

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA



ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

RUBRICA



Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

C E R T I F I C O, que revendo o arquivo deste Ofício de Notas, verifiquei que às fls. 017/035 do Livro nº 110-E, consta uma Escritura Pública do seguinte teor: **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA QUE FAZEM: PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA e PORTOBELLO S.A., na forma abaixo declarada:** SAIBAM todos quantos virem este Público Instrumento de Constituição de Hipoteca que aos quatorze (14) dias do mês de dezembro (12) do ano de dois mil e quinze (2015), neste Município e Comarca de Tijucas, Estado de Santa Catarina, na BR 101, KM 163, Centro, em cumprimento de diligência, onde a chamado fui, perante mim, Rosina Duarte Mendonça Deeke, Tabeliã de Notas: **1) DAS PARTES:** Compareceram as partes, entre si justas e contratadas, a saber: Como Credores, os DEBENTURISTAS, conforme abaixo definido, representados por **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 67.030.395/0001-46 (“AGENTE FIDUCIÁRIO”), com seu Contrato Social Consolidado datado de 30 de abril de 2015, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o número 468.034/15-8, em 15 de outubro de 2015, neste ato representado por sua Procuradora, **ANA EUGÊNIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA**, de nacionalidade brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade n. 15.46.18.02.000-3, SSP/MA, inscrita no CPF/MF sob o n. 009.635.843-24, residente e domiciliada na Rua Salvador Pedroso, 255, Apartamento 128, Sacomã, São Paulo, São Paulo; de passagem por este município de Tijucas, Santa Catarina, conforme Procuração Pública, em vigor lavrada pelo 13º Tabelionato de Notas de São Paulo, São Paulo, no Livro 4.738, Folha 91, no dia 9 de dezembro de 2015, arquivado nestas notas o comprovante de confirmação, nos moldes do que preconiza o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina; na qualidade de representante da comunhão dos titulares das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da segunda emissão da Portobello S.A. (“DEBENTURISTAS”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Portobello S.A” (“Escritura”); e de outro lado, como Devedora Hipotecante, a **PBG S.A.**, sociedade por ações com registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina, na Rodovia BR 101, Km 163, s/n., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 83.475.913/0001-91, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 42.300.030.201, atual denominação da **PORTOBELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) sob o n. 83.475.913/0001-91, com sede na BR 101 KM 163, s/n., Tijucas,

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro

CEP 88200-000 - Tijucas – SC

Fone: (48) 3263-2929

tabelionato@tabelionatotijucas.com.br



Santa Catarina. Apresentou Ata de Constituição e Certidão Simplificada registrados pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, aqui arquivados. Neste ato está sendo representada por **CLÁUDIO ÁVILA DA SILVA**, de nacionalidade brasileira, casado, administrador, filho de Renato Ramos da Silva e Maria Mercedes Avila da Silva, nascido no dia 2 de julho de 1953, portador da cédula de identidade n. 112.010-7, SSP/SC, emitida no dia 23 de abril de 2002, inscrito no CPF/MF sob o n. 179.169.099-87 com endereço comercial na Rodovia BR 101, Km 163, Tijucas, Santa Catarina; e **JOHN SHOJIRO SUZUKI**, de nacionalidade brasileira, casado, engenheiro, filho de Yoshiro Suzuki e Aiko Suzuki, nascido no dia 27 de fevereiro de 1977, portador da carteira nacional de habilitação n. 01159302959, expedida pelo Detran/SC no dia 12 de junho de 2015, onde consta a cédula de identidade n. 25014449 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 260.176.488-02, com endereço comercial na BR 101, Km 163, s/n, Centro, Tijucas, Santa Catarina. ("**DEVEDORA HIPOTECANTE**"). Os comparecentes foram identificados por meio de documento oficial e reconhecidos por mim como pessoas juridicamente capazes para a prática do presente ato, do que dou fé. E, assim, pelas partes contratantes foi dito que: (1) O **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante da comunhão dos **DEBENTURISTAS**, e a **DEVEDORA HIPOTECANTE** celebraram, em 11 de dezembro de 2015, a Escritura com intuito de obter os recursos necessários para (i) alongamento do perfil de endividamento da **DEVEDORA HIPOTECANTE**, com relação a vencimentos de dívidas nos anos de 2015 e 2016; e o saldo remanescente, e (ii) à utilização como reforço de seu caixa. A **DEVEDORA HIPOTECANTE** aprovou, em reunião do conselho de administração ("**RCA**") realizada em 17 de novembro de 2015, a sua segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão, sendo composta por 2.000 (duas mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais) cada ("**Debêntures**"), nos termos da Instrução da CVM n. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), nos termos da Escritura, e a outorga da presente hipoteca foi aprovada pela **DEVEDORA HIPOTECANTE** em RCA realizada em 11 de dezembro de 2015, arquivada na JUCESC em 1º de dezembro de 2015, sob o n. 20152161627. (1.1) As expressões iniciadas com letras maiúsculas utilizadas e não definidas na presente Escritura de Hipoteca deverão ter os significados que lhes são atribuídos na Escritura. (2) Para assegurar o fiel e pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias decorrentes das Debêntures assumidas na Escritura, e eventuais aditamentos, inclusive, mas não limitado às obrigações pecuniárias, como pagamento do principal, juros, encargos, comissões, pena convencional, multas, tarifas, honorários advocatícios e outras despesas, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e da excussão das garantias prestadas e obrigações assumidas no âmbito da Escritura, inclusive, sem exclusão de quaisquer

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA



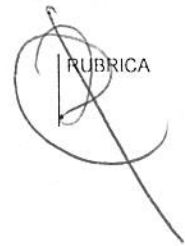
outras, a remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, do escriturador mandatário e o banco liquidante e todo e qualquer custo ou despesa, além de quaisquer outros acréscimos e encargos moratórios devidos aos **DEBENTURISTAS**, conforme descritos na Escritura e seus eventuais aditamentos ("Obrigações Garantidas"), a **DEVEDORA HIPOTECANTE** neste ato, outorga aos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nos termos do art. 1.473 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), em **HIPOTECA DE PRIMEIRO, ÚNICO E ESPECIAL GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS** ("Hipoteca"), os imóveis registrados sob as matrículas (i) nsº. 7.479, 6.280 e 6.279 do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, Santa Catarina, cujo valor de avaliação, conforme laudo emitido em outubro de 2015, pela Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda. é, em valor de mercado, de R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), e, em valor de venda forçada, de R\$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), (ii) nsº 23.175 e 11.121, do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo, cujo valor de avaliação, conforme laudo emitido em outubro de 2015, pela Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda. é, em valor de mercado, de R\$1.430.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta mil reais), e, em valor de venda forçada, de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e (iii) nsº 10.380 e 11.122 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo, cujo valor de avaliação, conforme laudo emitido em outubro de 2015, pela Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda. é, em valor de mercado, de R\$12.050.000,00 (doze milhões e cinquenta mil reais), e, em valor de venda forçada, de R\$8.435.000,00 (oito milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil de reais), contudo, unicamente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos **DEBENTURISTAS**, o direito de, a qualquer tempo, requerer nova avaliação e observado a obrigação de reavaliação conforme Cláusula Terceira abaixo. Os Imóveis Hipotecados são assim descritos na referida matrícula ("Imóveis Hipotecados"): (i) imóvel objeto da matrícula n. 7.479 do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, Santa Catarina, com todas as suas benfeitorias e acessões existentes e que venham a existir, assim descrito e caracterizado na referida matrícula: "Um Terreno Urbano, com a área de 11.616,07 metros quadrados (Onze mil, seiscentos e dezesseis metros e sete decímetros quadrados), situado na cidade de Tijucas, que possui as seguintes medidas e confrontações: faz frente, ao Norte, onde mede 101,00 (cento e um) metros; fundos, ao Sul, onde mede 100,50 metros (cem metros e cinquenta centímetros); as laterais direita, a Leste, e esquerda, a Oeste, medem 119,70 metros (cento e dezenove metros e setenta centímetros) e confronta nas quatro laterais com terras de propriedade da Cerâmica PortoBello S/A., achando-se localizado a 400,00 (quatrocentos) metros do prédio-fabrica da referida Cerâmica PortoBello S/A., contados da lateral Sul do terreno". Referido imóvel foi havido pela Devedora por força de Compra e Venda registrada no R.03 da referida matrícula e está cadastrado na Prefeitura do Município de Tijucas, Santa Catarina, pelo contribuinte número 100.05.027.1507.000.000, com um valor venal para o exercício de 2.015 de R\$2.040.000,00; (ii) imóvel objeto da matrícula n. 6.280 do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, Santa Catarina, com todas as suas benfeitorias e acessões existentes

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br



e que venham a existir, assim descrito e caracterizado na referida matrícula: "Um Terreno Urbano, localizado na cidade de Tijucas, com a área de 3.626,43 metros quadrados (Três mil, seiscentos e vinte e seis metros e quarenta e três décimos quadrados) e as seguintes medidas e confrontações: O terreno é de forma triangular, possuindo seus vértice e frente ao sul, confrontando com terrenos de propriedade da Cerâmica Portobello S/A., fundos ao norte, onde mede 48,10 metros (quarenta e oito metros e dez centímetros) que fazem com terras de José Teotonio da Silva; a lateral direita, a leste, mede 157,50 metros (cento e cinquenta metros e sete metros e cinquenta centímetros) extremando com a faixa do domínio da Rodovia BR-101 e a lateral esquerda, ao oeste, mede 150,80 metros (cento e cinquenta metros e oitenta centímetros) que fazem em terras de propriedade da Cerâmica Portobello S/A. O terreno acima descrito tem seu vértice localizado a 780,00 (setecentos e oitenta) metros do prédio-fabrica da Cerâmica PortoBello". Referido imóvel foi havido pela Devedora por força de compra e venda registrada no R.03 da referida matrícula e está cadastrado na Prefeitura do Município de Tijucas, Santa Catarina, pelo contribuinte número 01.05.027.1015.000.000, com um valor venal para o exercício de 2.015 de R\$1.060.000,00; (iii) imóvel objeto da matrícula n. 6.279 do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, Santa Catarina, com todas as suas benfeitorias e acessões existentes e que venham a existir, assim descrito e caracterizado na referida matrícula: "Um Imóvel Urbano, situado na cidade de Tijucas, com a área de 113.248,85 metros quadrados (cento e treze mil, duzentos e quarenta e oito metros e oitenta e cinco décimos quadrados) e as seguintes medidas e confrontações atuais: faz frente, ao sul, onde mede 172,80 metros (cento e setenta e dois metros e oitenta centímetros), com terras da Cerâmica PortoBello S/A.; fundos ao norte, numa extensão de 257,00 metros (duzentos e cinquenta e sete metros), com terrenos de propriedade de José Teotonio da Silva; Lateral direita, a leste, em duas linhas, mede inicialmente 379,35 metros (trezentos e setenta e nove metros e trinta e cinco centímetros) no sentido sudoeste-nordeste partindo da lateral sul, confrontando nesta linha com a faixa de domínio da Rodovia BR-101; deste ponto, sofre uma deflexão no sentido sul-norte, numa linha que mede 150,80 metros (cento e cinquenta metros e oitenta centímetros), extremando aí com terrenos de Francisco da Silva Filho; a lateral esquerda, a oeste, mede em linha reta 484,30 metros (quatrocentos e oitenta e quatro metros e trinta centímetros), confrontando em terrenos da Cerâmica Portobello S/A. O terreno acima descrito localiza-se a 400,00 (quatrocentos) metros do prédio-fabrica da Cerâmica Portobello S/A., contados da sua lateral sul. Av. – 7: No terreno da matrícula foi (6.279) retro, foi construído um prédio em alvenaria para Centro Administrativo e Showroom, com 02 (dois) pavimentos e uma área total de 4.892,08 metros quadrados, com frente para a BR 101 Km 163". Referido imóvel foi havido pela Devedora por força de compra e venda registrada no R.01 da referida matrícula e está cadastrado na Prefeitura do Município de Tijucas, Santa Catarina, pelo contribuinte número 01.05.027.1202.001.001, com um valor venal para o exercício de 2.015 de R\$13.000.000,00; (iv) imóvel objeto da matrícula n. 23.175 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo, Santa Catarina, com todas as

**TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA**

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

ROBRICA



suas benfeitorias e acessões existentes e que venham a existir, assim descrito e caracterizado na referida matrícula: "UM TERRENO RURAL, situado na Estrada Municipal, bairro Sertão de Santa Luzia, no município de Porto Belo, Santa Catarina, com 15.000,00 metros quadrados de área, e as seguintes medidas e confrontações: "Medindo 100,00 metros de frente, ao Sul, para a Estrada Municipal, por 150,00 metros em ambos os lados, e 100,00 metros nos fundos, ao Norte, com o Rio Perequê, confrontando, do lado direito, a Oeste, com Cerâmica Portobello S.A, sucessora de Emitério Tibúrcio dos Santos e do lado esquerdo, a Leste, com Jercina Laurinda dos Santos, sucessora de Alaúdio Peixoto. Av. – 01: Certifico, conforme ofício do Incra/SR (10) G/ n. 2324/12 datado de 16/09/2013 e Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Porto Belo, Santa Catarina, datada de 19/08/2013, que o imóvel objeto desta matrícula passou a pertencer ao Perímetro Urbano do município de Porto Belo, Santa Catarina e foi cancelado seu cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR junto ao Incra por não mais se caracterizar como imóvel rural, em conformidade com o laudo técnico elaborado pelo engenheiro agrônomo Wilson Antônio Zoldan Junior. Av. 02: Certifico que o imóvel desta matrícula situa-se na rua "Aduce Garcia", e possui Inscrição imobiliária n. "06.01.002.2851.001" conforme dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Porto Belo, Santa Catarina". Referido imóvel foi havido pela Devedora por força de compra e venda registrada no R.01 da matrícula n. 23.214 do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, Santa Catarina e está cadastrado na Prefeitura do Município de Porto Belo, Santa Catarina, pelo contribuinte número 06.01.002.7915.000.0, com um valor venal para o exercício de 2.015 de R\$176.148,237; (v) imóvel objeto da matrícula n. 10.380 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo, Santa Catarina, com todas as suas benfeitorias e acessões existentes e que venham a existir, assim descrito e caracterizado na referida matrícula: "TERRENO, localizado em zona urbana, bairro Santa Luzia, no município de Porto Belo, com 152.574,00 metros quadrados de área, e as seguintes medidas e confrontações: ao Oeste, numa extensão de 446,88 metros, dividido em 5 lances, onde confronta com terras de Adão Serpa, em 202,00 metros, defletindo deste para a esquerda numa linha até encontrar a Estrada Antiga Santa Luzia – Porto Belo, em 20,00 metros, defletindo desta para a direita e segue após a Estrada Antiga por uma linha confrontante com a Área a Desmembrar, em 88,67 metros, defletindo desta para a esquerda e segue numa segunda linha 69,73 metros, defletindo para a direita e segue por uma linha em 67,34 metros, confrontando nestas últimas 3 linhas com a Área a Desmembrar. Quando da última linha, deflete para a esquerda e segue por uma linha até o final, confrontando com terras de Santos Rescaroli, em 110,60 metros; ao Leste, numa extensão de 482,00 metros, dividido em 3 lances, onde confronta numa primeira linha com terras de Edemir Camargo até encontrar um Caminho Antigo em 290,00 metros, quando deflete desta para a direita e segue por uma linha marginal ao Caminho Antigo, em 58,80 metros, defletindo desta para a esquerda e segue após o Caminho Antigo por uma linha confrontante com Alaúdio Peixoto, em 357,70 metros; ao Norte, numa extensão de 335,00 metros, dividido em 4 linhas, onde parte por uma linha confrontante com terras

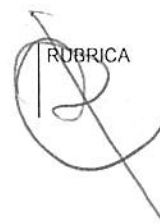
**TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA**

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA



de José Bertemes até encontrar a Estrada antiga de Santa Luzia – Porto Belo, em 109,20 metros, defletindo desta para a esquerda e segue por uma linha marginal a Estrada antiga Santa Luzia – Porto Belo, com 85,00 metros, desta deflete à direita e segue após a Estrada antiga, confrontando com terras de Cerâmica Portobello – sucessora da USATI S/A, em 152,00 metros, quando neste ponto sofre uma pequena deflexão à esquerda e segue por uma linha até o final, confrontando ainda nesta linha com terras da Cerâmica Portobello –sucessora da USATI S/A, em 44,50 metros; ao Sul, por uma linha confrontante com terras da Cerâmica Portobello – sucessora da USATI S/A, em 335,00 metros”. Referido imóvel foi havido pela Devedora por força de compra e venda registrada lavrada em 30 de agosto de 1985 no Tabelionato de notas de Tijucas, Santa Catarina, Livro n. 39, Folhas 12, registrada sob o R.01 da matrícula n. 11.259 do ofício de registro de imóveis de Tijucas, Santa Catarina e está cadastrado na Prefeitura do Município de Porto Belo-SC, pelo contribuinte número 05.01.008.2182.000.0, com um valor venal para o exercício de 2.015 de R\$1.499.403,0016; (vi) imóvel objeto da matrícula n. 11.122 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo, Santa Catarina, com todas as suas benfeitorias e acessões existentes e que venham a existir, assim descrito e caracterizado na referida matrícula: “TERRENO, localizado em zona urbana, bairro Santa Luzia, no município de Porto Belo, com 161.800,00 metros quadrados de área, e as seguintes medidas e confrontações: frente, Oeste, em duas linhas, sendo uma de 95,30 metros, para a Estrada Municipal e outra de 80,00 metros, com propriedade de Hilário José dos Santos; fundos, Leste, 80,00 metros, com propriedade de Sérgio Trevisan; lado direito, Norte, com propriedade de Hilário José dos Santos, inicialmente 372,50 metros no sentido Sudoeste/Nordeste, contados da lateral Oeste, deste ponto sofre uma deflexão no sentido Noroeste/Sudeste, onde mede 117,50, para finalmente seguir o sentido Sudoeste/Nordeste, numa linha que mede 581,00 metros, até encontrar a lateral Leste, confrontando com propriedade de Hilário José dos Santos; lado esquerdo, Sul, partindo da lateral Oeste, inicialmente, 152,00 metros no sentido Noroeste/Sudeste, sofrendo em seguida uma deflexão no sentido Oeste/Leste, onde mede 209,70 metros, confrontando nessas duas linhas com propriedade de Pedro Tomazoni Filho, desse ponto toma o sentido Sul/Norte, numa linha que mede 180,00 metros, para sofrer nova deflexão no sentido Sudoeste/Nordeste, até encontrar a Lateral Leste, medindo nessa linha 578,00 metros, confrontando nessas duas linhas com propriedade de Adão Santana. O terreno localiza-se a 1.000,00 metros da Igreja Santa Luzia, contados da lateral sul, em sua confluência com a lateral Oeste”. Referido imóvel foi havido pela Devedora por força de Escritura Pública de Cessão de Direitos Possessórios lavrada em 03.07.1981 pelo Tabelionato de Notas de Tijucas, Santa Catarina, Livro n. 29, Folhas 58v, e está cadastrado na Prefeitura do Município de Porto Belo, Santa Catarina, pelo contribuinte número 05.01.008.1900.000.0, com um valor venal para o exercício de 2.015 de R\$858.455,8934; e (vii) imóvel objeto da matrícula n. 11.121 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo, Santa Catarina, com todas as suas benfeitorias e acessões existentes e que venham a existir, assim descrito e caracterizado na referida matrícula:

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA

Tabelionato
de Notas e Protesto de Títulos
de Tijucas

“TERRENO, localizado em zona urbana, bairro Santa Luzia, no município de Porto Belo, com 5.644,00 metros quadrados de área, e as seguintes medidas e confrontações: frente, Norte, 60,00 metros, com o Rio dos Bobos; fundos, Sul, 60,00 metros, com a Estrada Municipal de Santa Luzia; lado direito, Leste, 134,00 metros, com propriedade de Emitério Tibúrcio dos Santos; lado esquerdo, Oeste, 138,00 metros, com propriedade de José Geci Geraldo e sua mulher Nizete Pereira Geraldo. Sem benfeitorias. Av – 03: Certifico que o imóvel desta matrícula situa-se na rua “Aduce Garcia (antiga Estrada Municipal de Santa Luzia)”, e possui Inscrição Imobiliária nº “06.01.002.3019.001”, conforme dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Porto Belo, Santa Catarina (Espelho Cadastral Imobiliário), arquivados em cartório. Av – 05: Certifico que o imóvel desta matrícula possui a designação numérica “1” da rua Aduce Garcia, bairro Sertão de Santa Luzia, município de Porto Belo, Santa Catarina, e passou a ter a Inscrição Imobiliária nº “06.01.002.8076.000.0”, conforme dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Porto Belo, Santa Catarina, arquivado em cartório”. Referido imóvel foi havido pela Devedora por força de Compra e Venda registrada no R.01 da matrícula n. 12.486 do Ofício de Registro de Imóveis de Tijuca-SC e está cadastrado na Prefeitura do Município de Porto Belo, Santa Catarina, pelo contribuinte número 06.01.002.8076.000.0, com um valor venal para o exercício de 2.015 de R\$139.004,4454. (2.1) São abrangidos pelas Obrigações Garantidas e, portanto, também garantidos pela presente Hipoteca, todos e quaisquer custos de execução, na hipótese de vir a existir qualquer procedimento para a cobrança ou execução da garantia hipotecária após a declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou as despesas necessárias para excutir os Imóveis Hipotecados, ou para o exercício pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos **DEBENTURISTAS**, de seus direitos nos termos da Escritura ou da presente escritura de constituição de garantia hipotecária, juntamente com honorários advocatícios e despesas judiciais. (2.2.) Após a constituição de hipotecas sobre os Imóveis Hipotecados (constituição esta comprovada por meio da apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis Hipotecados contendo a averbação da presente Hipoteca), que correspondam (i) a um valor de venda a mercado de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, e (ii) um valor de venda forçada de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ou, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão, conforme avaliação dos Imóveis (“Valor Mínimo dos Imóveis”), a **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se manter válidas e eficazes durante toda a vigência das Debêntures, a presente Hipoteca sobre os Imóveis Hipotecados, de forma que os valores das hipotecas sempre correspondam ao Valor Mínimo dos Imóveis, observado que para este fim, a **DEVEDORA HIPOTECANTE** poderá, a qualquer momento, aditar a presente Hipoteca para incluir quaisquer dos Imóveis descritos no Anexo I da Escritura sem a necessidade de realização de Assembléia Geral de Debenturistas. (3) Os valores acima deverão ser devidamente atualizados anualmente, desde a data da celebração desta Hipoteca até a data da arrematação, adjudicação ou remição, sendo que a **DEVEDORA**

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA


*HIPOTECANTE, nos termos da Escritura, deverá (i) anualmente, a contar desde a data da celebração desta Hipoteca, ou quando solicitado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, se assim requerido e deliberado pelos **DEBENTURISTAS** em sede de Assembléia Geral Debenturistas, ou (ii) em periodicidade inferior, caso entenda ser adequado, apresentar laudo de avaliação atualizado do Imóvel Hipotecado, emitido até 6 (seis) meses antes de sua apresentação. A critério da **DEVEDORA HIPOTECANTE**, a avaliação poderá ser realizada em prazo inferior a 1 (um) ano. Todas as despesas decorrentes destas avaliações correrão por conta da **DEVEDORA HIPOTECANTE**. (4) A **DEVEDORA HIPOTECANTE** declara ser, a justo título, titulares do domínio e da posse dos Imóveis Hipotecados de forma livre e desembaraçado de quaisquer ônus real, pessoal ou fiscal, judicial ou extrajudicial, dúvidas, dívidas, arrestos, sequestros, penhoras, impostos ou taxas em atraso, ou ainda, restrições de qualquer natureza. (5) A **DEVEDORA HIPOTECANTE** declara sob as penas das leis civis e penais, que não existem contra ele distribuição de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias relativas aos Imóveis Hipotecados, bem como não foi constituído sobre os mesmos nenhum outro ônus. (6) Por força deste instrumento, a **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se, ainda, por si e seus herdeiros e sucessores, a fazer esta Hipoteca e todos os termos da Escritura sempre bons, firmes e valiosos. (7) Esta Hipoteca abrange os Imóveis Hipotecados e todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem acrescidas, durante a vigência desta garantia, até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas. (8) Mediante o registro deste instrumento junto aos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de Tijucas, Santa Catarina e Porto Belo, Santa Catarina, estará perfeitamente formalizada a Hipoteca em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante da comunhão dos **DEBENTURISTAS**, conservando a **DEVEDORA HIPOTECANTE** a posse dos Imóveis Hipotecados, da qual poderão fazer livre utilização, por sua conta e risco, enquanto se mantiver adimplente, obrigando-se a manter, conservar e guardar os Imóveis Hipotecados. (9) Obriga-se a **DEVEDORA HIPOTECANTE** na qualidade proprietária dos Imóveis Hipotecados: (i) pagar em dia todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis Hipotecados e sobre a presente garantia, apresentando ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** todos os comprovantes sempre que este exigir; (ii) manter os Imóveis Hipotecados livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus e gravames, exceto os da Hipoteca, e em perfeito estado de conservação; (iii) proceder averbação, nos Cartórios de Registros de Imóveis das Comarcas de Tijucas, Santa Catarina e Porto Belo, Santa Catarina, das benfeitorias e construções que forem posteriormente executadas nos Imóveis Hipotecados, encaminhando uma cópia autenticada da respectiva matrícula ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, contendo as averbações efetuadas; (iv) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo societárias e governamentais, exigidas para a validade e exequibilidade da presente Hipoteca, e para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (v) não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar ou restringir, por qualquer forma, quaisquer*

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA

Tabelionato
de Notas e Protesto de Tijucas
de Tijucas

direitos outorgados neste por meio desta Escritura de Hipoteca, a execução da Hipoteca; (vi) cumprir com todos e quaisquer requisitos e dispositivos legais que sejam exigidos para manter a presente Hipoteca sempre existente, válida, eficaz, exequível, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e, mediante solicitação do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos; (vii) defender-se, de forma tempestiva, eficaz e às suas expensas, judicial ou extrajudicialmente, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, de qualquer forma, no todo ou em parte, a presente Hipoteca, mantendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO** informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela **DEVEDORA HIPOTECANTE**, sem prejuízo do direito dos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de credores hipotecários, de defender-se do referido ato, ação, procedimento ou processo, como parte ou como interveniente, como bem lhe aprouver; (viii) a qualquer tempo e às suas expensas, tomar, tempestivamente e de modo adequado, todas as medidas necessárias ou que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** possa razoavelmente vir a solicitar para o fim de conservar e proteger ou para permitir o exercício pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, representando a comunhão dos **DEBENTURISTAS**, dos respectivos direitos e garantias instituídas por esta Escritura de Hipoteca, ou cuja instituição seja objetivada por esta Escritura de Hipoteca; (ix) abster-se de, direta ou indiretamente, no todo ou em parte (a) vender, ceder, transferir, empenhar, permutar ou, a qualquer título alienar ou onerar, ou outorgar qualquer opção de compra ou venda, dos Imóveis Hipotecados; (b) criar ou permitir que exista qualquer ônus ou gravame sobre os Imóveis Hipotecados, salvo a Hipoteca; ou (c) restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos constituídos em razão da presente Escritura de Hipoteca; (x) informar imediatamente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia envolvendo os Imóveis Hipotecados; (xi) dar ciência desta Hipoteca e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram de forma integral e façam cumprir todos seus termos e condições; (xii) tratar qualquer sucessor do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, devidamente constituído pelos **DEBENTURISTAS**, como se fosse signatário original desta Escritura de Hipoteca, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** nos termos desta Escritura de Hipoteca; (xiii) respeitado o previsto na Cláusula Décima Quarta abaixo, obriga-se a substituir ou reforçar, independentemente de culpa da **DEVEDORA HIPOTECANTE** nos termos do artigo 1.425, inciso I do Código Civil brasileiro, a garantia ora constituída, e desde que previamente aceito pelos **DEBENTURISTAS** representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, caso: (a) o valor dos Imóveis Hipotecados sejam reduzidos, em razão de perdas, deteriorações ou desvalorizações; (b) os Imóveis Hipotecados sejam objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que (ii.1) restrinja o uso e o gozo dos Imóveis Hipotecados pela **DEVEDORA**

**TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA**

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br



*HIPOTECANTE (ii.2) não seja liberada ou garantida integralmente mediante depósito em dinheiro, seguro ou fiança no prazo de 30 (trinta) dias da verificação de tais medidas judiciais ou administrativas, exceto se tais ônus não impactem negativamente no Valor Mínimo dos Imóveis; (c) os Imóveis Hipotecados sofrerem turbação ou esbulho em que a manutenção da posse ou a sua restituição, conforme o caso, não seja liminarmente obtida no prazo de 30 (trinta) dias da ocorrência do evento de agressão à posse da **DEVEDORA HIPOTECANTE**; (d) os Imóveis Hipotecados tornarem-se imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo o reforço de garantia ser implementado por meio de qualquer outra forma de garantia legalmente permitida, incluindo penhor, hipoteca, cessão e/ou alienação fiduciária em garantia de outros ativos, de natureza igual ou diversa dos Imóveis Hipotecados, desde que previamente aceito pelos **DEBENTURISTAS** representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**; e (e) os Imóveis Hipotecados sejam totalmente desapropriados. A obrigação de reforço prevista nesta alínea (xiii) não será devida pela **DEVEDORA HIPOTECANTE** na hipótese do evento que a ocasionou não impactar negativamente o Valor Mínimo dos Imóveis. O reforço de garantia ora previsto deverá ser realizado mediante (a) constituição de hipoteca sobre qualquer um dos Imóveis descritos no Anexo I a Escritura que não sejam objeto desta Hipoteca, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas. Nesta hipótese, a **DEVEDORA HIPOTECANTE** deverá prenotar no competente cartório de registro de imóveis o aditamento a presente escritura de Hipoteca de forma a incluir o referido imóvel na definição de Imóvel Hipotecado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a **DEVEDORA HIPOTECANTE** teve ciência da obrigação de realizar o reforço de garantia e encaminhar, para o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, referido aditamento a escritura de Hipoteca lavrada no tabelião de notas e a matrícula atualizada do referido imóvel contendo a averbação desta Hipoteca em até 30 (trinta) dias contadas da prenotação no cartório de registro de imóveis competente; e (b) constituição de outras garantias mediante aprovação dos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas; e (xiv) manter o **AGENTE FIDUCIÁRIO** indene e a salvo de todos e quaisquer custos e despesas (incluindo, mas sem limitação, honorários e despesas advocatícios) que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** venha comprovadamente a incorrer: (a) referentes a ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos devidos pela **DEVEDORA HIPOTECANTE** relativamente aos Imóveis Hipotecados; (b) referentes ou resultantes de qualquer comprovada violação por si de quaisquer das declarações assumidas nesta Escritura de Hipoteca, (c) referentes à formalização e ao aperfeiçoamento da presente Hipoteca; e (xv) na hipótese de desapropriação parcial dos Imóveis Hipotecados, a **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se a utilizar os recursos recebidos para realizar um Resgate Antecipado Total ou Amortização Facultativa, conforme aplicável. (9.1) Caso a **DEVEDORA HIPOTECANTE** não quite em dia todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis Hipotecados, poderá o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a seu único e exclusivo critério, realizar tal quitação, ficando a **DEVEDORA HIPOTECANTE** obrigada a reembolsá-los das quantias*

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA



despendidas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada nesse sentido, sob pena de, sobre tais quantias, incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, comissão de permanência, calculada de acordo com as normas do Banco Central do Brasil e multa de 2% (dois por cento). **(9.1.1)** O reembolso das quantias despendidas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** nos termos desta cláusula fica garantido pela presente Hipoteca. **(10)** A **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se, durante toda a vigência da Escritura, a manter seguro dos Imóveis Hipotecados, que tenham benfeitorias, contratado junto a uma das seguintes empresas de seguro (a) Ace Seguros; (b) Zurich Seguros; (c) AIG Seguros; (d) Bradesco Seguros; (e) Generali Seguros; (f) Fairfax Brasil Seguros; (g) HDI Seguros; (h) Allianz Seguros; e (i) Mafre Seguros, inclusive constituindo e mantendo os **DEBENTURISTAS** como beneficiários do seguro, cuja apólice deverá prever a cobertura de todos riscos inerentes e deverá ser apresentada ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** no prazo de 15 (quinze) dias, contados da lavratura desta Escritura, ou sempre que por este solicitado. Em caso de eventual sinistro, total ou parcial, referente aos Imóveis Hipotecados, todo e qualquer valor de indenização devido deverá ser utilizado pela **DEVEDORA HIPOTECANTE** para realizar um Resgate Antecipado Total ou Amortização Facultativa, conforme aplicável. **(10.1)** A **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se a apresentar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** em até 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data o Alvará de Vistoria de Corpo de Bombeiros (“**AVCB**”) referente à matrícula nº 6.279 do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, Santa Catarina, tendo por objeto as construções existentes no imóvel objeto da matrícula n. 6.279, do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, Santa Catarina. Adicionalmente, durante toda a vigência da Escritura, a **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se a apresentar tempestivamente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** os seguros mencionados na Cláusula 10 acima, bem como o respectivo **AVCB**, sempre que realizar benfeitorias nos Imóveis Hipotecados. **(10.2)** A **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se a obter e manter todas as autorizações, alvarás e licenças relacionadas, necessárias para a devida regularidade legal e administrativa dos Imóveis Hipotecados perante quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, mas não se limitando, Alvará de Funcionamento e **AVCB**, devendo fornecer cópia dos referidos documentos ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** sempre que solicitado no menor prazo possível. **(11)** A **DEVEDORA HIPOTECANTE** deverá permitir que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** por pessoa de sua confiança, mediante aviso prévio de 5 (cinco) Dias Úteis à **DEVEDORA HIPOTECANTE**, percorra todas as dependências dos Imóveis Hipotecados, bem como verifique o estado de conservação do bem gravado, podendo inclusive solicitar à **DEVEDORA HIPOTECANTE** a documentação que comprove a regularidade da situação civil, fiscal, trabalhista e previdenciária da **DEVEDORA HIPOTECANTE** e dos Imóveis Hipotecados. **(11.1)** A **DEVEDORA HIPOTECANTE**, desde já, em caráter irrevogável, irretratável e incondicional, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil Brasileiro, constitui o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, como seu bastante procurador, agindo independentemente de ordem de nomeação, pelo

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br



*período necessário ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas, para independentemente de anuência ou consulta prévia à **DEVEDORA HIPOTECANTE**, praticar todos os atos necessários ao fiel e pontual cumprimento do disposto nesta e Hipoteca e na Escritura, inclusive com poderes para: (a) independente da ocorrência de vencimento antecipado, conforme disposto na Escritura ou nesta Hipoteca: (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Imóveis Hipotecados, observado os termos desta Hipoteca; (b) mediante a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, conforme disposto na Escritura: (i) tomar todas as providências descritas nesta Hipoteca para esta hipótese; (ii) para garantir o cumprimento do previsto nesta Hipoteca, requerer as aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos aos Imóveis Hipotecados, conforme descrito acima, inclusive, sem limitação, aprovações prévias ou consentimentos de quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros; (iii) para garantir o cumprimento do previsto nesta Hipoteca, representar a **DEVEDORA HIPOTECANTE** na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais incluindo, entre outras, Registros de Imóveis, Cartórios de Protesto, em relação aos Imóveis Hipotecados e a esta Hipoteca; e (iv) 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 sinistro e desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo dos Imóveis Hipotecados, aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida referente às Obrigações Garantidas, colocando o remanescente, se houver, à disposição da **DEVEDORA HIPOTECANTE**; e (c) mediante decretação do vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da **DEVEDORA HIPOTECANTE** relativo à garantia instituída pela presente Hipoteca, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia; e (12) Sem prejuízo do disposto na Escritura (incluindo o estabelecido na Cláusula 6.1 da Escritura) e nos demais contratos de garantia, as Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas e esta garantia será imediatamente exigível, se a **DEVEDORA HIPOTECANTE**, sem autorização escrita dos **DEBENTURISTAS** alienar, compromissar ou prometer alienar, ou gravar quaisquer ônus em favor de terceiros os Imóveis Hipotecados; (12.1) No caso de exigência da presente garantia nos termos previstos nesta escritura, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá executar a presente Hipoteca, na forma da legislação aplicável, utilizando-se, indistintamente, de quaisquer dos procedimentos previstos no ordenamento jurídico brasileiro. (12.2) O produto originado da excussão da garantia, conforme aqui previsto, será imputado ao pagamento das Obrigações Garantidas, observado que o produto da excussão deverá priorizar o pagamento das Debêntures da Primeira Série. Caso após a excussão sobrevier qualquer montante do produto originado da excussão da garantia que exceder o valor das Obrigações Garantidas deverá ser devolvido à **DEVEDORA***

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA



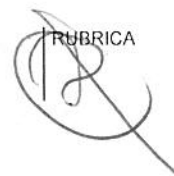
HIPOTECANTE. (12.3) Se quando executada esta Hipoteca o produto dos recursos apurados não bastarem para o pagamento do valor total das Obrigações Garantidas, continuará a **DEVEDORA HIPOTECANTE** responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo dos acréscimos de encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos desta Hipoteca, e da Escritura **(13)** Este instrumento vigorará a partir da presente data até a liquidação total das Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer aviso ou notificação, de caráter judicial ou extrajudicial. **(14)** No caso de reforço e complementação das Obrigações Garantidas por meio de hipoteca, desde que previamente aceito pelos **DEBENTURISTAS** representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, deverão ser observadas as seguintes características: (i) seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) da **DEVEDORA HIPOTECANTE** ou de qualquer de suas controladas; (ii) não exista qualquer outro ônus ou gravame sobre os bens a serem dados em garantia, bem como sobre as áreas onde tais bens se localizem, que afete a constituição da hipoteca em 1º (primeiro) grau, (iii) esteja(m) acompanhado(s) de laudo de avaliação emitido há menos de 6 (seis) meses, com valor suficiente para reestabelecer o valor mínimo da Hipoteca; e (iv) esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) titular(es) e antecessor(es): (a) matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias; (b) certidões negativas de ônus e débitos pertinentes; (c) atas das autorizações societárias do(s) titular(es) para a constituição da hipoteca, conforme o caso, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações; e (d) o(s) laudo(s) de avaliação a que se refere a alínea (iv) acima ("Critérios de Elegibilidade"). **A DEVEDORA HIPOTECANTE** deverá comprovar que tem todas as autorizações necessárias para a constituição do novo ônus, bem como apresentar declaração atestando que os Critérios de Elegibilidade de nova Hipoteca foram atendidos. **(15)** A **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se a promover a prenotação do presente instrumento na circunscrição imobiliária competente no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados desta data, tomando, ainda, de forma diligente e tempestiva, todas as medidas necessárias para cumprimento de eventuais exigências formuladas para registro deste instrumento, entregando ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** uma via devidamente registrada, com certidão da respectiva matrícula em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data do registro ou até 4 de abril de 2016, o que ocorrer primeiro. Na hipótese do Competente Cartório de Registro de Imóveis solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, a **DEVEDORA HIPOTECANTE** obriga-se a manter o título prenotado durante todo o período de cumprimento das exigências. **(16)** Ficam autorizadas as inscrições, averbações, registros ou a prática de qualquer outro ato junto aos serviços de registros e demais repartições competentes, necessários à constituição ou à eficácia desta garantia, correndo por conta da **DEVEDORA HIPOTECANTE** todas as despesas decorrentes e, ainda, obrigando-se ainda assinar todo e qualquer documento que seja necessário para a finalidade definida nesta cláusula. **(17)** Quaisquer tolerâncias do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA


representante da comunhão dos **DEBENTURISTAS** para com a **DEVEDORA HIPOTECANTE**, quando não expressamente manifestadas por escrito, não importarão em alteração ou novação das obrigações assumidas neste instrumento, e nem constituirão precedentes invocáveis pela **DEVEDORA HIPOTECANTE**. (18) A **DEVEDORA HIPOTECANTE**, apresenta para este ato as seguintes certidões: (i) em cumprimento a Legislação Previdenciária 8.212 e demais dispositivos pertinentes, apresenta para este ato as seguintes certidões: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme código de controle da certidão número EA99.3854.69D4.EC5E, emitida no dia 5 de novembro de 2015, válida até o dia 3 de maio de 2016, confirmada sua validade através do endereço eletrônico www.receita.fazenda.gov.br, que fica arquivada nestas notas; e, (ii) em cumprimento a Lei 7.433/85 regulamentada pelo Decreto 93.240/86, apresenta as Certidões Negativas de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, Certidões Negativas e Positiva de Ônus Reais e Certidões de Inteiro Teor; e (iii) e as Certidões Negativas de Débitos de Tributos do Município de Porto Belo, Santa Catarina, sobre os imóveis ora descritos, emitidas no dia 10 de dezembro de 2015, sob os números 4058, 4059, 4060 e 4061 e em nome da Devedora Hipotecante, sob o número 2133, no dia 10 de dezembro de 2015. Certidões Negativas de Débitos de Tributos do Município de Tijucas, Santa Catarina, sobre os imóveis ora descritos, emitidas no dia 27 e 26 de outubro de 2015, sob os números 3271, 3274 e 3257 e em nome da Devedora Hipotecante, sob o número 12070, no dia 10 de dezembro de 2015. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Poder Judiciário, Justiça do Trabalho, no dia 10 de dezembro de 2015, sob o número 203661608/2015, negando débitos até a data da emissão, certidões essas que acompanharão o traslado da presente. (19) A **DEVEDORA HIPOTECANTE** declara e garante, nesta data, que: (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes, autorização e autoridade, inclusive, conforme aplicável, societária, regulatória e de terceiro para celebrar esta Escritura de Hipoteca, assumir as obrigações que lhe cabem por força desta Escritura de Hipoteca, cumprir e observar as disposições aqui contidas; (ii) tomar todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta Escritura de Hipoteca, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, sendo que nem a celebração e tampouco o cumprimento desta Escritura de Hipoteca viola (a) seus atos constitutivos; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão que lhe vincule ou lhe sejam aplicáveis, ou qualquer de suas controladas e coligadas, nem constitui inadimplemento nem importam em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que sejam parte; (iii) esta Escritura de Hipoteca foi devidamente celebrado pela **DEVEDORA HIPOTECANTE** e constitui obrigação legal, válida e vinculante da **DEVEDORA HIPOTECANTE** e de seus sucessores, exequível contra si em conformidade com os seus respectivos termos e condições; (iv) a presente Escritura de Hipoteca foi devidamente celebrada por representante(s) legal(is) da **DEVEDORA HIPOTECANTE**, o(s) qual(is) tem(têm) e deverá(ão) ter poderes para assumir, em nome da **DEVEDORA**

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA



HIPOTECANTE, as obrigações nele estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos constituindo o presente uma obrigação lícita e válida, exequível contra a **DEVEDORA HIPOTECANTE**, em conformidade com seus termos; (v) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento desta Escritura de Hipoteca por parte da **DEVEDORA HIPOTECANTE**, no que toca (a) à validade da presente Escritura de Hipoteca; (b) à criação e à manutenção da Hipoteca aqui constituída sobre os Imóveis Hipotecados; ou (c) à sua exequibilidade contra a **DEVEDORA HIPOTECANTE**, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito; (vi) os Imóveis Hipotecados encontram-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, não existindo qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a **DEVEDORA HIPOTECANTE** seja parte, quaisquer obrigações, restrições à cessão fiduciária ora prevista, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente Hipoteca em favor dos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, exceto pela presente Hipoteca; (vii) não existem pendências, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, que possam afetar negativamente a presente Hipoteca; (viii) exceto pelo registro desta Escritura de Hipoteca nos cartórios competentes, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal, ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração a ao cumprimento desta Escritura de Hipoteca; (ix) tem plena ciência dos termos e condições da Escritura, inclusive, sem qualquer limitação, dos eventos de Vencimento Antecipado; (xi) todas as declarações e garantias relacionadas à **DEVEDORA HIPOTECANTE** que constam desta Escritura de Hipoteca são, na data de assinatura deste, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes; e (xii) a celebração desta Hipoteca e o cumprimento de suas obrigações não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a **DEVEDORA HIPOTECANTE** (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da **DEVEDORA HIPOTECANTE**, exceto a garantia criada por meio desta Hipoteca, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a **DEVEDORA HIPOTECANTE** (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a **DEVEDORA HIPOTECANTE** (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades. (19.1) O **AGENTE FIDUCIÁRIO** declara, nesta data, que: (i) aceita a presente escritura em seus expressos termos tal como nela se contém e declara; (ii) lhe foi apresentada as certidões de ações reais e

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA



personais reipersecutórias previstas na Lei 7.433/85 e no Decreto 93.240/86, bem como os demais documentos mencionados, tendo examinado e aceitando, considerando-os satisfatórios e mantendo-os em seu poder. (20) Após a apresentação do registro e formalização definitiva da Hipoteca de todos os Imóveis Hipotecados e dentro do prazo estipulado na Escritura, qual seja 04 de abril de 2016, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** estará autorizado a liberar a Hipoteca constituída sobre quaisquer dos Imóveis Hipotecados, caso o valor dos demais Imóveis Hipotecados em garantia às Debêntures seja igual ou superior ao Valor Mínimo dos Imóveis, conforme definido no item 2.1 acima, observado que em nenhuma hipótese haverá a liberação parcial da Hipoteca sobre os Imóveis Hipotecados. Referida liberação será realizada mediante aditamento a presente escritura de Hipoteca que deverá ser prenotada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura e deverá ser devidamente registrada nos cartórios de imóveis competentes em até 30 (trinta) dias contados da data da prenotação. (21) As partes reconhecem para todos os fins e efeitos legais que a presente Hipoteca, individualmente e/ou em conjunto com as demais Garantias, constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 585 inciso II da Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil") ou, quando aplicável, nos termos do artigo 784, inciso II da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 ("Novo Código de Processo Civil") e, para os fins deste instrumento, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá solicitar a execução específica das obrigações aqui assumidas pela **DEVEDORA HIPOTECANTE**, conforme previsto nos Artigos 461, 461-A, 621, 632 e 639 do Código de Processo Civil Brasileiro ou, quando aplicável, 536, 806 e 815 do Novo Código de Processo Civil. (22) Esta Hipoteca será regida e interpretada de acordo com a legislação brasileira ficando eleito o foro central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões ou dúvidas decorrentes deste Contrato, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. (23) Declara a mandatário **ANA EUGÊNIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA** que a procuração a ela outorgada, se encontra em vigor e não foi extinta pelos motivos do art. 682 do Código Civil. (24) O Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ – foi pago no valor de R\$2.750,00, nosso número 50020.1190.9344, no Banco do Brasil, autenticação 6.9CC.086.DEE.B8A.564, guia quitada no dia 10 de dezembro de 2015, ficando a prova da quitação arquivada nestas Notas, conforme §2º do art. 2º da Resolução n. 4/2004 - CM. (25) **DO ENCERRAMENTO:** Assim, pediram que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida acharam conforme. Ficam dispensadas neste ato as testemunhas, tendo em vista a apresentação dos documentos pessoais de identificação de todos os comparecentes, conforme preceitua o artigo 215, §5º do Código Civil Brasileiro. **Do Aceite** - Então, pelas Partes me foi dito que aceitam esta Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em todos os seus termos, por achá-la de pleno acordo com o ajustado e contratado. Eu, Rosina Duarte Mendonça Deeke, Tabeliã de Notas, que digitei, conferi, dou fé e assino, em público e raso. Emolumentos: R\$5.499,98 + Selo: R\$53,55 + Condução: R\$24,22 + Diligência: R\$42,20 = R\$5.619,95. F.R.J.: R\$2.749,96. Tijucas, 14 de dezembro de 2015. ASSINADOS: ANA EUGÊNIA DE JESUS

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
COMARCA DE TIJUCAS
ESTADO DE SANTA CATARINA



Tabelionato
de Notas e Protesto de Tijucas
de Tijucas

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
TABELIÃ DE NOTAS

CERTIDÃO DE ESCRITURA

Rua Mal. Deodoro, 170 – Centro
CEP 88200-000 - Tijucas – SC
Fone: (48) 3263-2929
tabelionato@tabelionatotijucas.com.br

RUBRICA

SOUZA QUEIROGA - INTERVENIENTE, CLÁUDIO ÁVILA DA SILVA -
INTERVENIENTE, JOHN SHOJIRO SUZUKI - INTERVENIENTE, ROSINA DUARTE
MENDONÇA DEEKE - TABELIÃ Nada mais nem menos se continha na referida escritura,
da qual bem e fielmente extraí a presente certidão a cujo o original me reporto em poder
e tabelionato do que dou fé. Eu(a) Rosina Duarte Mendonça Deeke, Tabeliã, conferi, subscrevo e
assino em público e raso. Emolumentos: R\$8,40 + Selo: R\$1,55 + Folhas Excedentes:
R\$44,00 = R\$53,95.

Tijucas, 14 de dezembro de 2015.

Em testº. _____ da verdade.

ROSINA DUARTE MENDONÇA DEEKE
Tabeliã

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo normal
EDJ42337-72OH
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

