e seis milhões, duzentos e setenta e dois mil, quatrocentos e setenta e nove reais e noventa e oito centavos), sendo R\$28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) relativos às Debêntures e R\$ 38.272.479,98 (trinta e oito milhões, duzentos e setenta e dois mil, quatrocentos e setenta e nove reais e noventa e oito centavos) dos PPE (de acordo com a seguinte divisão: (i) PPE Itaú: o valor em Dólares Norte-Americanos equivalente a R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), conforme confirmado na respectiva solicitação de desembolso; (ii) PPE HSBC: o valor de até US\$ 600.000,00 (seiscentos mil Dólares Norte-Americanos), conforme confirmado na respectiva solicitação de desembolso; (iii) PPE Santander: o valor de até US\$ 1.520.789,53 (um milhão, quinhentos e vinte mil, setecentos e oitenta e nove Dólares Norte-Americanos e cinquenta e três centavos), conforme confirmado na respectiva solicitação de desembolso; (iv) Alteração PPE Santander: US\$ 6.371.178,20 (seis milhões, trezentos e setenta e um mil, cento e setenta e oito Dólares Norte-Americanos e vinte centavos), conforme confirmado na respectiva solicitação de desembolso; e (v) Alteração PPE HSBC: US\$ 4.999.999,99 (quatro milhões, novecentos e noventa e mil, novecentos e noventa e nove Dólares Norte-Americanos e noventa e nove centavos), conforme confirmado na respectiva solicitação de desembolso . As principais características dos PPE estão descritas abaixo e os termos iniciados em maiúscula utilizados nessa descrição e aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos nos referidos PPE: a) **Juros Remuneratórios**: Para todos os PPE, são correspondentes à Taxa de Juros, o que significa para cada Período de Juros, 100% do CDI (taxa média de depósitos realizados em um dia no mercado interbancário calculada e divulgada pela Câmara de Custódia e Liquidação-CETIP para cada Período de Juros), sendo os juros calculados com base no número de Dias Úteis Brasileiros de cada Período de Juros

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



e em 252 dias de um ano, acrescido da Margem Aplicável de 3,60% a.a. (três inteiros e sessenta centésimos por cento ao ano), a qual é calculada de acordo com a fórmula estabelecida nos PPE ("Remuneração do PPE" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures, a "Remuneração"); b) **Data de Emissão/Celebração do Instrumento:** 26 de agosto de 2014, para todos os PPE; c) **Data de Vencimento Final:** 10 de agosto de 2019, para todos os PPE; d) **Datas de Pagamento do Valor Principal:** para todos os PPE, nas seguintes datas: 10 de novembro de 2014, 10 de fevereiro de 2015, 10 de maio de 2015, 10 de agosto de 2015, 10 de novembro de 2015, 10 de fevereiro de 2016, 10 de maio de 2016, 10 de agosto de 2016, 10 de novembro de 2016, 10 de fevereiro de 2017, 10 de maio de 2017, 10 de agosto de 2017, 10 de novembro de 2017, 10 de fevereiro de 2018, 10 de maio de 2018, 10 de agosto de 2018, 10 de novembro de 2018, 10 de fevereiro de 2019, 10 de maio de 2019 e 10 de agosto de 2019 (Data de Vencimento), por meio de exportação de Bens pela Devedora aos Compradores Habilitados. Os pagamentos de todas as quantias devidas pelos Compradores Habilitados à Devedora em relação aos Recebíveis de Exportação serão depositados em Dólares Norte-Americanos diretamente na Conta dos respectivos Credores; e) **Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios:** para todos os PPE, nas seguintes datas: 10 de novembro de 2014, 10 de fevereiro de 2015, 10 de maio de 2015, 10 de agosto de 2015, 10 de novembro de 2015, 10 de fevereiro de 2016, 10 de maio de 2016, 10 de agosto de 2016, 10 de novembro de 2016, 10 de fevereiro de 2017, 10 de maio de 2017, 10 de agosto de 2017, 10 de novembro de 2017, 10 de fevereiro de 2018, 10 de maio de 2018, 10 de agosto de 2018, 10 de novembro de 2018, 10 de fevereiro de 2019, 10 de maio de 2019 e 10 de agosto de 2019 (Data de Vencimento); f) **Local de Pagamento:** Nas Contas dos respectivos Credores, conforme descrito nos PPE; e g) **Encargos Moratórios:** para todos os PPE, juros moratórios correspondentes a 15% a.a. (quinze por cento) ao ano acima da Taxa LIBO, acrescido de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, os quais incidirão sobre o valor inadimplido desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios do PPE" e, em conjunto com os Encargos Moratórios das Debêntures, os "Encargos Moratórios"). **1.4.** A hipoteca objeto da presente ESCRITURA será compartilhada entre os CREDITORES, na proporção de





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

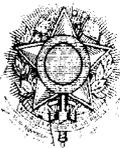
seus respectivos créditos em relação ao saldo devedor das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS (conforme definido abaixo). **SEGUNDA** – Que, em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela HIPOTECANTE nos Instrumentos de Dívidas, a HIPOTECANTE obrigou-se a dar em garantia imóvel de sua propriedade aos CREDORES. **TERCEIRA** – Que, em função do disposto acima, e sem prejuízo de outras garantias constituídas em separado, a HIPOTECANTE, para garantia de todas as obrigações, sejam de natureza pecuniária ou não, assumidas pela HIPOTECANTE nos Instrumentos de Dívidas e respectivas garantias (incluindo esta HIPOTECA), inclusive quanto ao pagamento do Principal, Remuneração e demais encargos a eles relacionados, tais quais, juros moratórios, comissões, penas convencionais, custas e despesas judiciais e extrajudiciais em que os CREDORES incorram para a cobrança de seus créditos, incluindo honorários advocatícios e de perito, e o pagamento de qualquer outra obrigação originária das dívidas (“OBRIGAÇÕES GARANTIDAS”), constitui **HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU** (“HIPOTECA”), ficando esta HIPOTECA expressamente vinculada como garantia para o integral cumprimento das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS sobre o imóvel objeto da matrícula nº 3.697 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Simão Filho, Estado da Bahia, do qual é senhora e legítima proprietária e possuidora a justo título, o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, restrições, tributos, impostos, taxas, encargos judiciais ou extrajudiciais, alienação fiduciária, reserva de domínio, penhoras, feitos ajuizados em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer outros direitos ou responsabilidades que possam afetar a HIPOTECA ora constituída e as obrigações da HIPOTECANTE assumidas nesta ESCRITURA, exceto pela hipoteca de primeiro grau que se refere o Registro R-03 e R-04 (Matrícula 3.697 do Ofício de Imóveis de Simões Filhos, Estado da Bahia). Imóvel e respectivas edificações e benfeitorias que assim se descrevem e caracterizam: ÁREA DE TERRAS (COM SUAS BENFEITORIAS AO FINAL CITADAS) desmembrada de uma maior porção, medindo 39.927,80m² (trinta e nove mil, novecentos e vinte e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), situada na Via Periférica I, nº 4.312, Parte B, CIA I, no município de Simões Filho, Estado da Bahia, com os seguintes limites, características e confrontações: Partindo-se do marco denominado de vértice V-1,

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



de coordenadas UTM 8.582.394,787 m. e 562.858,726 m, situado no canto da cerca existente no limite da faixa de domínio da Via Periférica I, segue com azimute verdadeiro de $101^{\circ}11'54''$ e a distância de 40,04 m onde encontramos o vértice V-2. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $102^{\circ}39'41''$ e a distância de 44,14 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-3. Deste vértice, segue com divisa não materializada com a Área II (Cromex) com o azimute verdadeiro de $199^{\circ}11'41''$ e a distância de 239,28 m, encontramos o vértice V-4. Deste vértice, segue com divisa não materializada com a Área da Sudic com o azimute verdadeiro de $327^{\circ}41'33''$ e a distância de 5,02 m, onde encontramos o vértice V-5. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $330^{\circ}05'38''$ e a distância de 12,36 m, onde encontramos o vértice V-6. Deste vértice, segue com divisa não materializada o azimute verdadeiro de $333^{\circ}59'02''$ e a distância de 15,79 m, onde encontramos o vértice V-7. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $338^{\circ}18'00''$ e a distância de 15,44 m, onde encontramos o vértice V-8. Deste vértice, segue em divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $342^{\circ}18'54''$ e a distância de 13,61 m, onde encontramos o vértice V-9. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $346^{\circ}04'44''$ e a distância de 13,62 m, onde encontramos o vértice V-10. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $349^{\circ}27'22''$ e a distância de 10,82 m, onde encontramos o vértice V-11. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $270^{\circ}00'00''$ e a distância de 2,60 m, onde encontramos o vértice V-12. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $181^{\circ}08'25''$ e a distância de 49,26 m, onde encontramos o vértice V-13. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $222^{\circ}58'40''$ e a distância de 66,46 m, onde encontramos o vértice V-14. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o limite da faixa de domínio da Rotatória com o azimute verdadeiro de $188^{\circ}04'48''$ e a distância de 35,80 m, onde encontramos o vértice V-15. Deste vértice, segue em divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $175^{\circ}59'08''$ e distância de 15,27 m, onde encontramos o vértice V-16. Deste vértice, segue em divisa não materializada com o limite da faixa de domínio da Via Penetração II com o azimute verdadeiro de $197^{\circ}57'04''$ e a distância de 50,27 m,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

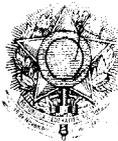
onde encontramos o vértice V-17. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $289^{\circ}28'15''$ e a distância de 7,91 m, onde encontramos o vértice V-18. Deste vértice, segue com divisa não materializada com o azimute verdadeiro de $314^{\circ}14'03''$ e a distância de 8,26 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-19. Deste vértice, segue a cerca com a indústria RONCONI S.A. com o azimute verdadeiro de $268^{\circ}54'49''$ e a distância de 8,79 m, onde encontramos o vértice V-20. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $290^{\circ}21'43''$ e distância de 20,40 m, onde encontramos o vértice V-21. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $255^{\circ}43'51''$ e a distância de 16,13 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-22. Deste vértice, segue a cerca com o limite da faixa de domínio da Via das Torres com o azimute verdadeiro de $11^{\circ}30'20''$ e distância de 167,63 m, onde encontramos o vértice V-23. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $15^{\circ}22'55''$ e a distância de 26,80 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-24. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $283^{\circ}28'04''$ e distância de 2,85 m, onde encontramos um canto cerca o vértice V-25. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $14^{\circ}00'54''$ e a distância de 27,21 m, onde encontramos o vértice V-26. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $9^{\circ}03'13''$ e distância de 61,98 m, onde encontramos o vértice V-27. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $10^{\circ}20'54''$ e a distância de 7,58 m, onde encontramos o vértice V-28. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $19^{\circ}41'11''$ e a distância de 6,23 m, onde encontramos o vértice V-29. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $22^{\circ}44'29''$ e distância de 7,78 m, onde encontramos o vértice V-30. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $32^{\circ}47'35''$ e a distância de 3,66 m, onde encontramos o vértice V-31. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $38^{\circ}19'52''$ e distância de 4,39 m, onde encontramos o vértice V-32. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $41^{\circ}27'10''$ e a distância de 5,68 m, onde encontramos o vértice V-33. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $46^{\circ}48'06''$ e distância de 4,96 m, onde encontramos o vértice V-34. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $52^{\circ}09'55''$ e a distância de 5,05 m, onde encontramos o vértice V-35. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $58^{\circ}42'46''$ e a distância de 5,03

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



m, onde encontramos o vértice V-36. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $60^{\circ}53'20''$ e distância de 15,00 m, onde encontramos o vértice V-37. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $63^{\circ}37'55''$ e a distância de 27,50 m, onde encontramos o vértice V-38. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $71^{\circ}27'55''$ e distância de 22,58 m, onde encontramos o vértice V-39. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $72^{\circ}41'26''$ e a distância de 7,61 m, onde encontramos o vértice V-40. Deste vértice, segue a cerca com o azimute verdadeiro de $85^{\circ}24'21''$ e a distância de 5,11 m, onde encontramos o vértice V-1, fechando assim, uma poligonal de 40 (quarenta) lados que mede 1.105,91 m de perímetro, cuja área é 39.927,809 m² que é igual a 3ha 99a 27,809ca com as respectivas edificações de alvenaria e sua Áreas Construídas: Área de Descarga = 1.780,38 m²; Área de Matéria Prima = 1.185,26 m²; Galpão de Expedição = 2.782,12 m²; Galpão = 438,48 m²; Galpão = 535,25; Extrusora = 535,25; Área de Terceiros = 65,15 m²; Galpão = 432,35 m²; Coletor de Pó = 33,77 m²; Gerador = 13,36; Galpão = 38,34; Galpão = 93,06 m², Galpão = 37,65 m²; Subestação = 71,63 m²; Galpão = 39,00 m²; Galpão = 11,32 m²; Galpão = 13,63 m²; Coletor de Pó = 17,98 m²; Wc/Vest = 23,95 m²; Galpão = 100,48 m²; Torre de Refrigeração = 35,63 m²; Laboratório = 155,84 m²; Compressores = 37,67 m²; Sala de Treinamento = 116,48 m²; Galpão = 90,76 m²; Tanque de Óleo = 26,36 m²; Quiosque = 33,68 perfazendo uma Área Total Construída de 8.744,83 m² (oito mil, setecentos e quarenta e quatro metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados). O Imóvel Hipotecado está cadastrado junto a Municipalidade de Simões Filho-BA pelo contribuinte nº 060100700026001. O imóvel sobre o qual é instituída a HIPOTECA ora descrita será denominado "PROPRIEDADE HIPOTECADA". A HIPOTECA é constituída em garantia das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, em favor dos CREDORES, solidariamente entre eles, em consonância dos artigos 264 e 265 do Código Civil Brasileiro, de forma *pari passu* e em igualdade de condições, proporcionalmente ao valor do saldo devedor das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS devido a cada um dos CREDORES, todos em igual grau, não havendo, entre os CREDORES, qualquer grau ou preferência. Não obstante, o crédito aqui mencionado poderá ser livremente cedido entre os CREDORES e quaisquer terceiros, sendo que eventuais cessões necessitarão de averbação perante a





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

matrícula somente quando houver a efetiva substituição do titular do respectivo crédito. Ainda, não serão necessárias as averbações de quitação parcial dos débitos aqui garantidos. **QUARTA** – Compreendem-se na garantia ora constituída todas as construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações existentes atualmente e que vierem a existir no futuro na PROPRIEDADE HIPOTECADA conforme previsto no artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, que não poderão ser introduzidas, retiradas, alteradas ou inutilizadas sem prévia anuência por escrito dos CREDORES, até a efetiva e integral liquidação de todas as OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, seus respectivos aditivos, aditamentos ou prorrogações. **QUINTA** – Que a HIPOTECANTE obriga-se a manter íntegra a garantia ora prestada, conservando a PROPRIEDADE HIPOTECADA em perfeito estado, durante a vigência das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, devendo informar imediatamente aos CREDORES, sobre qualquer fato que possa depreciar ou afetar o objeto desta garantia, mantendo a PROPRIEDADE HIPOTECADA em dia com todos os impostos, taxas e demais contribuições que recaiam ou venham a recair sobre ela, seja em virtude de novas leis, seja por interpretação das leis existentes, exibindo aos CREDORES, no prazo de 5 (cinco) dias contados dos respectivos pagamentos e sempre que solicitada nesse sentido por ele, os comprovantes de cada pagamento. Caso a HIPOTECANTE não quite em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA, os CREDORES poderão fazê-lo, ficando a HIPOTECANTE obrigada a reembolsá-los das quantias despendidas no prazo de 2 (dois) dias úteis após o recebimento de notificação encaminhada para tanto, sob pena de, sobre tais quantias, incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 02% (dois por cento) sobre o valor despendido. O reembolso das quantias despendidas pelos CREDORES, conforme o caso, nos termos desta Cláusula, fica garantido por esta HIPOTECA. Adicionalmente, a HIPOTECANTE, neste ato, obriga-se a (i) sem prejuízo ao disposto nos Instrumentos de Dívidas e outras obrigações legais ou contratuais, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), efetuar a baixa da hipoteca em primeiro grau da PROPRIEDADE HIPOTECADA, de forma que a hipoteca em segundo grau desta ESCRITURA venha a se tornar de primeiro grau; (ii) manter cobertura de seguro

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



usuais de mercado para a PROPRIEDADE HIPOTECADA, bem como para suas construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, contra todos os riscos, incluindo, mas não se limitando a, incêndio, danos e destruição, durante o período transcorrido entre a presente data até a plena liberação, pelos CREDORES, da HIPOTECA ora constituída, sendo certo que, após a presente HIPOTECA tornar-se de primeiro grau, a HIPOTECANTE deverá endossar as apólices aos CREDORES para constar que todos e quaisquer pagamentos e indenizações decorrentes de qualquer ação relativa à PROPRIEDADE HIPOTECADA deverão ser pagos aos CREDORES, devendo a HIPOTECANTE tomar toda e qualquer providência para fazer com que a respectiva seguradora nomeie os CREDORES, representados pelo Agente Fiduciários e Credores do PPE, como beneficiários; (iii) apresentar a cópia da apólice, comprovantes de pagamento e de renovação da apólice aos CREDORES, no prazo de 05 (cinco) dias contados da solicitação; (iv) autorizar que os CREDORES, ou qualquer terceiro por ele indicado, inspecione a PROPRIEDADE HIPOTECADA e toda a documentação a ela relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 05 (cinco) dias; (v) defender os direitos dos CREDORES sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA por sua conta, contra quaisquer reivindicações, demandas turbação ou esbulho de terceiros, mantendo a posse mansa e pacífica e livre de desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive fiscal, assim como mantê-lo às suas expensas, em plenas condições de uso, segundo suas finalidades, devidamente segurado, nos termos dos Instrumentos de Dívidas, efetuando o pagamento de todos os tributos que sobre ele possam recair e empregando toda a diligência necessária em sua utilização, operação, manutenção e guarda; (vi) a qualquer tempo e às suas expensas, prontamente firmar todos os instrumentos públicos e privados (inclusive quaisquer alterações ou aditivos a presente ESCRITURA), bem como tomar todas as medidas que venham a ser necessárias ou que os CREDORES possam vir a solicitar, a fim de comprovar, formalizar, aperfeiçoar, manter e preservar integralmente a hipoteca constituída pela presente ESCRITURA, especialmente seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, ou para permitir que os CREDORES possam exercer e executar os respectivos





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

direitos e recursos assegurados em decorrência desta ESCRITURA ou da lei aplicável; (vii) comunicar, imediatamente aos CREDORES a ocorrência de qualquer evento que acarrete a depreciação do bem imóvel ora hipotecado; e (viii) não praticar qualquer ato, que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos outorgados por esta ESCRITURA, qualquer outro Instrumento de Dívida ou pela lei aplicável ou, ainda, a execução da garantia ora instituída. **SEXTA** – Caso a HIPOTECANTE venha a alienar, ceder ou onerar, locar ou dar em comodato a PROPRIEDADE HIPOTECADA, inclusive constituindo outras hipotecas ou celebrando qualquer outro negócio que tenha por objeto o uso e a posse direta ou indireta da PROPRIEDADE HIPOTECADA, exceto se houver concordância prévia e por escrito dos CREDORES, a seu exclusivo critério, haverá vencimento antecipado dos Instrumentos de Dívidas, podendo haver a imediata execução da presente garantia. Ainda, quaisquer alterações, prorrogações ou aditamentos às OBRIGAÇÕES GARANTIDAS também deverão ter concordância prévia e por escrito dos CREDORES, sob pena de aplicação das mesmas condições previstas nesta Cláusula. **SÉTIMA** – Que a HIPOTECANTE obriga-se, ainda, a exibir aos CREDORES: (a) em até 5 (cinco) dias a contar desta data, comprovante de prenotação desta ESCRITURA para registro perante o Registro de Imóveis competente, sob pena de não liberação dos recursos dos Instrumentos de Dívidas para a HIPOTECANTE; (b) em até 60 (sessenta) dias a contar desta data, a certidão de inteiro teor da matrícula com o devido registro desta ESCRITURA perante o Registro de Imóveis competente, nas quais se certifique que ela é constituída em garantia de segundo grau em relação à PROPRIEDADE HIPOTECADA, salvo se formulada qualquer nota de exigência pelo competente registro de imóveis, comprometendo-se a HIPOTECANTE a cumprir tempestivamente as referidas exigências para obtenção do efetivo registro dentro do referido prazo; (c) efetuar todos e quaisquer registros necessários para formalizar a garantia sobre quaisquer bens que venham a ser dados em hipoteca em substituição ou complementação à PROPRIEDADE HIPOTECADA e entregar aos CREDORES as competentes certidões imediatamente após os referidos registros; (d) permitir que os CREDORES, ou, ainda, terceiro por eles indicado, façam vistorias à PROPRIEDADE HIPOTECADA, sempre que julgarem necessário, para assegurar

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



seus direitos; e (e) obter prévia autorização, por escrito, dos **CRÉDORES** antes de efetuar qualquer alteração, especialmente prorrogação das datas de pagamento das **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** previstas nesta **HIPOTECA**. **OITAVA** – Ainda em virtude desta **HIPOTECA**, a **HIPOTECANTE** expressamente renuncia, em favor dos **CRÉDORES**, a qualquer privilégio que possa prejudicar o exercício dos direitos a estes conferidos, ou ainda, em relação a quaisquer construções, instalações, melhorias e benfeitorias ora ou doravante relacionadas à **PROPRIEDADE HIPOTECADA**, as quais passarão a integrar a presente **HIPOTECA**. **NONA** – Que, para todos os efeitos de direito, os **CRÉDORES**, poderão, a qualquer tempo, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, interpelação ou especial constituição em mora da **HIPOTECANTE**, declarar vencidas antecipadamente as **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**, juntamente com todas as demais quantias devidas por força desta **ESCRITURA**, (i) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas na **CLÁUSULA 4.13 VENCIMENTO ANTECIPADO**, da Escritura de Emissão de Debêntures, e/ou as hipóteses previstas na **CLÁUSULA 07 (Events of Default)**, dos **PPE**, as quais as **PARTES** declaram conhecer e concordar, como se aqui estivessem transcritas, e/ou (ii) na ocorrência das seguintes hipóteses, que as **PARTES** reconhecem, desde logo, serem causa direta para o aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela **HIPOTECANTE**, tornando mais onerosa a obrigação assumida pelos **CRÉDORES** no que tange ao objeto dos Instrumentos de Dívidas, além de quaisquer outras previstas na lei, particularmente nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro (cada uma dessas hipóteses denominadas “Eventos de Inadimplemento”): (a) se a **HIPOTECANTE** deixar de pagar ou de reembolsar qualquer quantia devida nos termos dos Instrumentos de Dívidas ou desta **ESCRITURA**; (b) se a **HIPOTECANTE** deixar de cumprir quaisquer das suas obrigações assumidas nos Instrumentos de Dívidas, nesta **ESCRITURA** ou ainda em qualquer outro instrumento firmado em decorrência desses documentos, ou, ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nos Instrumentos de Dívidas; (c) se a **HIPOTECANTE**, sem autorização prévia e por escrito dos **CRÉDORES**, praticar qualquer ato de alienação ou compromissar à venda da **PROPRIEDADE HIPOTECADA**, no todo ou em parte, ou constituir sobre ela, ou parte dela, nova hipoteca ou qualquer forma de ônus ou gravame real, ou,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

ainda, ceder, arrendar, locar, dar em comodato ou celebrar qualquer outro negócio que tenha por objeto o uso e a posse direta ou indireta da PROPRIEDADE HIPOTECADA, sem a concordância prévia e por escrito dos CREDORES; (d) se contra a HIPOTECANTE houver ou for decretada alguma ação, execução ou qualquer medida judicial ou administrativa que afete ou venha a afetar total ou parcialmente a propriedade ou a posse da PROPRIEDADE HIPOTECADA ou suas obrigações assumidas na presente ESCRITURA; (e) se não forem verdadeiras ou precisas quaisquer declarações da HIPOTECANTE feita nesta ESCRITURA; (f) se a HIPOTECANTE deixar de impedir qualquer fato que deprecie ou perturbe sua posse, tornando duvidoso seu direito de propriedade com relação à PROPRIEDADE HIPOTECADA; (h) se a HIPOTECANTE deixar de comunicar aos CREDORES, imediatamente, toda e qualquer desapropriação relativa à PROPRIEDADE HIPOTECADA, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios que afetem ou possam afetar ou acarretar depreciação da PROPRIEDADE HIPOTECADA; (i) respeitado o previsto na Cláusula Décima Segunda abaixo, se a HIPOTECANTE, após notificação que lhe seja encaminhada pelos CREDORES, deixar de reforçar, em 15 (quinze) dias, esta garantia hipotecária no caso de ela tornar-se imprópria ou inábil, ou caso a PROPRIEDADE HIPOTECADA sofra perdas, deteriorações ou desvalias de forma a ter seu valor reduzido ou, ainda, se for objeto ou ameaçada de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou, ainda, se sofrer turbação, esbulho ou tornar inábil, imprópria, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento das obrigações de responsabilidade da HIPOTECANTE; (j) se houver desapropriação, total ou parcial, da PROPRIEDADE HIPOTECADA, salvo no caso da HIPOTECANTE apresentar e formalizar, em até 15 (quinze) dias da data de publicação do decreto que declara utilidade pública, para fins de desapropriação, outras garantias expressamente aceitas pelos CREDORES, sem prejuízo do disposto na Cláusula Décima Primeira; ou (k) se a HIPOTECANTE não registrar a HIPOTECA ora constituída dentro do prazo descrito nesta ESCRITURA, cuja responsabilidade e custo ficará a cargo da HIPOTECANTE, observado o disposto na alínea "b" da Cláusula Sétima acima.

DÉCIMA – Os CREDORES poderão solicitar, caso as demonstrações financeiras da HIPOTECANTE apontem redução no valor recuperável dos seus ativos, a

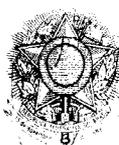
9º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO FERNANDES



reavaliação da PROPRIEDADE HIPOTECADA, a ser realizada por empresa idônea, a seu critério, a qual deverá apresentar laudo de avaliação nos moldes da ABNT - NBR 14653-1, sendo que todas as despesas decorrentes desta avaliação correrão por conta da HIPOTECANTE. Conforme os seus interesses, e se verificado que a PROPRIEDADE HIPOTECADA sofreu desvalorização ou não é mais suficiente para arcar com os valores garantidos por esta ESCRITURA (conforme comprovado pelo laudo de avaliação apresentado), os CREDORES poderão solicitar à HIPOTECANTE a substituição da PROPRIEDADE HIPOTECADA ora oferecida em garantia ou sua complementação por outros imóveis ou por outras garantias satisfatórias aos CREDORES que, isolada ou conjuntamente, garantam a manutenção do valor da garantia aqui constituída. A HIPOTECANTE apresentará em até 15 (quinze) dias lista de imóveis e/ou de outras garantias que poderão substituir e/ou complementar esta garantia, e tais imóveis serão submetidos à avaliação a ser realizada por empresa idônea a ser previamente aprovada pelos CREDORES. Caso os CREDORES concordem com a substituição/complementação, todos os custos, despesas e encargos devidos com a alteração da PROPRIEDADE HIPOTECADA, nos termos desta cláusula, serão suportados pela HIPOTECANTE. Adicionalmente, os CREDORES poderão solicitar nova avaliação, a qualquer momento, da PROPRIEDADE HIPOTECADA, nos termos acima, sendo certo que, caso essa avaliação seja requerida sem que tenha havido uma redução no valor recuperável dos ativos da HIPOTECANTE, conforme indicado nas suas demonstrações financeiras, os CREDORES arcarão com o custo de tal avaliação. Por fim, desde que observados os termos e condições estabelecidos no item 4.6 da Escritura de Emissão, a presente garantia poderá ser desconstituída caso, em conjunto com os demais Instrumentos de Garantia, o Percentual Mínimo de Garantias (conforme estabelecido na Escritura de Emissão) esteja em excesso.

DÉCIMA PRIMEIRA - Que, no caso de desapropriação total ou parcial da PROPRIEDADE HIPOTECADA, a HIPOTECANTE deverá apresentar, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de publicação do decreto que declara utilidade pública, para fins de desapropriação, novas garantias para as obrigações, em substituição à HIPOTECA ora constituída. Após o decurso do prazo acima, sem que sejam constituídas novas garantias aceitas pelos CREDORES, ficarão os





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

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

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



acordado entre as PARTES que, na hipótese da PROPRIEDADE HIPOTECADA sofrer diminuição do valor declarado na Cláusula Décima Terceira supra, por qualquer motivo, ainda que alheio à vontade da HIPOTECANTE, esta se obriga a complementar esta garantia com outros imóveis de sua propriedade ou outras garantias satisfatórias aos CREDORES, de modo a manter resguardado o mencionado valor. **DÉCIMA QUINTA** – No caso de inadimplemento ou vencimento antecipado dos Instrumentos de Dívidas, os CREDORES poderão executar esta garantia hipotecária, na forma da legislação aplicável. **DÉCIMA SEXTA** – O produto originado da excussão da garantia, conforme aqui previsto, será destinado ao pagamento das obrigações assumidas pela HIPOTECANTE junto aos CREDORES, devendo eventual valor excedente ser devolvido à HIPOTECANTE. **DÉCIMA SÉTIMA** – Se e quando executada esta garantia hipotecária, o produto não bastar para o pagamento do valor total das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, continuará a HIPOTECANTE obrigada pelo restante do valor da dívida. **DÉCIMA OITAVA** – Observado o disposto na Cláusula Décima Terceira, a HIPOTECANTE, desde já, em caráter irrevogável, irretratável e incondicional, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil Brasileiro, constitui os CREDORES, como seus procuradores, agindo independentemente de ordem de nomeação, para receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante e/ou por quem de direito, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, da PROPRIEDADE HIPOTECADA, aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida referente às OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, colocando o remanescente, se houver, à disposição da HIPOTECANTE. **DÉCIMA NONA** – Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre, esta garantia hipotecária com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela HIPOTECANTE ou por terceiros, podendo os CREDORES executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pela HIPOTECANTE em decorrência de quaisquer obrigações por elas assumida nos Instrumentos de Dívidas e nesta ESCRITURA, ficando ainda estabelecido que a execução desta HIPOTECA independerá de qualquer providência preliminar por parte dos CREDORES, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

VIGÉSIMA – A HIPOTECANTE obriga-se a cumprir todas as OBRIGAÇÕES GARANTIDAS e obrigações ambientais e pagar, quando devidos e nos respectivos vencimentos, todos e quaisquer tributos, taxas, encargos e quaisquer multas atualmente incidentes ou que venham a incidir no futuro sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA, seja em decorrência de leis atualmente existentes ou que venham a ser promulgadas no futuro, sem prejuízo do direito de contestar de boa-fé qualquer eventual auto de infração fiscal ou processo administrativo ambiental ou processo judicial; **VIGÉSIMA PRIMEIRA** – Toda e qualquer comunicação ou notificação aos CREDORES, deverá ser feita por escrito mediante protocolo da notificação para os endereços indicados nos respectivos Instrumentos de Dívidas. **VIGÉSIMA SEGUNDA** – A abstenção do exercício, por parte de qualquer CREDOR, de quaisquer dos direitos e/ou faculdades que lhe foram conferidos por esta ESCRITURA, bem como a tolerância ou indulgência para com eventual mora ou inadimplemento de qualquer das obrigações decorrentes desta ESCRITURA, não constituirá novação ou renúncia ao seu direito de exigir tal cumprimento e não obrigará os CREDORES em relação às moras e inadimplementos posteriores, tampouco quanto a alterações dos termos, cláusulas e condições desta ESCRITURA, sendo-lhe assegurado, a todo tempo, ainda quando acaso reiterada sua atitude de abstenção ou tolerância, o pleno e irrestrito exercício de todos os aludidos direitos e/ou faculdades. **VIGÉSIMA TERCEIRA** - As PARTES requerem ao registrador que sejam praticados todos os atos registrários necessários para a plena constituição desta HIPOTECA e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles, seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após os registros dos atos viáveis, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa daqueles considerados inviáveis **VIGÉSIMA QUARTA** – Que fica eleito como foro para dirimir dúvidas oriundas desta ESCRITURA o da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios. **VIGÉSIMA QUINTA** – Esta HIPOTECA obriga seu cumprimento, não só às PARTES, como também a seus sucessores, a

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



qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela HIPOTECANTE junto aos CREDITORES, nos termos desta ESCRITURA, incluindo correção monetária, juros e demais acessórios incidentes. **VIGÉSIMA SEXTA** – Fica expressamente convencionado que qualquer alteração da obrigação principal, garantida pela HIPOTECA ora constituída, que implique novação da dívida garantida, dependerá sempre da anuência por escrito das PARTES, ficando sempre ressalvada a validade e a eficácia desta garantia hipotecária. **VIGÉSIMA SÉTIMA** – Todas as despesas decorrentes desta ESCRITURA, especialmente emolumentos de Tabelião e de Registro de Imóveis, correrão integralmente por conta da HIPOTECANTE. **VIGÉSIMA OITAVA** - Declara, finalmente, a HIPOTECANTE ser de sua responsabilidade, no que concerne à PROPRIEDADE HIPOTECADA, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer natureza ou espécie existentes ou que no futuro venham a existir sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA, declarando também, sob responsabilidade civil e criminal, que possuem, nesta data, patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos (i) perante o Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, referente às contribuições sociais e previdenciárias, (ii) débitos trabalhistas, (iii) tributos municipais, estaduais e federais, e demais credores privilegiados a que se refere o parágrafo único do artigo 1.422 do Código Civil Brasileiro. Na hipótese da eventual execução desta garantia hipotecária, a HIPOTECANTE obriga-se expressamente a manter esta garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia em juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos. **VIGÉSIMA NONA** – Declara, ainda, a HIPOTECANTE, sob as penas da lei, que: (i) inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias de natureza civil, comercial ou trabalhista promovidas contra si ou seus representantes, em qualquer Juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 10 (dez) anos, que afetem ou possam vir a afetar a PROPRIEDADE HIPOTECADA e suas benfeitorias; (ii) inexistem débitos fiscais incidentes sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA e suas benfeitorias, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; (iii) inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Fazenda Nacional; (iv) inexistem quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao objeto desta ESCRITURA e que possam depreciá-lo ou afetá-lo; (v) inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à HIPOTECANTE, às suas atividades ou aos objetos desta ESCRITURA e que possam afetar a concessão, formalização e eventual execução da garantia aqui prevista. **TRIGÉSIMA** – Quaisquer citações, intimações ou notificações entre as PARTES far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil. Referidas citações, intimações ou notificações deverão ser encaminhadas para o endereço de correspondência e/ou número de fac-símile indicados nos Instrumentos de Dívidas. Em caso de alteração dos endereços e números de fac-símiles aqui indicados, as PARTES deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para o endereço ou número anterior..

TRIGÉSIMA PRIMEIRA - Feita e lida em voz alta às PARTES, estas aceitam este instrumento em todos os seus termos, autorizando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a praticar todos os atos necessários para a perfeita regularização desta ESCRITURA. As Partes apresentam e declaram o seguinte: (a) os atos societários, procurações e certidões de propriedade com negativa de ônus e alienações, devidamente atualizadas pelos Registros de Imóveis competentes, ao final arquivadas, das quais não consta sobre a PROPRIEDADE HIPOTECADA existam ações reais ou pessoais reipersecutórias, ônus real, judicial ou extrajudicial, inclusive tributos, tarifas, contribuições, taxa, impostos, taxa de ocupação, foro, laudêmio, condomínio, administração, loteamento, ou quaisquer débitos que possam prejudicar ou atingir o imóvel ou o negócio ora objetivado, com exceção da Hipoteca de 1º. Grau, registrada no R-03 da referida matrícula; (b) a Certidão Negativa de Débitos Relativa às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros em nome da HIPOTECANTE, expedidas via Internet em 27/06/2014, válida até 24/12/2014, código 188112014-88888463, ao final arquivado; (c) a Certidão Positiva com efeitos

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

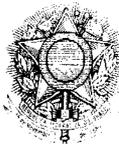


de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da HIPOTECANTE, expedida pela Secretaria da Receita Federal, as 11:19:30 do dia 20/08/2014, válida até 16/02/2015, código 7E26.7199.DE18.D58E, ao final arquivada; (d) a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura de Simões Filho em 26/08/2014, as 11:08:41, validade 25/09/2014, chave 20140010287; (e) as certidões de feitos ajuizados foram apresentadas para os CREDORES, fato que fica, nos termos da Lei Federal nº 7.433/1985 e Decreto-Lei nº 93.240/1986, dispensado o seu arquivamento nestas Notas; (f) Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com Efeitos de Negativa, código n. 59473838/2014, expedida em 26/08/2014, as 15:35:26, validade 21/02/2015, ao final arquivada. (g) Certidão Negativa de Indisponibilidade código Hash n. 5fb2.764e.36c0.fd79.bb81.7a19.d5a0.f936.0f00.5642. Assim o disse e dou fé. A pedido das partes, lavrei este instrumento que após lido e achado conforme aceitam e assinam. Eu, (a) Ricardo Leandro Fernandes, Tabelião Substituto, digitei, conferi e a subscrevo. (aa) ROBERTO JACOMINI, SERGIO WAJSBROT, ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA, TATIANA DE OLIVEIRA LIMA, FERNANDO DO CARMO PERES TOLEDO, JOSE CARLOS MENDES, MARCO AURELIO JORGE CORDEIRO, VALERIA DE OLIVEIRA VAZ, JOÃO GUILHERME BERTI TARGINO, ANA PAULA NISTICO; Ricardo Leandro Fernandes – Tabelião Substituto. Emolumentos: Ao Tabelião R\$ 20.488,32. Ao Estado R\$ 5.822,99. Ao IPESP R\$ 4.313,33. Ao Registro Civil R\$ 1.078,33. Ao Tribunal de Justiça R\$ 1.078,33. Lei 11.021(Santa Casa) R\$ 204,88. Total R\$ 32.986,18. Arquivamento: Atos Societários nº 2393/2014; Procuração no. 577/2014; Matrícula(s) nº 2949/2014, Receita Federal nº 435/2014, INSS 426/2014, TRABALHISTA 1789/2014. NADA MAIS. Traslado na mesma data. Porto por fé, que o presente traslado é cópia fiel do original. Eu, _____, Ricardo Leandro Fernandes – Tabelião Substituto subscrevo e assino em público e raso.

Em test. _____ da verdade.

Ricardo Leandro Fernandes – Tabelião Substituto





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

9º Cartório de Notas

RICARDO LEANDRO FERNANDES

Tabelião Substituto

São Paulo – Capital