

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (o “Contrato”), as partes (cada uma, “Parte” e, conjuntamente, as “Partes”):

1. **SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede social na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 06, CEP 04571-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.270.232/0001-22, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35218074017, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Sintra”);
2. **TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede social na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 05, CEP 04571-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.621.611/0001-82, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35217454223, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Terras de Bragança”);
3. **QUINTAS DA BARONEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede social na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 04, CEP 04571-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.621.608/0001-69, com seu contrato social arquivado perante a JUCESP sob NIRE 35.215.181.025, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Quintas da Baroneza” e, em conjunto com Sintra e Terras de Bragança, “SPEs”);
4. **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representado na forma de seu contrato social, que comparece na qualidade de representante dos Debenturistas (conforme abaixo definido) (“Agente Fiduciário”); e
5. **ESPÍRITO SANTO PROPERTY (BRASIL) S.A.**, com sede social na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03, CEP 04571-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.395.731/0001-37, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” e, em conjunto com as SPEs, “Prestadores de Garantia”).

CONSIDERANDO QUE por meio do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Espírito Santo Property (Brasil) S.A.”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, este último representando a comunhão dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”), em 06 de maio de 2011 (“Escritura de Emissão”), a Emissora emitirá 100 (cem) debêntures, perfazendo o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Debêntures”);

CONSIDERANDO QUE as Prestadoras de Garantia concordaram em ceder fiduciariamente em garantia, em favor dos Debenturistas, representados neste ato pelo Agente Fiduciário, alguns direitos de créditos, conforme detalhados no presente Contrato, para garantir o cumprimento imediato e integral das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 2.1 abaixo);

CONSIDERANDO QUE a garantia objeto do presente Contrato foi devidamente deliberada pela Emissora por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de maio de 2011, bem como pelas SPEs por meio de Reunião de Sócios realizadas em 10 de maio de 2011.



Tex_SP_3631003v10_9923/1 1



CONSIDERANDO QUE em 27 de maio de 2011 foi celebrado o Contrato de Prestação de Serviços de Depositário entre as SPEs, a Emissora, o Agente Fiduciário e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de banco depositário ("Contrato de Prestação de Serviços de Depositário"), o qual dispõe sobre a movimentação das Contas Cedidas Fiduciariamente (conforme abaixo definido).

ISTO POSTO, têm as Partes entre si, certo e ajustado, celebrar o presente Contrato, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato, e referências à cláusula, subcláusula, itens, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos definidos neste Contrato terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.2. Todas e quaisquer referências ao Agente Fiduciário neste Contrato significam e sempre deverão ser consideradas como referências ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante e mandatário dos Debenturistas e no interesse destes.

1.3. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições da Escritura de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este Contrato, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

1.4. Para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Oferta" significa a Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, o presente Contrato e os demais documentos celebrados para formalização das Debêntures.

2. CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, em garantia do fiel, integral e imediato cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão e de todas e quaisquer obrigações, principais e/ou acessórias, da Emissora perante os Debenturistas, conforme descritas na Escritura de Emissão, neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta ("Obrigações Garantidas"), as quais, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 1.362 do Código Civil, estão descritas no Anexo I, as Prestadoras de Garantia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cedem fiduciariamente em garantia aos Debenturistas, representados neste ato pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta de:

(a) todos os direitos creditórios dos recebíveis performados a que Sintra e Terras de Bragança têm direito, presentes e futuros, decorrentes dos empreendimentos imobiliários (i) Villa Lobos, cuja proprietária é a Sintra; e (ii) Quintas da Baroneza - Lotes, cuja proprietária é a Terras de Bragança;



Text_SP 3631003v10 9923/1 2



(b) (i) o produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos direitos creditórios descritos no item (a) acima recebido por Sintra será depositado e mantido na conta-corrente nº 7753-4, agência nº 2372-8/Corporate Paulista, de titularidade de Sintra, mantida por essa junto ao Banco Depositário (Banco n.º 237) ("Conta Sintra"); e (ii) o produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos direitos creditórios descritos no item (a) acima recebido por Terras de Bragança será depositado e mantido na conta-corrente nº 7763-1, agência nº 2372-8/Corporate Paulista, de titularidade de Terras de Bragança, mantida por essa junto ao Banco Depositário (Banco n.º 237) ("Conta Terras de Bragança");

(c) todos os direitos creditórios sobre a totalidade dos valores que Quintas da Baroneza receba ou venha a receber de Terras de Bragança, em virtude de pagamento de dividendos, a qualquer momento, a serem depositados e mantidos na conta-corrente nº 7752-6, agência nº 2372-8/Corporate Paulista, de titularidade de Quintas da Baroneza, mantida por essa junto ao Banco Depositário (Banco n.º 237) ("Conta Quintas da Baroneza"); e

(d) todos os direitos creditórios sobre a totalidade dos valores que a Emissora receba ou venha a receber das SPEs, em virtude de pagamento de dividendos, a qualquer momento, a serem depositados e mantidos na conta-corrente nº 7760-7, agência nº 2372-8/ Corporate Paulista, de titularidade da Emissora, mantida por essa junto ao Banco Depositário (Banco n.º 237) ("Conta Vinculada") e, em conjunto com Conta Sintra, Conta Terras de Bragança e Conta Quintas da Baroneza, "Contas Cedidas Fiduciariamente", bem como os direitos decorrentes das Contas Cedidas Fiduciariamente.

Os itens (a) até (d) acima descritos doravante denominados simplesmente "Direitos Cedidos Fiduciariamente".

A movimentação das Contas Cedidas Fiduciariamente se dará exclusivamente nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário.

O Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, situado na Vila Yara, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.746.948/0001-12, é designado como banco depositário da presente Emissão ("Banco Depositário").

2.1.1. Os documentos representativos dos Direitos Cedidos Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos na sede das Prestadoras de Garantia e incorporam-se à presente garantia, passando, para todos os fins, a integrar a definição de "Direitos Cedidos Fiduciariamente".

2.2. Incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, conforme o caso, a integrar a definição de "Direitos Cedidos Fiduciariamente": (a) todos os direitos a qualquer pagamento relacionados aos Direitos Cedidos Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso pelos Direitos Cedidos Fiduciariamente ("Direitos Adicionais"); (b) todos os direitos, incluindo, mas não se limitando aos direitos de crédito, receitas, recebíveis, recursos, indenizações, compensações, alienações ou quaisquer outros direitos ou valores, atuais ou futuros, relacionados ou decorrentes de instrumentos a serem celebrados pelas Prestadoras de Garantia ou quaisquer outros instrumentos, acordos e contratos relevantes e que possam impactar de forma material as atividades e operações das Prestadoras de Garantia, incluindo, sem limitar, qualquer direito vinculado ou relacionado a qualquer garantia nos termos de tais instrumentos ("Contratos Cedidos") e, em conjunto com os Direitos Adicionais, os "Bens Adicionais".

2.2.1. Para a formalização do disposto na Cláusula 2.2 acima, as Prestadoras de Garantia comprometem-se de maneira irrevogável, pelo presente, a, (a) no prazo de 5 (cinco) dias contados da aquisição e/ou recebimento de quaisquer Bens Adicionais, celebrar um aditamento a este Contrato e



Text_SP 3631003v10 9923/1 3



entregá-lo ao Agente Fiduciário e ao Banco Depositário ("Aditamento"), cuja celebração será considerada, para todos os fins e efeitos, como meramente declaratória do ônus já constituído nos termos deste instrumento, especialmente da Cláusula 2.2 e (b) tomar qualquer providência de acordo com a lei aplicável para a criação e o aperfeiçoamento da garantia sobre tais Bens Adicionais, incluindo, sem limitar, as averbações e registros descritos na Cláusula 3 deste Contrato.

2.3. Nos termos do artigo 1.427 do Código Civil, na hipótese de a garantia prestada pelas Prestadoras de Garantia por força deste Contrato vir a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar ou tornar-se insuficiente, as Prestadoras de Garantia ficarão obrigadas a substituí-la ou reforçá-la, de modo a recompor integralmente a garantia originalmente prestada ("Reforço de Garantia"). Observado o disposto no artigo 1.425, inciso I, do Código Civil, o Reforço de Garantia deverá ser implementado pelas Prestadoras de Garantia mediante a cessão fiduciária em garantia sobre outros direitos das Prestadoras de Garantia ou outra forma de garantia aceita pelos Debenturistas, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento, pelas Prestadoras de Garantia, de comunicação, por escrito, enviada pelo Agente Fiduciário, neste sentido.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, as Prestadoras de Garantia obrigam-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que os Debenturistas mantenham preferência absoluta com relação aos Direitos Cedidos Fiduciariamente.

2.5. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento decorrente das Debêntures, do presente Contrato ou de qualquer dos demais Documentos da Oferta, o Banco Depositário, conforme instrução do Agente Fiduciário, deverá observar os direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, neste instrumento ou em lei.

2.6. Durante a vigência das Debêntures e enquanto não houver o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Emissora não poderá dispor dos, ou movimentar os, recursos depositados e/ou aplicados, conforme o caso, na Conta Vinculada e/ou nas aplicações financeiras da Conta Vinculada, os quais serão exclusivamente administrados e movimentados pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Contrato e da Escritura.

3. REGISTRO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. As Prestadoras de Garantia deverão, às suas próprias custas e exclusivas expensas, (i) no prazo de 5 (cinco) dias contado da data de assinatura deste Contrato ou de qualquer aditamento, entregar ao Agente Fiduciário o protocolo deste instrumento ou de qualquer aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades competentes, e (ii) no prazo máximo de 20 (vinte) dias contado da data de assinatura deste Contrato ou de qualquer Aditamento, entregar ao Agente Fiduciário o original deste instrumento e/ou qualquer Aditamento devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

3.2. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros aqui previstos serão de responsabilidade única e exclusiva das Prestadoras de Garantia. Não obstante, o Agente Fiduciário poderá, às custas, despesas e prévia anuência das Prestadoras de Garantia, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome das Prestadoras de Garantia, as quais reconhecem desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pelo Agente Fiduciário para pagamento dos custos e/ou despesas correspondentes. As Prestadoras de Garantia deverão reembolsar o Agente Fiduciário por tais custos e/ou despesas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito pelo Agente Fiduciário.

4. COBRANÇA DOS DIREITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE



Text_SP 3631003v10 9923/1 4



4.1. As Prestadoras de Garantia autorizam o Banco Depositário a receber, mediante depósito nas Contas Cedidas Fiduciariamente todas as quantias que forem devidas por força dos Direitos Cedidos Fiduciariamente neste instrumento, respeitados os termos do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário.

4.2. O Banco Depositário não será responsável por quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais envolvendo a cobrança dos Direitos Cedidos Fiduciariamente ou a conservação dos direitos das Prestadoras de Garantia. Caso as Prestadoras de Garantia deixem de tomar as medidas de cobrança ou conservação acima referidas, o Agente Fiduciário poderá tomar tais providências às custas das Prestadoras de Garantia.

4.3. A cessão fiduciária objeto deste Contrato não será de forma alguma afetada, nem prejudicada, por eventual inadimplência dos devedores de pagamentos decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente.

5. DAS CONTAS CEDIDAS FIDUCIARIAMENTE

5.1. O Banco Depositário efetuará a gestão das Contas Cedidas Fiduciariamente nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, para os fins da cessão fiduciária ora constituída.

5.2. Todas as definições e disposições relativas à utilização das Contas Cedidas Fiduciariamente estão previstas e consolidadas no Contrato de Prestação de Serviços de Depositário.

6. UTILIZAÇÃO E LIBERAÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS

6.1. Os recursos depositados nas Contas Cedidas Fiduciariamente serão bloqueados, utilizados e liberados pelo Banco Depositário, mediante notificação expedida pelo Agente Fiduciário, nos termos e condições previstos no Contrato de Prestação de Serviços de Depositário.

6.2. Durante o período de Carência de Principal (conforme definido na Escritura de Emissão), o Banco Depositário deverá liberar todos e quaisquer recursos recebidos pela Sintra e/ou pela Terras de Bragança, em conjunto, até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ficando desde já estabelecido que qualquer recurso excedente passará a ser retido na respectiva Conta Cedida Fiduciariamente.

6.3. A partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), o Banco Depositário deverá reter todos os recursos na Conta Vinculada.

6.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 6.3 acima, o Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, no 15º (décimo quinto) dia de cada mês, durante a vigência deste Contrato, liberar 10% (dez por cento) dos recursos depositados na Conta Sintra e na Conta Terras de Bragança. Os recursos a serem liberados por força desta Cláusula 6.4 serão depositados pelo Banco Depositário nas contas correntes de titularidade de Sintra e de Terras de Bragança abaixo mencionadas, as quais, para fins deste Contrato, são de livre movimentação, ambas da agência 2372-8.

Conta de Livre Movimentação Sintra: 38990-0.

Conta de Livre Movimentação Terras de Bragança: 39010-0.

6.5. O Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, mediante notificação da Emissora com anuência do Agente Fiduciário na forma do Anexo II a este Contrato, após a liberação de que trata a Cláusula 6.4 acima, durante a vigência desde



Text_SP 3631003v10 9923/1 5



Contrato, transferir todos e quaisquer recursos devidos aos acionistas da Sintra, da Terras de Bragança e da Quintas da Baroneza, da seguinte forma:

6.5.1. Sintra:

(a) 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos retidos na Conta Sintra serão liberados para a acionista minoritária Cisalpina Participações Ltda. O Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, transferir os recursos mencionados neste item (a) na conta de livre movimentação nº 40.545-0 da agência 3391-0; e

(b) 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos retidos na Conta Sintra serão transferidos para a Conta Vinculada. O Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, depositar os recursos mencionados neste item (b) na conta corrente 7760-7 da agência 2372-8 e mantê-los retidos.

6.5.2. Terras de Bragança:

(a) 20,36% (vinte inteiros e trinta e seis centésimos por cento) dos recursos retidos na Conta Terras de Bragança serão liberados para a acionista minoritária Agropecuária Maloan Ltda. O Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, transferir os recursos mencionados neste item (a) na conta de livre movimentação nº 38.995-1 da agência 3391-0;

(b) 18,55% (dezoito inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) dos recursos retidos na Conta Terras de Bragança serão transferidos para a acionista minoritária Quintas da Baroneza. O Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, depositar os recursos mencionados neste item (b) na Conta Quintas da Baroneza, qual seja nº 7752-6 da agência 2372-8. Após tal transferência, o Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, efetuar as transferências definidas na cláusula 6.5.3 abaixo; e

(c) 61,09% (sessenta e um inteiros e nove centésimos por cento) dos recursos retidos na Conta Terras de Bragança serão transferidos para a Conta Vinculada, acionista majoritária. O Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, depositar os recursos mencionados neste item (c) na Conta Vinculada, qual seja nº 7760-7 da agência 2372-8.

6.5.3. Adicionalmente, imediatamente após a liberação de que trata a Cláusula 6.5.2 acima, o Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, durante a vigência desde Contrato, mediante notificação da Emissora com anuência do Agente Fiduciário na forma do Anexo II a este Contrato, transferir todos e quaisquer recursos recebidos na Conta Quintas da Baroneza, da seguinte forma:

(a) 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos retidos na Conta Quintas da Baroneza serão liberados para a acionista minoritária Agropecuária Maloan Ltda. O Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, depositar os recursos mencionados neste item (a) na conta de livre movimentação nº 38.995-1 da agência 3391-0; e

(b) 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos retidos na Conta Quintas da Baroneza serão transferidos para a Conta Vinculada. O Banco Depositário deverá, de acordo com as disposições do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, depositar os recursos mencionados neste item (b) na Conta Vinculada, qual seja nº 7760-7 da agência 2372-8.



Text_SP 3631003v10 9923/1 6



6.6. Qualquer modificação nas regras e procedimentos, estabelecidos nas Cláusulas 6.4 e 6.5 acima deverá ser consignada através de termo aditivo a este Contrato.

6.7. Mediante notificação do Agente Fiduciário com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis do prazo estabelecido na Cláusula 6.4 acima, as Partes desde já concordam que o Banco Depositário está autorizado a efetuar a(s) liberação(ões) e/ou a(s) transferência(s) previstas nas Cláusulas 6.4 e 6.5 acima, respectivamente, em qualquer data estipulada pelo Agente Fiduciário, ainda que tal data seja diferente da estabelecida na Cláusula 6.4.

6.8. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou na hipótese de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas nos termos e condições da Escritura de Emissão, os recursos depositados nas Contas Cedidas Fiduciariamente deverão ser bloqueados e utilizados nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário.

6.9. A Sintra e a Terras de Bragança deverão enviar ao Agente Fiduciário:

(a) até o 5º (quinto) dia de cada mês, uma declaração informando o montante total recebido no mês anterior em decorrência dos direitos creditórios dos recebíveis performados dos empreendimentos imobiliários Villa Lobos e Quintas da Baroneza – Lotes; e

(b) até o 15º (décimo quinto) dia do final de cada trimestre, iniciando em 30 de junho de 2011, as respectivas demonstrações financeiras não-auditadas.

6.9.1. Caso os valores depositados nas Contas Vinculadas sejam inferiores aos demonstrados pelos documentos apresentados nos itens (a) e (b) acima, o Agente Fiduciário notificará a Emissora, a qual terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para sanar tal irregularidade.

6.9.2. Caso a irregularidade não tenha sido sanada no prazo estabelecido pela Cláusula 6.9.1 acima, haverá um Evento de Inadimplemento, nos termos do item (iii) da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão.

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. As Prestadoras de Garantia declaram e garantem aos Debenturistas e ao Banco Depositário, nesta data e na Data de Vencimento ou qualquer aditamento ao presente Contrato, que:

(a) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Contrato, no que toca (i) à validade do presente Contrato; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente; ou (iii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo em cada caso válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto pelas formalidades contempladas na Cláusula 3 acima, as quais deverão ser realizadas nos prazos nela previstos;

(b) os Direitos Cedidos Fiduciariamente, nesta data e durante a vigência deste Contrato, encontram-se e encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, exceto pelo ônus aqui constituído. Não existem quaisquer (i) disposições ou cláusulas contidas em qualquer acordo, contrato ou avença, de que seja parte, (ii) obrigações, restrições à cessão fiduciária ora prevista, ou (iii) discussões judiciais ou outros impedimentos de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente em favor dos Debenturistas, representados nesse ato pelo Agente Fiduciário;

(c) a presente garantia constituirá, após a realização dos registros e formalidades acima mencionados, garantia real, válida e eficaz das Obrigações Garantidas, nos termos da lei aplicável;



Text_SP 3631003v10 9923/1 7



(d) as Prestadoras de Garantia são legítimas titulares e proprietárias dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, responsabilizando-se perante os Debenturistas pela existência dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, declarando, que: (i) são as únicas e legítimas proprietários dos Direitos Cedidos Fiduciariamente; e que (ii) os Direitos Cedidos Fiduciariamente estão totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, encargos, litígios, cessão ou gravames, de qualquer natureza, legais ou convencionais, inclusive, sem limitação, qualquer direito de oneração ou alienação, exceto os ora instituídos, e assim deverão permanecer até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente liquidadas e não foram, nem serão, durante a vigência do presente Contrato, objeto de qualquer promessa de venda ou obrigação equivalente ou que tenha o mesmo ou similar efeito, ou mesmo qualquer início ou promessa de alienação ou oneração, assim devendo permanecer até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente liquidadas;

(e) a procuração emitida nos termos do Anexo III deste Contrato foi devidamente e validamente outorgada e entregue;

(f) a celebração e a execução deste Contrato não infringem nem violam nenhuma lei ou regulamento ou, ainda, contrato, acordo ou qualquer negócio jurídico do qual as Prestadoras de Garantia sejam parte;

(g) responsabilizam-se perante os Debenturistas pela existência e correta formalização da garantia nos termos deste Contrato;

(h) nenhuma autorização governamental é necessária para a constituição e/ou manutenção da presente garantia;

(i) as obrigações assumidas pelas Prestadoras de Garantia neste Contrato são válidas, exigíveis e exequíveis de acordo com os seus termos; e

(j) Os Direitos Cedidos Fiduciariamente existem e são válidos.

7.2. Validade das Declarações. As declarações e garantias prestadas pelas Prestadoras de Garantia neste Contrato são legítimas verídicas, válidas e não possuem qualquer vício que seja de conhecimento dos Prestadores das Garantias e subsistirão até o pagamento integral das Debêntures. Os declarantes responsabilizam-se por eventuais prejuízos comprovados que decorram da inveracidade ou inexistência destas declarações, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário de declarar vencidas antecipadamente todas as Debêntures e executar a presente garantia. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Oferta.

8. OBRIGAÇÕES

8.1. As Prestadoras de Garantia, neste ato, obrigam-se a, até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente pagas e liberadas:

(a) defender-se, como também defender os direitos dos Debenturistas, de forma tempestiva e eficaz, às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte os Direitos Cedidos Fiduciariamente e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva parte, bem como defender a titularidade dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e a preferência do referido direito de garantia ora criado contra qualquer pessoa e defender o direito de garantia ora criado sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente e a criação de quaisquer ônus ou gravames;



Text_SP 3631003v10 9923/1 8



(b) não ceder, transferir, alienar, onerar, vender, oferecer a venda, emprestar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou de outras formas de negociar ou gravar, vincular, a qualquer título, nem de qualquer forma atribuir a terceiros, sem a prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário, qualquer prerrogativa sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente, nem sobre quaisquer dos créditos, presente ou futuros, que individualmente o compõem;

(c) manter o Agente Fiduciário indene, ressalvados os eventuais casos de culpa ou dolo destes, de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas razoáveis (incluindo, sem limitação, honorários e despesas advocatícias) decorrentes direta e exclusivamente deste Contrato que sejam: (i) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes ou devidos relativamente a qualquer parte dos Direitos Cedidos Fiduciariamente; ou (ii) referentes ou resultantes de qualquer violação, de quaisquer declarações ou compromissos das Prestadoras de Garantia contidos neste Contrato;

(d) mediante solicitação por escrito do Agente Fiduciário, deverá praticar todos os atos, bem como assinar todo e qualquer documento necessário à manutenção dos direitos previstos neste Contrato, que não implique assunção de qualquer obrigação adicional ou ampliação de obrigação existente ou, ainda, extinção de direitos assegurados pela Escritura de Emissão ou outro instrumento aplicável, exceto se assim acordado com o Agente Fiduciário;

(e) efetuar, se solicitado pelo Agente Fiduciário, os Reforços de Garantia necessários, nos prazos e formas previstos na Cláusula 2.3 acima;

(f) notificar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer modificação que possa ser considerada como substancial, bem como comunicá-lo acerca de qualquer acontecimento que possa deprecia ou ameaçar a garantia ora prestada neste Contrato em até 2 (dois) dias úteis contados da ciência de tal modificação ou acontecimento;

(g) fornecer em até 3 (três) dias úteis (ou no menor prazo possível quando a informação ou documento depender de terceiros para sua apresentação), quando assim solicitado, qualquer informação ou documento adicional que o Agente Fiduciário possa vir a solicitar relativamente aos Direitos Cedidos Fiduciariamente;

(h) efetuar, de acordo com as regras contábeis aplicáveis, nos termos da lei brasileira, os respectivos lançamentos contábeis necessários ao registro da cessão fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, realizando as necessárias notas explicativas em seus balanços;

(i) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositário dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los ao Agente Fiduciário e/ou ao juízo competente, quando solicitado, dentro do prazo: (a) de 5 (cinco) dias corridos contados da solicitação do Agente Fiduciário; e/ou (b) que lhe for determinado pelo juízo competente;

(j) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, todos os contratos e/ou documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa solicitar para (i) aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e do direito de garantia criado nos termos do presente Contrato, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;



Text_SP 3631003v10 9923/1 9



(k) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Direitos Cedidos Fiduciariamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames;

(l) sempre que necessário e solicitado pelo Agente Fiduciário, celebrar aditamentos a este Contrato para incluir qualquer outra pessoa como um credor e/ou devedor fiduciário ou para modificar a descrição das Obrigações Garantidas por qualquer motivo;

(m) não realizar qualquer cisão, fusão ou incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária que implique na alteração do seu controle ou redução do seu capital social, sem aprovação prévia do Agente Fiduciário;

(n) não permitir que a Companhia disponha, aliene, onere, ceda ou transfira, quer por meio de uma única operação ou por uma série de operações relacionadas, quaisquer de seus bens, móveis ou imóveis, e/ou direitos, que sejam objeto ou que devam ser objeto de garantia prestada nos termos da Escritura, exceto no curso normal de suas atividades; e

(o) não firmar qualquer contrato, acordo ou aditamento aos instrumentos ou documentos relativos aos Direitos Cedidos Fiduciariamente, ou a não tomar qualquer medida que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos relacionados a este Contrato ou ao Direitos Cedidos Fiduciariamente.

8.2. Este Contrato e todas as obrigações das Prestadoras de Garantia relativas ao presente permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas. Caso, por qualquer motivo, qualquer pagamento relativo às Debêntures venha a ser restituído ou revogado compulsoriamente, o presente Contrato recuperará automaticamente sua vigência e eficácia, devendo ser cumprido em todos os seus termos.

8.3. O presente Contrato ficará automaticamente rescindido quando da quitação integral de todas as obrigações decorrentes das Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá fornecer às Prestadoras de Garantia os documentos e declarações necessários para o cancelamento Contrato e a respectiva baixa dos registros feitos junto às repartições e cartórios competentes, que deverá ocorrer dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da liquidação das Obrigações Garantidas.

9. EXCUSSÃO DA GARANTIA

9.1. Sem prejuízo e em adição a qualquer outra disposição neste instrumento, mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento não sanado no prazo de cura, conforme aplicável, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, terão o direito de exercer, imediatamente, sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente, todos os poderes que lhes são assegurados por lei, ou nos termos do presente Contrato, da Escritura de Emissão ou qualquer outro Documento da Oferta, incluindo, sem limitação, o direito de:

(a) demandar, mediante notificação por escrito a qualquer pessoa ou autoridade competente, que pague, aos Debenturistas, quaisquer créditos decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente;

(b) utilizar, em conformidade com o Contrato de Prestação de Serviços de Depositário os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas que estejam vencidas, antecipadamente ou não, lançando a débito nas Contas Cedidas Fiduciariamente os valores efetivamente utilizados; e

(c) o direito de reter, alienar, excutir, cobrar, receber, transferir, apropriar-se, (conforme permitido de acordo com as leis do Brasil), e/ou confiscar os Direitos Cedidos Fiduciariamente (ou parte



Text_SP 3631003v10 9923/1 10



deles) e poderá prontamente aplicar, vender extrajudicialmente, ceder, conceder opção ou opções de compra, ou de alguma outra forma alienar, transferir e/ou entregar os Direitos Cedidos Fiduciariamente, de forma total ou parcial, ao preço, da maneira e de acordo com os termos e condições que o Agente Fiduciário julgar apropriados, independentemente de qualquer notificação prévia ou subsequente à Cedente, assim como dar quitação e assinar quaisquer documentos que o Agente Fiduciário considerar necessários para tal fim.

9.2. Mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento não sanado no período de cura, todos os direitos pecuniários das Prestadoras de Garantia em razão dos Direitos Cedidos Fiduciariamente serão conferidos aos Debenturistas, os quais terão o direito e a autoridade único e exclusivo para receber e reter para aplicação, em conformidade com a Cláusula 9 do presente Contrato, referidos direitos pecuniários nos termos da lei. Todos os valores recebidos pelas Prestadoras de Garantia em contrariedade às disposições da presente Cláusula não poderão ser confundidos pelas Prestadoras de Garantia, seus acionistas ou credores, com nenhum de seus outros recursos ou bens, mas deverão ser mantidos separados e individualizados de referidos outros recursos ou bens, em confiança e em benefício dos Debenturistas, e serão prontamente entregues aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de forma a ele satisfatória.

9.3. Como forma de cumprir as obrigações estabelecidas no presente Contrato, as Prestadoras de Garantia nomeiam, em caráter irrevogável, pelo presente, o Agente Fiduciário como seu mandatário, o qual apenas exercerá seus poderes mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, conforme aplicável. Para este fim, as Prestadoras de Garantia celebram e entregam ao Agente Fiduciário, na presente data, procuração na forma anexa ao presente como Anexo III. As Prestadoras de Garantia comprometem-se a entregar prontamente procurações equivalentes a qualquer sucessor autorizado do Agente de Fiduciário, conforme seja necessário para assegurar que o Agente Fiduciário, ou seus sucessores, tenham poderes para realizar os atos e direitos especificados neste Contrato.

9.3.1. As Prestadoras de Garantia, por este ato, de forma irrevogável e irretroatável, obrigam-se a renovar a procuração outorgada ao Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 9.3 acima sempre que necessário, durante a vigência deste Contrato, outorgando-lhe nova procuração pelo prazo máximo permitido de acordo com os documentos societários das Prestadoras de Garantia e com a lei aplicável.

9.4. As Prestadoras de Garantia renunciam neste ato a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral exequibilidade e transferência dos Direitos Cedidos Fiduciariamente no caso de sua excussão.

9.5. O Agente Fiduciário declara que todos e quaisquer valores que possa ou venha a deter, a qualquer tempo, deverá ser por ele recebido e mantido em caráter exclusivamente fiduciário e na condição de depositário para o benefício dos titulares das Debêntures e deverão permanecer segregados de quaisquer outros bens ou recursos de sua propriedade.

9.6. Todas as despesas necessárias que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Banco Depositário e aprovadas pelas Prestadoras de Garantia, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente instrumento, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

9.7. A excussão dos Direitos Cedidos Fiduciariamente na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida ao Agente Fiduciário nos demais contratos celebrados no âmbito da emissão de Debêntures.

9.8. A excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente poderá ser realizada quantas vezes forem necessárias até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.



Text_SP 3631003v10 9923/I 11



Handwritten signatures and initials on the right margin of the document.

10. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA CESSÃO

10.1. Quaisquer quantias recebidas pelos Debenturistas por meio do exercício de medidas previstas neste Contrato deverão ser aplicadas para o pagamento de juros e principal das Obrigações Garantidas. Após o integral pagamento das Obrigações Garantidas, e após a dedução/pagamento de qualquer tributo devido com relação ao pagamento das Obrigações Garantidas, esses montantes assim recebidos que excedam as Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos às Prestadoras de Garantia no prazo de 2 (dois) dias úteis após o referido pagamento e/ou dedução.

11. NOTIFICAÇÃO

11.1. Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Contrato serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por fac-símile, serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, endereçados à Parte pertinente nos seguintes endereços:

(a) para as SPEs

Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 06
CEP 04571-011

São Paulo – SP

At.: Anderlei Gerhardt Buzelli

Telefone: (11) 5105-1444

Fax: (11) 51051444

E-mail: anderlei.buzelli@espb.com.br

Terras de Bragança Participações Ltda.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 05
CEP 04571-011

São Paulo –SP

At.: Anderlei Gerhardt Buzelli

Telefone: (11) 5105-1444

Fax: (11) 51051444

E-mail: anderlei.buzelli@espb.com.br

Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 04
CEP 04571-011

São Paulo –SP

At.: Anderlei Gerhardt Buzelli

Telefone: (11) 5105-1444

Fax: (11) 51051444

E-mail: anderlei.buzelli@espb.com.br

(b) para o Agente Fiduciário

Planner Trustee DTVM Ltda.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar
CEP 04538-132

São Paulo – SP

At.: Viviane Rodrigues

Tel.: (11) 2172-2628



Text_SP 3631003v10 9923/1 12



Fax: (11) 3078-7264
E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br

(c) para a Emissora

Espírito Santo Property (Brasil) S.A.
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03
CEP 04571-011
São Paulo – SP
At.: Anderlei Gerhardt Buzelli
Telefone: (11) 5105-1444
Fax: (11) 51051444
E-mail: anderlei.buzelli@espb.com.br

11.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile (*answer back*). Para os fins deste item, será considerada válida a confirmação do recebimento via fac-símile ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

12. ALTERAÇÕES DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

12.1. As Prestadoras de Garantia permanecerão obrigadas pelo presente Contrato e os Direitos Cedidos Fiduciariamente permanecerão sujeitos ao direito de garantia outorgado pelo presente, a todo momento até a resolução do presente Contrato nos termos da Cláusula 13 abaixo, de acordo com o Artigo 1.421 do Código Civil.

13. RESOLUÇÃO E LIBERAÇÃO

13.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, o presente Contrato será tido por extinto e os direitos de garantia por ele criados serão liberados, às expensas das Prestadoras de Garantia.

13.2. Nenhuma liberação do presente Contrato ou do direito de garantia criado e comprovado pelo presente instrumento será válida se não for assinada pelo Agente Fiduciário e pelo Banco Depositário.

13.3. Mediante solicitação escrita das Prestadoras de Garantia e às suas expensas, o Agente Fiduciário celebrará e entregará às Prestadoras de Garantia, no prazo de 5 (cinco) dias úteis da referida quitação, todos os documentos necessários, conforme previsto e solicitado ao Agente Fiduciário pelas Prestadoras de Garantia para comprovar a referida quitação e liberação em conformidade com a presente Cláusula.

14. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO DE GARANTIA

14.1. As Prestadoras de Garantia obrigam-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário.

14.2. As Prestadoras de Garantia deverão, às suas custas, firmar quaisquer documentos e/ou instrumentos conforme possam ser requeridos para efetuar a transferência ou cessão pelo Agente Fiduciário e pelo Banco Depositário dos seus respectivos direitos e/ou obrigações, e, para o fim de constituir, manter, preservar, proteger e registrar o direito de garantia ora constituído. Todos os



Text_SP 3631003v10 9923/1 13



Handwritten signatures and initials are visible on the right side of the page, including a large signature at the top and several initials below it.

cessionários do Agente Fiduciário e do Banco Depositário terão os mesmos direitos outorgados ao Agente Fiduciário e ao Banco Depositário no âmbito deste Contrato.

15. ALTERAÇÕES DO CONTRATO

15.1. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas pelo Agente Fiduciário, Banco Depositário e pelas Prestadoras de Garantia.

16. DISPENSAS PELAS PRESTADORAS DE GARANTIA

18.1 O Agente Fiduciário e o Banco Depositário não deverão ter qualquer obrigação de proteger, garantir, aperfeiçoar ou segurar qualquer ônus ou gravame a qualquer tempo detido como garantia das Obrigações Garantidas ou qualquer propriedade a eles sujeita, exceto conforme exigido por qualquer lei aplicável ou pela Escritura de Emissão.

17. IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO

17.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título.

18. INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES

18.1. Caso qualquer disposição deste Contrato seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável nos termos da legislação aplicável, tal disposição será ineficaz apenas na medida de referida invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade e não deverá afetar quaisquer demais disposições do presente instrumento ou a validade, legalidade ou executabilidade de referida disposição em qualquer outro foro.

18.2. Na medida em que seja permitido pelas leis aplicáveis, as partes deverão negociar e firmar de boa-fé uma alteração ao presente Contrato para substituir qualquer tal disposição afetada por uma nova disposição que (i) reflita sua intenção original e (ii) seja válida e vinculativa.

19. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

19.1. No exercício de seus direitos e recursos contra as Prestadoras de Garantia, nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e de qualquer outro instrumento, o Agente Fiduciário poderá executar todas e quaisquer garantias concedidas no contexto da emissão das Debêntures, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

19.2. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil.

20. EXECUÇÃO ESPECÍFICA

20.1. Para os fins deste Contrato, o Agente Fiduciário poderá requerer a tutela específica das Obrigações Garantidas, na forma prevista nos artigos 461, 466-A, 466-B, 621, 632, 642 e 643 do Código de Processo Civil.

21. AUSÊNCIA DE RENÚNCIA OU NOVAÇÃO



Text_SP 3631003v10 9923/1 14



[Handwritten signatures and initials]

21.1. O não exercício imediato, por qualquer das partes, de direito ou faculdade assegurado neste Contrato, ou tolerância de atraso no cumprimento de obrigações, não importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de qualquer das obrigações decorrentes do presente Contrato. Os direitos e recursos previstos neste Contrato são cumulativos e não excluem quaisquer outros direitos ou recursos previstos em lei.

22. LEI APLICÁVEL E FORO

22.1. Este Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. As partes do presente Contrato elegem de maneira irrevogável o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 5 (cinco) vias de igual teor e conteúdo, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 27 de maio de 2011.

[REstante da página intencionalmente deixado em branco. segue página de ASSINATURA]



Página de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras De Bragança Participações Ltda., Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., Planner Trustee DTVM Ltda. e Espírito Santo Property (Brasil) S.A. em 27 de maio de 2011. (Página 01/06)

SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: José Júlio Aguiar de Cunto
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Anderlei Gerhardt Buzelli
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro e Controller

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 5506-5744
REGISTRADOR E TABELÃO DINAMARCO

Reconheço por semelhança em documento COM VALOR ECONÔMICO 2 firma(s) de:
(1) ANDERLEI GERHARDT BUZELLI E (1) JOSÉ JULIO AGUIAR DE CUNTO
Dou fe, SÃO PAULO, 02 De junho De 2011.
Em testemunho da Verdade.
SILVIA REGINA CATTO GONÇALVES - ESCRIVENTE AUTORIZADA - Total: R\$ 11,00.
Selo(s): 254497-AB, 254498-AB.
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

REGISTRADOR E TABELÃO DINAMARCO
Silvia Regina Catto Gonçalves
Reconhecimento
Colégio Notário do Brasil
Estado de São Paulo
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
1063AB254498
1063AB254497
Escritor Autorizado

10º MICROFILMADO
SOB Nº
1950946
10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL SP



Página de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras De Bragança Participações Ltda., Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., Planner Trustee DTVM Ltda. e Espírito Santo Property (Brasil) S.A. em 27 de maio de 2011. (Página 02/06)

TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: José Júlio Aguiar de Cunto
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Anderlei Gerhardt Buzelli
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro e Controller

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 5506-5744
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

Reconheço por semelhança em documento COM VALOR ECONÔMICO 2 firma(s) de:
(1) ANDERLEI GERHARDT BUZELLI E (1) JOSE JULIO AGUIAR DE CUNTO
Dou fe, SÃO PAULO, 02 De junho De 2011.
Em testemunho da Verdade.
SILVIA REGINA CATTO GONCALVES - ESCRIVENTE AUTORIZADO - Total: R\$ 11,00.
Selo(s): 254499-AB, 254500-AB.
"VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS"



Página de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras De Bragança Participações Ltda., Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., Planner Trustee DTVM Ltda. e Espírito Santo Property (Brasil) S.A. em 27 de maio de 2011. (Página 03/06)

QUINTAS DA BARONEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: José Júlio Aguiar de Cunto
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Anderlei Gerhardt Buzelli
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro e Controller

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 5506-5744
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

Reconheço por semelhança em documento COM VALOR ECONÔMICO 2 firma(s) de:
(1)ANDERLEI GERHARDT BUZELLI E (1)JOSE JULIO AGUIAR DE CUNTO
Dou fe, SÃO PAULO, 02 De junho De 2011.
Em testemunho da Verdade.

SILVIA REGINA CATTO GONÇALVES - ESCRIVENTE AUTORIZADO - Total: R\$ 11,00.
Selo(s): 254801-AB, 254802-AB.

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Silvia Regina Catto Gonçalves
Escrivente Autorizada

Colégio Notário do Brasil
ESTADO DO CEARÁ
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
1063AB254802
1063AB254801
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Silvia Regina Catto Gonçalves
Escrivente Autorizada





Versão de Assinatura

Página de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras De Bragança Participações Ltda., Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., Planner Trustee DTVM Ltda. e Espírito Santo Property (Brasil) S.A. em 27 de maio de 2011. (Página 04/06)

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.



Nome:
Cargo:

Viviane Rodrigues
Diretora



Nome:
Cargo:

Flávio D. Aguetoni
Procurador

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço por semelhança as firmas de: VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO e
FLAVIO DANIEL AGUETONI, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 01 de junho de 2011.
Em Teste da verdade. Cód. [1226927711543132426620-2911]

RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE AUTORIZADO (012 2: total R\$ 11,00)
Selo(s): 2 Atos: 1077AA-0302534



Página de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras De Bragança Participações Ltda., Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., Planner Trustee DTVM Ltda. e Espírito Santo Property (Brasil) S.A. em 27 de maio de 2011. (Página 05/06)

ESPÍRITO SANTO PROPERTY (BRASIL) S.A.

Nome: José Júlio Aguiar de Cunto
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Anderlei Gerhardt Buzelli
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro e Controller

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 5506-5744
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

Reconheço por semelhança em documento COM VALOR ECONOMICO 2 (duas) de:
(1) ANDERLEI GERHARDT BUZELLI E (1) JOSE JULIO AGUIAR DE CUNTO
Dou fe, SÃO PAULO, 02 De junho De 2011.
Em testemunho da Verdade.

SILVIA REGINA LATTO GONÇALVES - ESCRIVENTE AUTORIZADA - Total: R\$ 11,00.
Selo(s): 254003-AB, 254004-AB.
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS



Página de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras De Bragança Participações Ltda., Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., Planner Trustee DTVM Ltda. e Espírito Santo Property (Brasil) S.A. em 27 de maio de 2011. (Página 06/06)

TESTEMUNHAS:

Nome: Ilka Fuzigami Trindade
RG: 30.102.211-2

Nome: Angela A. Viana
RG: 30.596.266-8
CPF 289.205.588-17



10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 67.976.787/0001-00
Rua XV de Novembro, 244 - 6º andar - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 7.052,99
Estado R\$ 2.004,54
Ipesp R\$ 1.484,84
R. Civil R\$ 371,21
T. Justiça R\$ 371,21
Total R\$ 11.284,79

Eduardo Kuhlmann Junqueira Franco - Oficial

Text_SP 3631003v10 9923/1 21



ANEXO I

Descrição das Obrigações Garantidas

Para fins de cumprimento do Artigo 1.362 do Código Civil e do Artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as partes contratantes confirmam que as Obrigações Garantidas asseguradas pelo presente Contrato têm os seguintes termos e condições gerais:

Emissora. Espírito Santo Property (Brasil) S.A.

Coordenador Líder. Banco Bradesco BBI S.A.

Oferta. 1ª (primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações de Emissão da Emissora, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional.

Valor Total da Oferta. O montante total da Emissão é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única, na Data de Emissão.

Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures é de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão.

Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 100 (cem) Debêntures.

Séries. A Emissão será realizada em série única.

Remuneração. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, desde a efetiva subscrição e integralização até a Data de Vencimento, estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, capitalizada de uma sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Amortização Principal. em 3 (três) parcelas anuais, iguais e consecutivas, ao final do 3º (terceiro), 4º (quarto) e 5º (quinto) ano, a contar da Data de Emissão.

Amortização Juros. em parcelas anuais, vencendo a primeira no final do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, e as demais junto com a amortização do principal, ao final do 3º (terceiro), 4º (quarto) e 5º (quinto) ano, a contar da Data de Emissão.

Outros Encargos. (i) Juros de Mora: 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido; (ii) Multa Não Compensatória: 2% (dois por cento) sobre o valor devido; e (iii) outros montantes, custos, despesas, encargos e taxas devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão.

Forma. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. O banco mandatário e o agente escriturador será o Banco Bradesco S.A. ("Banco Mandatário" ou "Agente Escriturador"), sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade de Debêntures custodiadas eletronicamente no SND (conforme abaixo definido) extrato em nome do debenturista, expedido pela CETIP.

Data de Emissão. 16 de maio de 2011.

Data de Vencimento. 16 de maio de 2016



Text_SP 3631003v10 9923/1 22



Resgate Antecipado. As Debêntures poderão ser parcial ou totalmente resgatadas, a qualquer momento, a critério da Emissora, por meio de envio ou de publicação de comunicado ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas com 10 (dez) dias úteis de antecedência, informando a data e qualquer outra informação relevante ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas. O valor de resgate devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado, bem como de um prêmio de (i) 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), se o resgate ocorrer a partir do 1º (primeiro) até o término do 2º (segundo) ano; (ii) 1% (um inteiro por cento), se o resgate ocorrer durante o 3º (terceiro) ano; e (iii) 0,5% (cinquenta centésimos por cento), se o resgate ocorrer a partir do 4º (quarto) até o término do 5º (quinto) ano.

Distribuição e Negociação. As Debêntures serão registradas para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição liquidada na CETIP; e (b) negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

Regime de Colocação. O Coordenador Líder realizará a colocação, sob regime de garantia firme de subscrição, de 100 (cem) Debêntures, no montante de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



ANEXO II

Notificação da Emissora com Anuência do Agente Fiduciário ao Banco Depositário para Solicitação de Transferências

[Local], [data].

Ao
BANCO BRADESCO S.A.
Núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus"
Vila Yara
Osasco, SP

c/c:
SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511 – conj 41,
São Paulo, SP

TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 05,
CEP 04571-011
São Paulo, SP

QUINTAS DA BARONEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 04
CEP 04571-011
São Paulo, SP

Ref.: Solicitação de Transferências

Prezados Senhores,

Nos termos das Cláusulas 6.5 e 6.5.3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 27 de maio de 2011 entre a Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., Terras de Bragança Participações Ltda., Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., Espírito Santo Property Brasil S.A. e a Planner Trustee DTVM Ltda. ("Agente Fiduciário"), representando os Debenturistas) ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), vimos por meio desta solicitar as transferências abaixo descritas.

1. Transferência de R\$ [•] ([•]), correspondente nesta data a 10% (dez por cento) dos recursos depositados na Conta Sintra e na Conta Terras de Bragança para as contas correntes de titularidade de Sintra e de Terras de Bragança abaixo mencionadas, as quais são de livre movimentação, ambas da agência 2372-8.

Conta de Livre Movimentação Sintra: 38990-0.

Conta de Livre Movimentação Terras de Bragança: 39010-0.

2. Transferência de R\$ [•] ([•]), correspondentes nesta data a 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos retidos na Conta Sintra, para a sua acionista minoritária, Cisalpina Participações Ltda., na conta de livre movimentação, nº 40.545-0 da agência 3391-0.



Text_SP 3631003v10 9923/1 24



3. Transferência de R\$ [•] ([•]), correspondentes nesta data a 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos retidos na Conta Sintra para a Emissora, na Conta Vinculada, qual seja, nº 7760-7 da agência 2372-8.
4. Transferência de R\$ [•] ([•]), correspondentes nesta data a 20,36% (vinte inteiros e trinta e seis centésimos por cento) dos recursos retidos na Conta Terras de Bragança para a sua acionista minoritária, Agropecuária Maloan Ltda., na conta de livre movimentação, nº 38.995-1 da agência 3391-0.
5. Transferência de R\$ [•] ([•]), correspondentes nesta data a 18,55% (dezoito inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) dos recursos retidos na Conta Terras de Bragança para sua acionista minoritária, Quintas da Baroneza, na Conta Quintas da Baroneza, qual seja, nº 7752-6 da agência 2372-8.
6. Transferência de R\$ [•] ([•]), correspondentes nesta data a 61,09% (sessenta e um inteiros e nove centésimos por cento) dos recursos retidos na Conta Terras de Bragança para a Emissora, na Conta Vinculada, qual seja, nº 7760-7 da agência 2372-8.
7. Transferência de R\$ [•] ([•]), correspondentes nesta data a 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos retidos na Conta Quintas da Baroneza para a sua acionista minoritária, Agropecuária Maloan Ltda., na conta de livre movimentação nº 38.995-1 da agência 3391-0.
8. Transferência de R\$ [•] ([•]), correspondentes nesta data a 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos retidos na Conta Quintas da Baroneza para a Emissora, na Conta Vinculada, qual seja, nº 7760-7 da agência 2372-8.

Os termos em letra maiúscula empregados, mas não definidos neste instrumento terão os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Atenciosamente,

ESPÍRITO SANTO PROPERTY BRASIL S.A.
(Emissora)

Ciente e De Acordo:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.
(Agente Fiduciário - Representante dos Debenturistas)



Text_SP 3631003v10 9923/1 25



ANEXO III

Modelo de Procuração

SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede social na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 06, CEP 04571-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.270.232/0001-22, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35218074017, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Sintra**"); **TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede social na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 05, CEP 04571-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.621.611/0001-82, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35217454223, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Terras de Bragança**"); **QUINTAS DA BARONEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede social na Avenida Europa, nº 310, sala 10, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.621.608/0001-69, com seu contrato social arquivado perante a JUCESP sob NIRE 35.215.181.025, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Quintas da Baroneza**"); e **ESPÍRITO SANTO PROPERTY (BRASIL) S.A.**, com sede social na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03, CEP 04571-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.395.731/0001-37, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" e, em conjunto com Sintra, Terras de Bragança e Quintas da Baroneza, "**Outorgantes**"), por este ato, de forma irrevogável e irretroatável, nomeia e constitui seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representado na forma de seu contrato social ("**Outorgado**"), na qualidade de Agente Fiduciário de acordo com o Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, firmado por e entre os Outorgantes e o Outorgado, em 27 de maio de 2011 (o "**Contrato**"), para agir em seu nome na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis:

(I) mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento:

- (a) vender os Direitos Cedidos Fiduciariamente (no todo ou em parte) ou celebrar qualquer operação que poderia, em última análise, resultar na venda definitiva dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (no todo ou em parte) a terceiros, sujeito às leis aplicáveis e aos termos e condições do Contrato, bem como aplicar o rendimento assim recebido para o pagamento e satisfação de todas as Obrigações Garantidas asseguradas pelo Contrato que se tornarem devidas e exigíveis, devolvendo o valor excedente, se houver, aos Outorgantes, no prazo de 2 (dois) dias úteis, recebendo todos os poderes necessários para tanto, incluindo, entre outros, o poder e capacidade de assinar contratos ou acordos relativos à venda ou transferência dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e, sempre que necessário, adotar medidas, com poderes para praticar, aplicar e assinar recibos e declarações, endossar cheques, bem como praticar todos os atos correlatos, incluindo, entre outros, representar os Outorgantes perante qualquer órgão governamental brasileiro quando necessário para efetivar a venda dos Direitos Cedidos Fiduciariamente;
- (b) praticar todos os atos necessários para receber todos os valores exigíveis mediante ou relativo a qualquer execução de seus direitos com relação a referidos Direitos Cedidos Fiduciariamente nos termos do Contrato;
- (c) praticar todos os atos necessários e celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental em caso de venda pública dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, em conformidade com os termos e condições estabelecidos no Contrato;



Text_SP 3631003v10 9923/1 26



- (d) praticar todos os atos necessários e celebrar qualquer acordo, contrato, escritura pública e/ou instrumento coerente com os termos do Contrato, sempre que necessário ou conveniente com relação ao Contrato para preservar e exercer os seus direitos, conforme considere necessário para efetivar a venda dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e na medida permitida nos termos das leis aplicáveis; e
- (e) na medida em que for necessário para o exercício dos poderes outorgados pelo presente instrumento, representar os Outorgantes perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão governamental brasileiro ou autoridade brasileira, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, a Junta Comercial do Estado de São Paulo, a Receita Federal do Brasil e qualquer autoridade ambiental, tributária, fazendária.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato.

Essa procuração é outorgada como uma condição sob o Contrato e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas, e deverá ser irrevogável, válida e exequível até o término do Contrato, conforme previsto no referido Contrato.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto no artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração será válida pelo prazo de um ano, automaticamente prorrogável por iguais períodos de 1 (um) ano, ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

A presente procuração foi assinada pelos Outorgantes em [•], em São Paulo.

SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

TERRAS DE BRAGANÇA PARTICIPAÇÕES LTDA.

QUINTAS DA BARONEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ESPÍRITO SANTO PROPERTY (BRASIL) S.A.

