

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
EQUIPAMENTOS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as "Partes":

(i) **INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A.**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Alcântara nº 328, Bairro de Vila Maria, CEP 02110-900, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.432.648/00001-69, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Fiduciante"); e

(ii) **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo) como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Agente Fiduciário").

E como Intervenientes Anuentes:

(iii) **WAVE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, na Rua General João Manoel nº 157, 16º andar, sala 1602 (parte), Bairro Centro Histórico, CEP 90.010-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 87.149.076/0001-61, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

(iv) **CELULOSE IRANI S.A.**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, na Rua General João Manoel, n.º 157, 9º andar, CEP 90.010-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 92.791.243/0001-03, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Irani").

CONSIDERANDO QUE:

- (i) por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantias Real e Fidejussória, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Wave Participações S.A.", celebrado em 28 de maio de 2013 entre a Emissora, a Irani Participações S.A., a Fiduciante e o Agente Fiduciário, este último representando a comunhão dos titulares das debêntures ("Debenturistas" e "Escritura de Emissão"), a Emissora emitiu 80 (oitenta) debêntures, no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão ("Debêntures"), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, no valor total de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);
- (ii) a Fiduciante nos termos do item 4.14 da Escritura de Emissão, concordou em outorgar, em benefício do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, com a finalidade de assegurar o cumprimento das obrigações da Emissora decorrentes da Escritura de Emissão, dentre outras garantias: a alienação fiduciária dos Equipamentos (conforme abaixo definido) que compõem a unidade industrial de propriedade da Fiduciante, localizada na Cidade de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais ("Unidade Industrial"); e
- 
- 
- 

63331

PORTO ALEGRE - RS

- (iii) os Debenturistas outorgaram ao Agente Fiduciário poderes especiais para representá-los perante a Emissora e terceiros, podendo agir por sua conta e nome, de forma a administrar os interesses dos Debenturistas em relação aos Documentos da Emissão (conforme abaixo definido);
- (iv) os recursos líquidos advindos da emissão das Debêntures serão utilizados no aporte de capital na Fiduciante, controlada da Emissora, com o objetivo de reestruturar as dívidas de curto prazo da Fiduciante, realizar o pré-pagamento da Cédula de Crédito Bancário Nº 019/2013, emitida pela Emissora a favor do Banco BTG Pactual S.A, em 22/03/2013, bem como para pagamento de despesas da Emissora relacionadas à aquisição da Fiduciante e à Reorganização Societária, conforme definido na Escritura de Emissão). A captação dos recursos advindos da emissão das Debêntures é importante para as atividades e negócios futuros da Emissora, da Fiduciante e da Irani, sendo a intenção das mesmas quando da celebração deste Contrato que o exercício, pelo Agente Fiduciário, dos direitos e das prerrogativas aqui previstos não devem e/ou deverão, direta ou indiretamente, ser prejudicados e/ou afetados pelos direitos e prerrogativas da Irani previstos no Contrato de Arrendamento (conforme abaixo definido) e/ou por ações e/ou procedimentos por esta patrocinados;
- (v) como garantia das obrigações pecuniárias da Emissora assumidas na Escritura de Emissão, a Fiduciante irá alienar fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), nos termos aqui estabelecidos, os equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato ("Equipamentos");
- (vi) a Fiduciante e a Irani celebraram o Contrato de Arrendamento de Ativos e Outras Avenças, em 31 de janeiro de 2013, conforme alterado ("Contrato de Arrendamento"), tendo por objeto o arrendamento dos Equipamentos, objeto deste Contrato, e de imóvel que compõe a Unidade Industrial, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, a se findar em 28 de fevereiro de 2023, o qual é parte integrante deste Contrato como seu Anexo II;
- (vii) a Fiduciante obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, como devedora solidária e principal pagadora das obrigações pecuniárias da Emissora em face dos Debenturistas na Escritura de Emissão;
- (viii) que a celebração deste instrumento e a constituição da garantia aqui estabelecida são condições para a subscrição e integralização das Debêntures;
- (ix) a Fiduciante concorda em alienar fiduciariamente os Equipamentos de sua propriedade;

tem entre si justo e contratado celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças" ("Contrato"), o qual se regerá pelas seguintes Cláusulas e condições:

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1 Termos com iniciais maiúsculas utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos tem o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão e no "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantias Real e Fidejussória, da Wave Participações S.A." ("Contrato de Distribuição"), e em conjunto com a Escritura de Emissão, o presente Contrato e os demais instrumentos de garantia listados no item 4.14 da Escritura de Emissão, "Documentos da Emissão").

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

1.3 Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste Contrato, 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.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Seção I – Da Alienação Fiduciária

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos da do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e da legislação vigente, conforme aplicável, em garantia do fiel e cabal pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido na Cláusula 2.5.1), a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, aliena fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Equipamentos, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

2.1.1. As cópias das notas fiscais e faturas de aquisição dos Equipamentos, ou demais documentos comprobatórios da titularidade dos mesmos, conforme aplicável (“Documentos Comprobatórios”) deverão ser enviadas pela Fiduciante ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, sendo que as vias originais dos Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos na sede da Fiduciante e incorporam-se automaticamente à presente garantia. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente alienação fiduciária em garantia, a Fiduciante cede e transfere ao Agente Fiduciário, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Equipamentos e dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que a posse direta dos Equipamentos e dos Documentos Comprobatórios será detida pela Fiduciante ou pela Irani, conforme aplicável, observados os termos do Contrato de Arrendamento, que a perderá imediatamente após notificação do Agente Fiduciário em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

2.3 Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante e a Irani, na qualidade de arrendatária dos Equipamentos, obrigam-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Contrato de Arrendamento não prejudique os direitos, garantias e prerrogativas do Agente Fiduciário avençados neste Contrato. **Fica garantido ao Agente Fiduciário o direito de, independentemente de qualquer condição, denunciar do Contrato de Arrendamento após a consolidação da propriedade dos Equipamentos.**

2.4 O Agente Fiduciário deverá exercer os direitos e prerrogativas previstos em lei, neste Contrato e/ou em qualquer outro Documento da Emissão, observados os termos e condições da Escritura de Emissão, sempre de forma a preservar os direitos dos Debenturistas.

Seção III – Das Obrigações Garantidas

2.5 Para os fins legais, as Partes descrevem as principais condições financeiras das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante no Escritura de Emissão que, para esse efeito, são consideradas aqui integralmente transcritas:

- i. Valor Total da Emissão: O valor total da emissão é de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em 20 de maio de 2013 (“Data de Emissão”).
- ii. Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

- iii. Quantidade. Serão emitidas 80 (oitenta) Debêntures.
- iv. Vencimento Final: As Debêntures terão prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 20 de maio de 2018 ("Data de Vencimento"), salvo no caso de vencimento ou resgate antecipado das mesmas, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
- v. Amortização do Principal: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 17 (dezesete) parcelas trimestrais e iguais, conforme o cronograma de amortização constante da Escritura de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 20 de maio de 2014 e a última na Data de Vencimento.
- vi. Remuneração: As Debêntures farão jus à remuneração equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, *over* extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), capitalizada exponencialmente de *spread* de 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração"), observado o disposto abaixo. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures desde a Data de Emissão, a data de vencimento do período de capitalização imediatamente anterior (inclusive), ou a data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Debêntures ou do resgate das mesmas, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. A Remuneração será devida trimestralmente, sendo o primeiro pagamento devido no dia 20 de novembro de 2013 e o último na Data de Vencimento ou na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures. O *spread* que compõe a Remuneração será automaticamente majorado ou minorado conforme os termos e condições constantes da Escritura de Emissão.
- vii. Outros Encargos: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração prevista na Escritura de Emissão, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2,00% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1,00% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso.

2.5.1 Para os fins deste Contrato, "Obrigações Garantidas" significam (i) as obrigações relativas ao fiel e pontual pagamento das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, incluindo o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado, acrescido da Remuneração e eventuais encargos moratórios e outros encargos previstos na Escritura de Emissão, quando devidos, seja na respectiva data de pagamento ou em virtude do vencimento antecipado das Debêntures; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora e/ou pela Fiduciante no âmbito da Escritura de Emissão e neste Contrato, incluindo obrigações de pagamento de despesas, custos, tributos, taxas, emolumentos, encargos, reembolsos, indenizações e remuneração dos prestadores de serviços contratados para fins da emissão das Debêntures; (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar em virtude da constituição, manutenção e/ou execução da garantia objeto deste Contrato; e (iv) as demais obrigações não pecuniárias assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão e pela Fiduciante neste Contrato.

2.6. Para o efeito da alienação fiduciária, as Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que a garantia ora constituída garantirá as Obrigações Garantidas. Para fins deste Contrato, o valor dos Equipamentos corresponde ao valor de R\$21.943.349,00 (vinte e um milhões, novecentos e quarenta e três mil, trezentos e quarenta e nove centavos), que consiste no valor total referido no Anexo I ao presente Contrato ("Valor dos Equipamentos").

2.6.1 Até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou na hipótese de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, o que ocorrer primeiro, deverá ser considerado, para os fins neste previstos, o Valor dos Equipamentos disposto na Cláusula 2.6 acima, não sendo necessária a realização de reavaliação dos referidos Equipamentos, salvo se acordado de forma diversa entre as Partes.

Seção III - Do Depósito dos Equipamentos

2.7. Em conformidade com o disposto no § 2º do Artigo 1.361 e no Artigo 1.363 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro") e durante a vigência do Contrato de Arrendamento, a Fiduciante e/ou a Irani, conforme o caso, será mantida na posse direta dos Equipamentos, na condição de depositárias de tais bens, devendo utilizá-los segundo sua finalidade e mantê-los e conservá-los, às suas expensas, sob sua guarda e proteção, com a devida diligência, assim como segurados.

2.8. Na qualidade de depositária dos Equipamentos, a Irani ficará sujeita a todas as obrigações, deveres e responsabilidades previstos nos Artigo 1.363 e 627 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e quaisquer outras disposições legais ou contratuais aplicáveis. A Irani nomeia como fiéis depositários os seus representantes que estão firmando o presente Contrato.

2.9. Observadas as disposições do Contrato de Arrendamento, a Fiduciante será responsável por todos os custos, despesas, tributos e encargos de qualquer tipo, incorridos ou relativos, direta ou indiretamente, ao uso, operação, posse, reparo, venda, transferência, manutenção e instalação dos Equipamentos. A Fiduciante indenizará e manterá indene o Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas de todas as reivindicações, processos, ações, julgamentos, custos, despesas, penalidades e multas que possam, a qualquer tempo, ser incorridas ou sofridas, direta ou indiretamente, pelo Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas como resultado ou em relação ao uso, operação, posse, reparo, manutenção e instalação dos Equipamentos.

2.10. A Irani e a Fiduciante, expressa e irrevogavelmente, renunciam a quaisquer direitos que possam eventualmente lhes ser conferidos, na condição de depositárias dos Equipamentos, nos termos dos Artigos 635, 643 e 644 do Código Civil Brasileiro.

2.11. Durante todo o tempo em que a alienação fiduciária, objeto deste Contrato, se encontrar em vigor e até a sua integral extinção, os Equipamentos descritos, a qualquer tempo, no Anexo I ao presente Contrato, conforme o caso, deverão ser mantidos, devidamente separados e identificados, nas dependências da Unidade Industrial, de onde não deverão, em qualquer hipótese, ser removidos, salvo exclusivamente (i) para fins de manutenção de rotina e reparos em oficinas apropriadas, ocasião em que o Agente Fiduciário deverá ser comunicado, (ii) para substituição no curso normal das atividades da Fiduciante e/ou da Irani, conforme aplicável, observados os termos do Contrato de Arrendamento e desde que sobre o equipamento substituído seja instituído o gravame aqui previsto, e/ou (iii) de outra forma autorizado pelo Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas.

2.12. Sem prejuízo de quaisquer direitos assegurados ao Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas, nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão ou da legislação aplicável, em nenhuma hipótese, o Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas será tido como responsável pela destruição, perda ou deterioração dos Equipamentos.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. A alienação fiduciária sobre os Equipamentos não implica a transferência para o Agente Fiduciário de nenhuma das obrigações ou responsabilidades da Fiduciante ou da Irani, na qualidade de arrendatária, permanecendo essas como solidariamente responsáveis pelas respectivas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis na forma da lei e dos respectivos instrumentos jurídicos por estes contratados.

3.1.1. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão formada pelos Debenturistas, assegura a necessária utilização dos Equipamentos pela Fiduciante ou pela Irani, conforme aplicável, para os propósitos de seu objeto social nos termos previstos no Contrato de Arrendamento garantindo ainda o livre e irrestrito acesso aos Equipamentos, sem renúncia de qualquer direito, garantia e/ou prerrogativa legal e/ou definida nos Documentos da Emissão.

3.2. Todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação aos Equipamentos, serão suportados solidariamente pela Fiduciante e pela Irani, observadas as disposições do Contrato de Arrendamento, as quais deverão apresentar os comprovantes de quitação das referidas despesas sempre que solicitados pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, de maneira que o Agente Fiduciário fica, desde já, desobrigado a efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas referentes aos Equipamentos, durante a vigência deste Contrato.

4. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE E DA IRANI

4.1. Além das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Emissão, a Fiduciante e a Irani obrigam-se solidariamente a:

- (i) anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário arcando com os respectivos custos e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas razoáveis que venham a ser solicitadas de boa-fé por escrito pelo Agente Fiduciário para (a) proteger os Equipamentos; e (b) garantir o cumprimento das obrigações aqui assumidas e garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (ii) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário, na qual o Agente Fiduciário declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, todas as instruções razoáveis por escrito emanadas do Agente Fiduciário para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia constante deste Contrato;
- (iii) manter (a) as garantias reais ora constituídas sempre existentes, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição; e (b) os Equipamentos desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos, salvo os ônus decorrentes do presente Contrato;
- (iv) manter todas as autorizações necessárias (a) à assinatura deste Contrato, (b) à assinatura dos demais Documentos da Emissão nos quais a Fiduciante e a Irani sejam partes ou intervenientes, (c) ao cumprimento de todas as obrigações aqui e lá previstas, e (d) à manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Emissão;
- (v) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar material e negativamente, no todo ou em parte, a propriedade, qualidade e/ou a situação de regularidade dos Equipamentos 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;

- (vi) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Equipamentos em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, salvo pela alienação fiduciária dos Equipamentos objeto deste Contrato e pelo arrendamento dos Equipamentos objeto do Contrato de Arrendamento;
- (vii) não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Agente Fiduciário nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Emissão;
- (viii) indenizar e manter indene o Agente Fiduciário e seus diretores, conselheiros e empregados, de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas (incluindo, mas não se limitando a, honorários e despesas advocatícias) em que qualquer uma das pessoas acima referidas venha a incorrer ou que contra ela venha a ser cobrado: (i) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes ou devidos relativamente aos Equipamentos; ou (ii) referentes à criação e à formalização do gravame aqui previsto;
- (ix) manter, às suas expensas, os Equipamentos em plenas condições de uso, segundo suas finalidades, devidamente segurados, empregando toda a diligência necessária em sua utilização, operação, manutenção e guarda;
- (x) exceto se obtido o consentimento prévio e por escrito do Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas, não retirar os Equipamentos do local de suas dependências, tal como previsto na Cláusula 2.11 acima;
- (xi) não substituir ou inutilizar qualquer dos Equipamentos, tal como previsto na Cláusula 2.11 acima, exceto (a) se obtido o consentimento prévio e por escrito do Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas; ou (b) se de acordo com os termos previstos neste Contrato ou na Escritura de Emissão;
- (xii) fornecer imediatamente ao Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas, quaisquer informações ou documentos relativos aos Equipamentos, que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas mediante aviso entregue com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, sendo certo, entretanto, que, na hipótese de ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Vencimento Antecipado, as acima referidas informações e documentos previstos nesta Cláusula deverão ser fornecidas de imediato, independentemente de qualquer aviso prévio; e
- (xiii) permitir ao Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas inspecionar os Equipamentos e todos os seus livros e registros com relação aos Equipamentos e produzir quaisquer cópias dos referidos registros durante o horário comercial, conforme solicitado pelo Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas mediante aviso prévio entregue com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, sendo certo, entretanto, que, na hipótese de ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Vencimento Antecipado, as providências previstas nesta Cláusula poderão ser tomadas de imediato, independentemente de qualquer aviso prévio.

4.2 A Fiduciante deverá permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, por meio dos seus diretores, 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 exhibi-los ou

entregá-los ao Agente Fiduciário e/ou ao juízo competente, quando solicitadas, dentro do prazo (a) de 15 (quinze) dias contado da solicitação do Agente Fiduciário e/ou (b) que lhe for determinado pelo juízo competente.

5. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

5.1. Nesta data, a Fiduciante faz as seguintes declarações, que deverão permanecer em pleno vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas:

- (a) Constituição e Existência. É sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (b) Poderes e Autorizações Societárias. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão (i) seus documentos societários, (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável, a si ou qualquer controlada, não constituem nem constituirão inadimplemento nem importam nem importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que sejam partes;
- (c) Instrumento Exequível nos Termos da Lei. O presente Contrato (incluindo seus anexos) foi devidamente celebrado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seus nomes, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente uma obrigação lícita e válida, exequível, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 da Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (d) Autorizações. 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 Equipamentos; ou (iii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato, seus anexos e aditamentos, de tempos em tempos, nos cartórios de registro competente, o qual será realizado nas condições previstas neste Contrato;
- (e) Bens Quitados, Livres e Desembaraçados. Os Equipamentos, nesta data e durante a vigência deste Contrato, encontram-se e encontrar-se-ão inteiramente quitados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames. Os contratos de aquisição dos quais são objeto os Equipamentos encontram-se inteiramente quitados, inexistindo, portanto, qualquer saldo em aberto na data deste Contrato. Não existe qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que seja parte, quaisquer obrigações, restrições à alienação fiduciária, ou discussões judiciais de qualquer natureza ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre os Equipamentos em favor do Agente Fiduciário, exceto pelos ônus constituídos nos termos deste Contrato;
- (f) Titularidade Exclusiva. Os Equipamentos, enquanto alienados fiduciariamente, são e serão de propriedade (fiduciária ou plena, respectivamente) do Agente Fiduciário, atuando por conta e ordem e em benefício dos Debenturistas.
- (g) Licenças. Todos os alvarás, licenças ou aprovações exigíveis e necessários à realização e execução deste Contrato foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor; e

- (h) Pendências. Nesta data não existem pendências judiciais, administrativas ou arbitrais de qualquer natureza, relativas ao objeto do presente Contrato, que, no entendimento da Fiduciante, possam afetar negativamente e de forma relevante o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo que a Fiduciante obriga-se a informar imediatamente ao Agente Fiduciário caso esta declaração deixe de ser verdadeira; e
- (i) Utilidade e Interesse na Garantia. A Fiduciante reconhece que possui interesse econômico na Emissão, em razão da importância dos recursos a serem captados por meio da Emissão para seus negócios e atividades futuros no grupo econômico da qual faz parte, e, consequentemente, na prestação das garantias constituídas por meio dos respectivos Contratos de Garantia (conforme definidos na Escritura de Emissão), uma vez que estas são tratadas como condição para a subscrição e integralização das Debêntures.

5.2. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são prestadas nesta data e subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas. Fica a declarante responsável por eventuais prejuízos que decorram da falsidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo de configurar a ocorrência de um vencimento antecipado das Debêntures, observado os prazos para purgação da mora previstos na Escritura de Emissão, e, consequentemente, ensejar, de pleno direito, a execução da garantia constituída neste Contrato e/ou em qualquer dos demais Documentos da Emissão, em conjunto ou isoladamente. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Emissão. Não obstante as declarações prestadas na Cláusula 5.1 serem individuais, a garantia real ora constituída é una, garantindo de forma global as Obrigações Garantidas e podendo ser executada de forma global ou parcial, a critério do Agente Fiduciário.

6. EXCUSSÃO DA GARANTIA

6.1 Na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas, terá o direito de, nos termos do Artigo 1.364 do Código Civil Brasileiro, quer diretamente ou por intermédio de um agente autorizado, de recuperar, de imediato, a posse dos Equipamentos, assim como vendê-los, no todo ou em parte, por meio de venda pública ou particular, cessão, transferência ou por qualquer outro meio a terceiros, incluindo uma pessoa relacionada ao Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas ou aos Debenturistas, tudo independentemente de qualquer avaliação, leilão, praça, ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais, e aplicar os respectivos recursos para satisfação das Obrigações Garantidas, ficando o Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas devidamente autorizado e investido de plenos poderes pela Fiduciante para tomar todas e quaisquer medidas necessárias para a consecução do acima previsto.

6.1.1 Em qualquer caso, o Agente Fiduciário deverá realizar quaisquer operações de alienação, cessão ou transferência dos Equipamentos e excussão da garantia em condições de mercado, observando-se os princípios de boa-fé contratual e em caráter oneroso, podendo os Equipamentos ser alienados, cedidos ou transferidos, em conjunto ou em separado.

6.2 O Agente Fiduciário, na qualidade de credor fiduciário, aplicará os recursos recebidos em função da excussão da garantia, na liquidação, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, obedecida a seguinte ordem: (i) o montante total obtido deverá ser imputado inicialmente no pagamento das despesas incorridas com eventual processo judicial, inclusive custas processuais e honorários advocatícios e de peritos; (ii) o saldo, após deduzidos os valores do item anterior, se houver, deverá ser imputado no pagamento dos juros e encargos incidentes nos termos dos Documentos da Emissão; (iii) o saldo, após deduzidos os valores dos itens anteriores, se houver, deverá ser imputado no pagamento do principal dos Documentos da Emissão; e (vi) o saldo, após deduzidos os valores dos itens anteriores, se houver, deverá ser imputado no pagamento de penalidades e outras taxas contratuais.

6.3 Todos e quaisquer valores recebidos pelo Agente Fiduciário, decorrentes da excussão da garantia objeto do presente Contrato, que excedam ao valor das Obrigações Garantidas serão prontamente colocados à disposição da Fiduciante, independentemente de qualquer notificação, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

6.4 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com as demais garantias das Debêntures, podendo o Agente Fiduciário executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão da presente garantia independerá de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

6.5 A Emissora, a Fiduciante e a Irani, neste ato renunciaram, em favor do Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas, a qualquer privilégio legal que possa afetar a livre e integral exequibilidade ou exercício de quaisquer direitos do Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas nos termos deste Contrato, estendendo-se referida renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos relativos aos Equipamentos.

6.6 O Agente Fiduciário poderá realizar todo e qualquer ato ou procedimento necessário à execução das garantias constituídas nos termos deste Contrato e à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.

6.7 Neste ato, a Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Artigo 684 do Código Civil Brasileiro, o Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu bastante procurador, inclusive com poderes de substabelecimento, para, agindo isoladamente, tomar em nome da Fiduciante qualquer medida com relação às matérias tratadas nesta Cláusula Sexta, inclusive com poderes para: (i) firmar qualquer documento em nome da Fiduciante relativo à alienação fiduciária dos Equipamentos, independentemente da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, na medida em que seja o referido documento necessário para constituir, aditar, conservar, manter, formalizar, aperfeiçoar e validar referida alienação ou aditar este Contrato; (ii) ceder, transferir ou vender os Equipamentos ou concordar com sua cessão, transferência ou venda, no todo ou em parte, conforme aplicável, mediante venda ou negociação privada quando da ocorrência e durante a continuidade de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; (iii) na ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Vencimento Antecipado, alocar os respectivos recursos apurados com a referida cessão, transferência ou venda para a amortização das Obrigações Garantidas, deduzir todas as despesas incorridas com a cessão, transferência ou venda e devolver o saldo remanescente, se houver; e (iv) na ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Vencimento Antecipado, tomar todas as medidas necessárias para a cessão, transferência ou venda, conforme aplicável, dos Equipamentos, com poderes para firmar contratos ou instrumentos de transferência, transferir domínio e posse, dar e receber quitação e firmar os recibos correspondentes.

6.8 No prazo de 20 (vinte) dias úteis do cumprimento, pagamento e integral satisfação de todas as Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante dos Debenturistas deverá liberar o gravame instituído pelo presente Contrato sobre os Equipamentos mediante termo de liberação por escrito.

6.9 A Fiduciante será responsável por todos os custos e providências que venham a ser necessários para a liberação do gravame instituído sobre os Equipamentos, inclusive, sem qualquer limitação, quaisquer registros ou averbações previstos na legislação aplicável.

6.10 A Fiduciante e a Irani serão responsáveis solidariamente, observados os termos do Contrato de Arrendamento, pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham recair sobre os Equipamentos, cuja posse tenha sido transferida ao Agente Fiduciário, até a data de sua efetiva imissão na posse, bem como por todo

e qualquer imposto e tributo incidentes sobre os atos e negócios avençados no presente Contrato.

7. NOTIFICAÇÃO

7.1. 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 para os seguintes endereços:

(a) Se para a Fiduciante:
Rua Alcântara nº 328, Bairro de Vila Maria
São Paulo – SP, CEP 02110-900
At.: Sr. Vilmar Mombach
Tel.: (51) 3220-3335
Fax: (51) 3220-3335
e-mail: vilmar.cci@habitasul.com.br



(b) Se para o Agente Fiduciário:
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar
São Paulo – SP, CEP 04538-132
At.: Sr. Sra. Viviane Rodrigues
Tel.: (11) 2172-2628
Fax: (11) 3078-7264
e-mail: vrodriques@planner.com.br / fiduciario@planner.com.br

(c) Se para a Emissora:
Rua General João Manoel nº 157, 16º andar, sala 1602 (parte), Bairro Centro Histórico
Porto Alegre – RS, CEP 90.010-030
At.: Sr. Vilmar Mombach
Tel.: (51) 3220-3335
Fax: (51) 3220-3335
e-mail: vilmar.cci@habitasul.com.br

(d) Se para a Irani:
Rua General João Manoel, n.º 157, 9º andar, Bairro Centro Histórico
Porto Alegre – RS, CEP 90.010-030
At.: Sr. Vilmar Mombach
Tel.: (51) 3220-3335
Fax: (51) 3220-3335
e-mail: vilmar.cci@habitasul.com.br

7.2. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato serão válidas e consideradas efetivas na data do recebimento delas, conforme comprovado através do recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório ou comprovante de entrega.

8. REGISTRO E FORMALIZAÇÃO DA GARANTIA

8.1 O presente Contrato será levado a registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, em até 5 (cinco) dias úteis após a sua assinatura. Qualquer alteração ao presente Contrato deverá ser levada a registro no cartório competente. A Emissora deverá entregar para o Agente Fiduciário 1 (uma) via original registrada deste Contrato, bem como uma via original registrada de qualquer aditamento ao presente Contrato, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da obtenção de seu registro perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

8.2 Para fins de registro deste Contrato, a Fiduciante se compromete a apresentar, caso necessário, a certidão negativa ou, caso positiva, com efeitos de negativa, de débitos expedida pelo Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, e a certidão conjunta negativa, ou, caso positiva, com efeitos de negativa, de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. A São Roberto compromete-se a apresentar tais certidões atualizadas sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário com antecedência de 15 (quinze) dias úteis.

9. VIGÊNCIA, RENÚNCIAS E NULIDADE PARCIAL

9.1. Este Contrato é celebrado pelo prazo equivalente ao da Escritura de Emissão e permanecerá vigente enquanto todas as Obrigações Garantidas não forem liquidadas.

9.2. Cada Parte reconhece que: (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Emissão são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte e/ou pela Emissora, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das Cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais Cláusulas e disposições deste Contrato e dos demais Documentos da Emissão.

9.3. Exceto conforme descrito no Contrato de Arrendamento, a Fiduciante e a Irani não poderão renunciar, novar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativos aos Equipamentos e/ou Contrato de Arrendamento sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário.

10. SOBREVIVÊNCIA

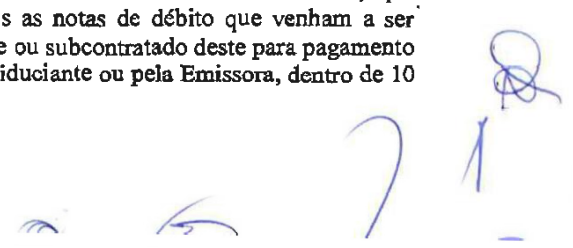
10.1. Não obstante a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, todos os acordos, declarações e garantias objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Emissão, incluindo seus respectivos anexos, permanecerão em pleno vigor e efeito até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

10.2. As Partes concordam que, caso, por qualquer motivo, este Contrato venha a ser executado parcialmente, todas as suas condições e Cláusulas permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo de tal execução parcial, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

10.3. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados, constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, conforme o caso, não podendo de forma alguma ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

11. DESPESAS

11.1. Os custos de registro nos competentes cartórios deste Contrato e dos seus eventuais aditivos, se houver, serão de responsabilidade solidária da Fiduciante e da Emissora, que reconhecem desde já como líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pelo Agente Fiduciário ou por qualquer Agente ou subcontratado deste para pagamento dessas despesas, as quais deverão ser liquidadas, pela Fiduciante ou pela Emissora, dentro de 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento.



12. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

12.1. A Emissora e/ou a Fiduciante, em conjunto ou isoladamente, não poderão ceder ou onerar, total ou parcialmente, os bens e direitos decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário.

12.2. Os Debenturistas poderão onerar e ceder fiduciariamente os bens e direitos decorrentes da Escritura de Emissão e deste Contrato, sendo que o Agente Fiduciário permanecerá responsável, em caráter exclusivo, pela execução das garantias aqui constituídas.

13. IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO

13.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores e/ou cessionários, a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos funcionários, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

14. ALTERAÇÕES

14.1. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste Contrato.

15. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

15.1. No exercício dos direitos e recursos do Agente Fiduciário contra a Fiduciante e a Emissora, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Emissão, o Agente Fiduciário, por si ou através de terceiros contratados pelo Agente Fiduciário, poderá executar as garantias observado o disposto neste Contrato e nos demais Documentos da Emissão.

15.1.1. A Fiduciante e a Emissora reconhecem o direito do Agente Fiduciário de executar as garantias prestadas neste Contrato e nos demais Documentos da Emissão, independentemente da ordem e em observância ao disposto, como forma de receber o crédito devido aos Debenturistas, com os encargos devidos.

15.2. Cada um dos Documentos da Emissão contém uma série de eventos cuja ocorrência poderá ensejar a declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ("Evento de Vencimento Antecipado"). O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Contrato e seus Anexos, incluindo a verificação de falsidade de quaisquer das declarações aqui estabelecidas, configurará também um Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas e deste Contrato, independente do cabimento de ação de execução por obrigação de dar, fazer ou não fazer, configurando o presente instrumento título executivo extrajudicial para esse fim.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. A Fiduciante e a Emissora, neste ato, obrigam-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos e proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a alienação fiduciária ora contratada em favor do Agente Fiduciário.

16.2. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e verificado o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Fiduciante e pela Emissora nos Documentos da Emissão, o Agente Fiduciário obriga-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos e proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a liberação da

alienação fiduciária ora contratada, sendo certo que quaisquer despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com relação ao acima serão arcadas pela Fiduciante.

16.3. Este Contrato será regido e interpretado pelas leis brasileiras, especialmente os artigos 461 e 632 e seguintes do Código de Processo Civil, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. Para fins e efeitos legais, este Contrato, assinado por duas testemunhas, constitui-se em título executivo extrajudicial, cobrável através de processo de execução nos termos do artigo 585, II do Código de Processo Civil.

16.4. Enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente liquidadas, qualquer transferência e/ou ato de oneração para terceiros dos Equipamentos dependerá de prévio e expresso consentimento, por escrito, do Agente Fiduciário após autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral, convocada especialmente para tal finalidade, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

16.5. Para efeitos do disposto neste Contrato, entende-se por "dia útil" o período de segunda a sexta-feira, inclusive, exceto feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede de qualquer das Partes.

16.6. No caso de conflito entre os termos e as condições deste Contrato e dos demais Documentos da Emissão, as avenças contidas neste Contrato deverão prevalecer para todos os fins e efeitos de direito.

16.7. A Fiduciante e a Emissora, neste ato, da forma mais ampla, total e irrestrita obrigam-se a não realizar qualquer tipo de ato ou procedimento, legal ou extrajudicial, que possa prejudicar e/ou obstaculizar o exercício, pelo Agente Fiduciário, de seus direitos e garantias e previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Emissão.

16.8. A Fiduciante e a Irani acordam que (a) o Contrato de Arrendamento poderá ser automaticamente resilido na hipótese de alienação dos Equipamentos em decorrência da excussão da garantia aqui pactuada e (b) o Contrato de Arrendamento não poderá ser resilido em virtude da celebração deste Contrato.

16.9. Este Contrato e os demais Documentos da Emissão dispõem sobre certas atribuições e direitos do Agente Fiduciário em relação aos seus respectivos objetos. Nenhuma atribuição ou obrigação tácita será interpretada neste Contrato contra o Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário não será obrigado e/ou vinculado pelas disposições de qualquer outro contrato no qual o Agente Fiduciário não figure como parte e/ou interveniente.

16.10. O Agente Fiduciário poderá contratar terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos ("Agentes"), em conformidade com as disposições constantes da Escritura de Emissão. Nessa hipótese, todos os direitos do Agente Fiduciário relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação a presente garantia e sua excussão previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Emissão poderão ser exercidos diretamente por tais Agentes, em benefício do Agente Fiduciário, cuja designação deverá ser previamente informada à Fiduciante, mas independentemente da anuência dessa.

17. SOLUÇÃO DE DISPUTAS

17.1 Sem prejuízo da possibilidade de o Agente Fiduciário iniciar no foro da Cidade de São Paulo execução por quantia certa fundada neste Contrato, as Partes enviarão seus melhores esforços para alcançar um acordo sobre uma disputa, controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada a este Contrato, incluindo, sem limitação, qualquer questão relacionada com a existência, validade, rescisão ou violação deste Contrato ou das Obrigações Garantidas ("Controvérsia").

17.2 As Partes convencionam que toda e qualquer Controvérsia será obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá por tribunal arbitral composto por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Tribunal Arbitral"). O procedimento arbitral terá: (i) sede na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil.

17.3 A recusa, por qualquer Parte, em celebrar termo de arbitragem não impedirá que a arbitragem se desenvolva e se conclua validamente, ainda que à revelia, e que a sentença arbitral assim proferida seja plenamente vinculante e eficaz às Partes.

17.4 As Partes poderão requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares urgentes que não possam ser obtidas em tempo na arbitragem, sem prejuízo do julgamento posterior do mérito de tal medida pelo Tribunal Arbitral. Quando a lei exigir que o autor da ação cautelar ajuíze ação principal ou equivalente, entender-se-á como tal a instituição da própria arbitragem. Em qualquer hipótese, o processo judicial se extinguirá sem resolução de mérito tanto que o Tribunal Arbitral conceda, confirme, altere ou revogue a medida cautelar. As Partes reconhecem ainda que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar no Poder Judiciário não é incompatível com esta cláusula compromissória, nem constitui renúncia à cláusula compromissória ou sujeição das Partes à arbitragem

E, por estarem justas e acordadas, assinam as Partes o presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em 8 (oito) vias de igual teor e conteúdo perante as duas testemunhas adiante assinadas.

São Paulo, 28 de maio de 2013.

[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]



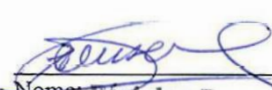
[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e
Outras Avenças. - 1/5]

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
63331

WAVE PARTICIPAÇÕES S.A.

PORTO ALEGRE - RS

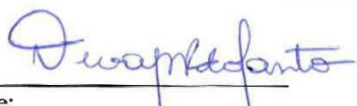
Nome: 
Cargo: Vilmar Mombach
Diretor
CPF 168.794.730-91

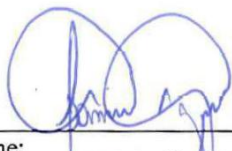
Nome: 
Cargo: Pericles Rousseau
CPF 078.203.130-72
Diretor


1


[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e
Outras Avenças. – 2/5]

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**


Nome: _____
Cargo: Viviane Rodrigues
Diretora


Nome: _____
Cargo: Flávio D. Aguetoni
Procurador

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS



[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e
Outras Avenças. - 3/5]

2º RTD
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A.

PORTO ALEGRE - RS

Nome: Vilmar Mombach
Cargo: Diretor
CPF 168.794.730-91

Nome: Péricles Rousseno
Cargo: CPF 076.293.130-72
Diretor

2

1

1

[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e
Outras Avenças. – 4/5]

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS

CELULOSE IRANI S.A.



Nome:
Cargo: **Celulose Irani S.A.**
Pericles Pereira Druck
Diretor Presidente



Nome:
Cargo: **Celulose Irani S.A.**
Odivan Carlos Cargnin
Diretor de Administração, Finanças
e Relações com Investidores



[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e
Outras Avenças. – 5/5]

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

Testemunhas:

PORTO ALEGRE - RS

MARIA BERCI CBALDINO

Nome: MARIA BERCI CBALDINO

RG: 8004345362

CPF: 50871692015

Lucélia de Souza Carlos

Nome: Lucélia de Souza Carlos

RG: 7089679505

CPF: 002.875.460-39











63331

ANEXO I
EQUIPAMENTOS

PORTO ALEGRE - RS

	Descrição	Fornecedor	Data Aquisição	Quantidade	Valor (em Reais)
1	TRANSPORTADOR INCLINADO DE TALISCAS, DIMENSOES 1,30X13,00 M	NEOFIBER IND. E COM. DE MAQ. LTDA	jun/84	2	66.933
2	ELEVADOR DE CARGA MARCA HARLO, CAPACIDADE 3.000 KG	NEOFIBER IND. E COM. DE MAQ. LTDA	jun/84	1	3.703
3	AGITADOR LATERAL SEM MARCA APARENTE, COM MOTOR ELETRICO DE 50 CV	NEOFIBER IND. E COM. DE MAQ. LTDA	jun/84	2	14.000
4	AGITADOR LATERAL SEM MARCA APARENTE, COM MOTOR ELETRICO DE 20 CV	NEOFIBER IND. E COM. DE MAQ. LTDA	jun/84	5	30.590
5	HIDRAPULPER SEM MARCA APARENTE, CAPACIDADE 12M3	NEOFIBER IND. E COM. DE MAQ. LTDA	jun/84	3	280.140
6	EXTRATOR DE TRANCAS MARCA MAZZER, COM REDUTOR E MOTOR ELETRICO DE 5 CV	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	ago/04	2	53.130
7	DEPURADOR HORIZONTAL MARCA VOITH, SERIE 2019/72 MOTOR ELETRICO DE 125 CV	NEOFIBER IND. E COM. DE MAQ. LTDA	ago/87	1	38.527
8	DEPURADOR HORIZONTAL MARCA VOITH, SERIE 2019/76 MOTOR ELETRICO DE 125 CV	NEOFIBER IND. E COM. DE MAQ. LTDA	ago/90	1	38.527
9	PENEIRA VIBRATORIA EM INOX, DIMENSOES 0,40X1,00 MM	NEOFIBER IND. E COM. DE MAQ. LTDA	jun/84	2	10.304
10	CONJUNTO DE 16 PENEIRAS ESTATICAS, ESTRUTURA METALICA E EM POLIPROPILENO	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	jun/06	1	13.887
11	REFINADOR DE DISCOS MARCA PILAO, MODELO RTD, MOTOR ELETRICO DE 400 CV	ANDRITZ DO BRASIL LTDA	jun/84	3	265.196
12	PRESA ENFARDADEIRA SEM MARCA APARENTE COM ACIONAMENTO HIDRAULICO	IPHIGUAL PRENSAS HIDRAULICAS	jun/90	1	2.100
13	EQUIPAMENTOS AUXILIARES DA PREPARACAO DE MASSA: BOMBAS CENTRIFUGAS DE MASSA, HIDROCICLONES	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	jun/84	1	199.640
	TOTAL PREPARAÇÃO DE MASSA			25	1.016.675
14	MAQUINA PARA FABRICACAO DE PAPEL CAPA MARCA VOITH, LARGURA MAXIMA 2,50 M, VELOCIDADE 440 M/MIN, CAPACIDADE 5.300 TON/MES, CONSISTINDO DE: CAIXAS DE ENTRADA DE MASSA, CAIXA SECUNDARIA, 27 ROLOS SECADORES COM COIFA, AGITADORES LATERAIS, BOMBAS DE MASSA, BOMBAS DE VACUO SISTEMA DE SECAGEM A GAS, PAINÉIS DE COMANDO E ENROLADEIRA AMPLIADA EM 1992 PARA 110 TPD E EM 2003 PARA 180 TPD	VOITH - MAQUINA PAPEL	jun/84	1	16.843.750
15	REBOBINADEIRA DE PAPEL MARCA VOITH, LARGURA 2,50 M SERIE 41	VOITH - MAQUINA PAPEL	jun/80	1	1.470.000
16	PONTE ROLANTE MARCA PONTEMAC, CAPACIDADE 5 TON, VAO DE 3,00 M, COMANDO POR BOTOEIRA	EQUIPAMENTOS IND. PONTEMAC LTDA.	jun/84	1	5.852
17	ELEVADOR DE CARGA MARCA HARLO, CAPACIDADE 3.000 KG	HARLO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO S/A	jun/84	1	3.703
18	PONTE ROLANTE MARCA MOVICARGA, CAPACIDADE 10 TON, VAO DE 23,00 M VIGA DUPLA, COMANDO POR BOTOEIRA, SERIE 2243	MANNESMANN DEMAG MOVICARGA LTDA.	jun/81	1	14.630
19	PONTE ROLANTE SEM MARCA APARENTE, CAPACIDADE 5 TON, VAO DE 12,00 M, COMANDO POR BOTOEIRA	MANNESMANN DEMAG MOVICARGA LTDA.	jun/81	1	10.010
	TOTAL FABRICAÇÃO DE PAPEL			6	18.347.945
20	PAINEL ELETRICO DE ENTRADA 13,8 KV, DIMENSOES 8,00X1,60X2,00 M COM 8 DISJUNTORES SPRECHER	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	jun/81	1	193.536
21	BANCO DE CAPACITORES POTENCIA 1.800 KVAR	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	jun/00	1	73.710

63331

PORTO ALEGRE - RS

	Descrição	Fornecedor	Data Aquisição	Quantidade	Valor (em Reais)
22	BANCO DE BATERIAS COM 90 ELEMENTOS MARCA NIFE, CAPACIDADE 45 AH	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	jun/81	1	2.457
23	TRANSFORMADOR DE FORÇA MARCA ZILMER, POTENCIA 2000 KVA	WEG TRANSFORMADORES LTDA.	jun/81	3	49.770
24	TRANSFORMADOR DE FORÇA MARCA SIEMENS, POTENCIA 500 KVA	WEG TRANSFORMADORES LTDA.	jun/81	3	21.420
25	TRANSFORMADOR DE FORÇA SEM MARCA APARENTE, POTENCIA 150 KVA	WEG TRANSFORMADORES LTDA.	jun/81	1	3.045
26	TRANSFORMADOR DE FORÇA MARCA COWTETCNOTRAFO, POTENCIA 75 KVA	WEG TRANSFORMADORES LTDA.	jun/81	2	4.284
27	TRANSFORMADOR DE FORÇA MARCA SERTA, POTENCIA 10 KVA	WEG TRANSFORMADORES LTDA.	jun/81	1	588
28	PAINEL ELETRICO COM 6 CUBICULOS, 440 V, DIMENSOES 3,50X0,40X1,80 M	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	jun/81	4	40.219
	TOTAL ELÉTRICA			17	389.029
29	CALDEIRA A OLEO MARCA ATA, MODELO H-3, TIPO 34S, PRODUCAO 15.000 KG/H, SUPERFICIE 307,5 M2, SERIE 70111	ATA - AALBORG (SAO PAULO/BARUERI)	jun/81	1	243.600
30	CALDEIRA A GAS MARCA AALBORG PONTN, CAPACIDADE 15.000 KG/H, SUPERFICIE 568M2, SERIE 6258	ATA - AALBORG (SAO PAULO/BARUERI)	jun/81	1	408.240
31	COMPRESSOR DE AR A PISTAO MARCA INGERSOLL RAND, MODELO XLE 16X10X7, MOTOR ELETRICO DE 250 CV, SERIE WBH349H7	INGERSOLL RAND - HBR EQUIPAMENTOS LTDA	jun/81	1	16.464
32	COMPRESSOR DE AR ROTATIVO MARCA INGERSOLL RAND, MODELO SSRXF-200, SERIE 03167, MOTOR ELETRICO DE 200 CV	INGERSOLL RAND - HBR EQUIPAMENTOS LTDA	jun/06	1	49.846
33	GRUPO GERADOR DIESEL MARCA TRANSMILL POTENCIA 80 KVA	STEMAC S/A GRUPO GERADORES	jun/81	1	6.468
34	RESERVATORIO DE AR COMPRIMIDO MARCA ROVER, CAPACIDADE 2,7 M3	INGERSOLL RAND - HBR EQUIPAMENTOS LTDA	jun/81	1	2.079
35	TANQUE PARA OLEO BPF, CAPACIDADE 50M3, COM REVESTIMENTO ISOTERMICO E SERPENTINA	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	jun/81	1	16.450
36	BOMBA DE ENGRENAGEM SEM MARCA APARENTE, MOTOR ELETRICO DE 12,5 cv	FB FABRICA DE BOMBAS	jun/81	1	756
	TOTAL CALDEIRAS			8	743.903
37	ESTACAO DE TRATAMENTO DE AGUA MARCA FMC FILSAN, CAPACIDADE 150M3/H, OF 2826/80, CONSISTINDO DE: 2 FILTROS DE CARVAO, 2 TROCADORES DE CATIONS, 2 TROCADORES DE ANIONS, 2 FILTROS HORIZONTAIS, 6 BOMBAS CENTRIFUGAS, 1 SOPRADOR ROTATIVO MARCA OMEL, 9 AGITADORES DE HASTE	FILTRAGUA	jun/84	1	39.480
38	BOMBA CENTRIFUGA PARA INCENDIO MARCA KSB, MODELO 65-20, VAZAO 30 M3/H, ALTURA 70 MCA, MOTOR ELETRICO DE 30 CV	KSB - BRAGHITEC BOMBAS E MOTORES	jun/95	1	2.100
39	TANQUE CILINDRICO EM FIBRA PARA ALUMINIO MARCA INTERFIBRA, CAPACIDADE 40 M3	EDRA - TANQUE EM FIBRA	jun/95	1	5.726
40	TANQUE CILINDRICO EM FIBRA PARA AGUA DESMINERALIZADA MARCA TECNIPLAS, CAPACIDADE 20 M3	EDRA - TANQUE EM FIBRA	jun/95	1	3.454
41	TANQUE CILINDRICO EM FIBRA PARA AGENTE DE RESISTENCIA UMIDA MARCA FIBRA, CAPACIDADE 40 M3	EDRA - TANQUE EM FIBRA	jun/84	1	5.726
	TOTAL ETA			5	56.486

	Descrição	Fornecedor	Data Aquisição	Quantidade	Valor (em Reais)
42	ESTACAO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES SEM MARCA APARENTE, CAPACIDADE DE 180 M3/H, CONSISTINDO DE: 7 BOMBAS CENTRIFUGAS MOTOR DE 25 CV, 1 BOMBA CENTRIFUGA MOTOR DE 5 CV, 1 DECANTADOR EM ACO CARBONO, 1 PENEIRA ESTATICA EM INOX E 1 CENTRIFUGA DECANTER MARCA CHIBRASCENTER	FILTRAGUA	jun/81	1	38.640
	TOTAL ETE			1	38.640
43	CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS PARA LABORATORIO, CONSISTINDO DE: APARELHO SHOPER RIGER, MEDIDOR DE FOLHAS, FORNO ELETRICO, MEDIDOR DE POROSIDADE, DESINTEGRADOR, FORMADOR DE FOLHAS E ESTUFA ELETRICA	MECATECNICA IND. APARELHOS DE MED. LTDA	jun/07	1	43.680
44	CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS PARA AMPLIACAO DA PREPARACAO DE MASSA, CONSISTINDO: PULPER CONTINUO CAPACIDADE 28M3, ESTEIRA INCLINADA, GUILHOTNA HIDRAULICA MODELO GUI-600, DESCONTAMINADOR CONTNUO MODELO PLZ-3, ROSCA DESAGUADORA MODELO NFW-500/5, VALVULAS E JOGO DE SOBRESSALENTES	QUIMIS APARELHOS CIENTIFICOS LTDA.	jun/12	1	1.002.400
	TOTAL LABORATÓRIO			2	1.046.080
45	BOMBA SUBMERSA MARCA ABS, MOTOR ELETRICO DE 11 KW	ABS - WKL REVENDEDOR AUTORIZADO ABS	jun/81	1	532
46	BOMBA CENTRIFUGA SEM MARCA APARENTE, MOTOR ELETRICO DE 50 CV	ABS - WKL REVENDEDOR AUTORIZADO ABS	jun/81	2	3.864
	TOTAL CAPTAÇÃO DE ÁGUA			3	4.396
47	CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS DE OFICINA DE MANUTENCAO, CONSISTINDO DE: 2 TORNOS MECANICOS, PLAINA LIMADORA, SERRA ALTERNATIVA, FURADEIRA DE COLUNA E GUINDASTE GIRATORIO	D.P.I. - DEPARTAMENTO DE PROJETOS INDUSTRIAIS	jun/81	1	52.920
	TOTAL MANUTENÇÃO			1	52.920
48	BALANCA RODOVIARIA MARCA TOLEDO, MODELO 840, CAPACIDADE 60 TON, PLATAFORMA DE 12,00X3,00 M	TOLEDO DO BRASIL INDUSTRIA DE BALANCAS LTDA.	jun/81	1	12.075
	TOTAL BALANÇA RODOVIARIA			1	12.075
49	EMPILHADEIRA A GLP MARCA HYSTER, CAPACIDADE 2.000 KG COM GARRA PORTA BOBINAS	HYSTER	jun/81	5	133.000
50	EMPILHADEIRA A GLP MARCA HYSTER, CAPACIDADE 2.500 KG	HYSTER	jun/81	2	35.000
51	EMPILHADEIRA A GLP MARCA HYSTER, CAPACIDADE 3.000 KG COM GARRA PORTA BOBINAS	HYSTER	jun/81	2	67.200
	TOTAL EMPILHADEIRAS			9	235.200
	TOTAL EQUIPAMENTOS			78	21.943.349

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS

ANEXO II
CONTRATO DE ARRENDAMENTO

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ATIVOS E OUTRAS AVENÇAS

ENTRE

INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A.,
como ARRENDADORA

CELULOSE IRANI S.A.
como ARRENDATÁRIA

Datado de 31 de janeiro de 2013



CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ATIVOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Contrato de Arrendamento de Ativos e Outras Avenças (o "Contrato");

De um lado, na qualidade de arrendadora, doravante denominada simplesmente "ARRENDADORA", INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alcântara n.º 328, Bairro Vila Maria, CEP n.º 02110-900, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.432.648/0001-69, neste ato representada na forma do seu estatuto social; e

de outro lado, na qualidade de arrendatária, doravante denominada simplesmente "ARRENDATÁRIA", CELULOSE IRANI S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, na Rua General João Manoel, n.º 157, 9º andar, CEP 90.010-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 92.791.243/0001-03, neste ato representada na forma do seu estatuto social;

ARRENDADORA e ARRENDATÁRIA, doravante denominadas, em conjunto, "Partes", ou, isoladamente, "Parte";

PREÂMBULO

(i) CONSIDERANDO QUE a ARRENDADORA é proprietária e legítima possuidora do imóvel situado na cidade de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na Cláusula 1.1 abaixo ("Imóvel");

(ii) CONSIDERANDO QUE a ARRENDATÁRIA desenvolve todas e quaisquer atividades relacionadas ao setor celulose, papel para embalagens e embalagem de papelão ondulado ("Atividades");

(iii) CONSIDERANDO QUE a ARRENDATÁRIA, para desenvolvimento de suas Atividades utiliza determinados equipamentos, descritos no Anexo 1 deste Contrato ("Equipamentos") e, em conjunto com o Imóvel, os "Ativos";

(iv) CONSIDERANDO QUE a ARRENDADORA tem interesse em arrendar para a ARRENDATÁRIA e esta tem interesse em arrendar da ARRENDADORA, os Ativos, para exercer as Atividades;

(v) CONSIDERANDO QUE a imediata geração, com o arrendamento, de um fluxo de recebíveis consistente, e o EBTDA que lhe corresponde, favorece e agiliza o indispensável equilíbrio financeiro e econômico da empresa;

(vi) CONSIDERANDO QUE a preferência na compra de papel para embalagem a preço de mercado garante à ARRENDADORA a estabilidade e a qualidade do acesso ao insumo;

(vii) CONSIDERANDO QUE as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja formalização está pautada nos princípios da probidade, ética e boa fé contratual, conforme o disposto no artigo 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições estão plenamente em conformidade com o disposto no artigo 421 do Código Civil Brasileiro; e

(viii) CONSIDERANDO QUE, em face de todo o exposto, o pontual e completo cumprimento, pelas Partes, das disposições pactuadas neste Contrato é essencial ao presente

negócio e aos negócios dele decorrentes, sendo certo que as Partes, desde já, comprometem-se a observar este Contrato em todos os seus termos e condições.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que as Partes mutuamente outorgam e aceitam, obrigando-se por si e por seus sucessores, a saber:

CLÁUSULA 1
OBJETO E FINALIDADE

1.1 A ARRENDADORA é proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto do presente arrendamento, objeto das matrículas nº 9.522, 11.781 e 12.267 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, na cidade de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais.

1.1.1 A ARRENDADORA tornou-se titular da propriedade do Imóvel por força da Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 30/04/1991, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 68.365/91-3 e publicada no D.C.I. de São Paulo, pag. 24, em 22/05/1991, pela qual a ARRENDADORA incorporou a Indústria de Papel e Papelão Santa Luzia S.A., proprietária anterior, devidamente registrada em 16 de janeiro de 1991, sob os nºs R-18/9.522, R-15/11.781 e R-9/12.267, nas respectivas matrículas que integram o Imóvel.

1.2 Adicionalmente ao arrendamento do Imóvel, constitui objeto do presente Contrato os Equipamentos constantes do Imóvel, listados no Anexo I deste Contrato, pelo prazo, valor e demais termos e condições ajustados neste Contrato.

1.3 Exceto pela alienação fiduciária do Imóvel concedida em favor do credor Banco Daycoval S.A., a fim de garantir o cumprimento das obrigações assumidas pela ARRENDADORA, nos termos da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, de 27/02/2012, constante das certidões de propriedade do Imóvel (o "Gravame"), por meio deste Contrato e na melhor forma de direito, a ARRENDADORA arrenda à ARRENDATÁRIA os Ativos, livros e desembaraçados de pessoas e coisas, débitos, ônus e gravames.

1.4 As Partes reconhecem que (i) em virtude das peculiaridades negociais entre as Partes, este Contrato avença uma relação jurídica de arrendamento não caracterizada como uma locação comum, existindo de forma subjacente diversas relações complementares e suplementares sem caráter autônomo, indissociáveis desta relação jurídica e necessárias para a consecução do negócio ora contratado; e (ii) a relação jurídica de arrendamento deste Contrato extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplica a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações).

CLÁUSULA 2
DESTINAÇÃO DOS ATIVOS

2.1 Os Ativos deverão ser utilizados para o desenvolvimento das Atividades da ARRENDATÁRIA, em conformidade com as restrições de zoneamento, uso e ocupação do solo impostas pela Municipalidade competente, e com as eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais para as Atividades.

2.2 Caberá à ARRENDATÁRIA, por conta própria e às suas expensas, a obtenção de todos os alvarás, autorizações e licenças necessários para o exercício de suas Atividades, sob pena de ser a única responsável por multas e/ou penalidades impostas pelas autoridades competentes, sendo que a ARRENDADORA apresentará e assinará os documentos relativos aos Ativos que sejam necessários para tal fim, dentro do prazo solicitado pela ARRENDATÁRIA.

CLÁUSULA 3
PRAZO DO ARRENDAMENTO

PORTO ALEGRE - RS

3.1 O prazo deste Contrato é de 120 (cento e vinte) meses, com início em 01 de março de 2013 ("Data de Início do Arrendamento") e término em 28 de fevereiro de 2023, prorrogável por mais 120 (cento e vinte) meses, por acordo entre as partes. A ARRENDATÁRIA deverá enviar notificação à ARRENDADORA acerca de sua intenção de renovar o Contrato até 60 (sessenta) dias antes do término do prazo de arrendamento vigente. A ausência de manifestação da ARRENDATÁRIA no prazo acima mencionado será considerada, para todos os fins e efeitos de direito, como manifestação da ARRENDATÁRIA de não renovar o presente Contrato.

3.1.1 No caso de rescisão antecipada e imotivada deste Contrato pela ARRENDATÁRIA, nos termos da Cláusula 13 infra, antes do prazo estabelecido na Cláusula 3.1 supra, esta deverá pagar à ARRENDADORA uma multa penal compensatória equivalente a 3 (três) vezes o Valor Mensal do Arrendamento (conforme abaixo definido) vigente na época da rescisão.

CLÁUSULA 4
VALOR DO ARRENDAMENTO E ENCARGOS DO ARRENDAMENTO

4.1 O valor do arrendamento será de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) por mês ("Valor Mensal do Arrendamento"), e deverá ser pago pela ARRENDATÁRIA até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, diretamente à ARRENDADORA, em moeda corrente nacional, por meio de depósito na conta corrente de titularidade da ARRENDADORA, no Banco Bradesco (237), Agência 3267-0 (Guilherme Coehring - URB SP), Conta Corrente 16.023-7, servindo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação do valor pago.

4.1.1 Sempre que o dia 05 (cinco) do mês não for um dia útil (assim considerado sempre que, por imposição legal, não houver expediente bancário na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul), a ARRENDATÁRIA deverá efetuar o pagamento do Valor Mensal do Arrendamento no primeiro dia útil imediatamente posterior ao vencimento, sob pena de aplicação das penalidades de que trata a Cláusula 4.5 abaixo.

4.2 O Valor Mensal do Arrendamento ora fixado será automaticamente corrigido a cada período de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura deste Contrato, pela variação positiva apontada pelo IPCA/FIPE (Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas). Na falta de divulgação do IPCA/FIPE, fica eleito o IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas) como índice de correção monetária substitutivo.

4.3 A partir da Data de Início do Arrendamento e durante o prazo de vigência deste Contrato, até a data da efetiva devolução dos Ativos pela ARRENDATÁRIA, esta será exclusivamente responsável pelo pagamento dos tributos e encargos que incidam sobre os Ativos, referentes ao período de vigência do arrendamento, incluindo o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), outras despesas relativas aos Ativos e/ou aquelas decorrentes do consumo de energia, água, gás, esgoto e/ou telefone, ainda que cobrados em nome da ARRENDADORA ou de terceiros.

4.3.1 Referidos tributos e encargos deverão ser pagos diretamente pela ARRENDATÁRIA aos órgãos e/ou prestadores de serviços competentes até a data de seu vencimento.

4.3.2 Quaisquer tributos, multas ou penalidades incidentes sobre os Ativos correspondentes a período anterior à Data de Início do Arrendamento serão de responsabilidade exclusiva da ARRENDADORA, ainda que sua cobrança venha a ser realizada posteriormente.

4.3.3 A ARRENDATÁRIA poderá, em seu próprio nome, ou em nome da ARRENDADORA, contestar administrativa ou judicialmente qualquer imposto, tributo ou outro encargo de sua responsabilidade, referente aos Ativos, desde que tal contestação não possa trazer prejuízo à ARRENDADORA ou aos Ativos, comprometendo-se a ARRENDADORA a assinar todos os documentos necessários para que a ARRENDATÁRIA possa assim agir, ficando desde já a ARRENDADORA isenta de qualquer responsabilidade pelas despesas ou ônus que possam decorrer de tais providências.

4.3.4 Quaisquer restituições ou descontos recebidos de autoridades ou concessionárias de serviços públicos, relativos a quantias pagas pela ARRENDATÁRIA, nos termos da Cláusula 4.3.3 acima, pertencerão à ARRENDATÁRIA.

4.4 Caberá à ARRENDATÁRIA, quando findo o arrendamento, a obrigação de rescindir e liquidar quaisquer contratações pactuadas diretamente com as concessionárias dos serviços públicos, bem como comunicar o endereço de sua nova sede aos órgãos competentes.

4.5 A falta de pagamento do Valor Mensal do Arrendamento e demais encargos e obrigações do arrendamento nas datas estipuladas sujeitará a ARRENDATÁRIA a pagar 2% (dois por cento) sobre o débito em aberto e ainda arcar com a correção monetária pela variação positiva apontada pelo IPCA/FIPE, do dia do vencimento até o dia do efetivo pagamento, acrescidos os honorários advocatícios e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês sobre o valor em atraso, tudo calculado desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento.

4.6 A ARRENDATÁRIA, na Data de Início do Arrendamento, adquirirá da ARRENDADORA, os estoques iniciais de insumos, matérias primas, itens de almoxarifado tais como peças de reposição e material de reposição bem como dos demais itens necessários a atividade produtiva ("Estoques"), mediante pagamento à vista.

4.7 A ARRENDATÁRIA, na Data de Início do Arrendamento, assumirá os funcionários da ARRENDADORA alocados na planta ora arrendada, bem como as provisões trabalhistas, tais como férias e décimo terceiro salário ("Provisões Trabalhistas").

4.8 Os desembolsos que vierem a ser suportados pela ARRENDATÁRIA, decorrentes das Provisões Trabalhistas (item 4.7 acima) e de outros passivos trabalhistas que vierem a ser exigidos relativos a períodos anteriores a Data do Início do Arrendamento serão ressarcidos pela ARRENDADORA à ARRENDATÁRIA no mês seguinte ao mês em que ocorreu o desembolso.

CLÁUSULA 5 OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1 São obrigações da ARRENDATÁRIA, para todos os fins e efeitos de direito, durante toda a vigência deste Contrato, sem prejuízo de qualquer outra obrigação prevista neste Contrato ou nos dispositivos legais aplicáveis:

(i) efetuar o pagamento, na data do vencimento, do Valor Mensal do Arrendamento mencionado na Cláusula 4.1 e respectivos tributos e encargos relativos aos Ativos, diretamente a quem for devido;

- (ii) utilizar os Ativos para os fins estabelecidos neste Contrato;
- (iii) solicitar a autorização prévia à ARRENDADORA para realização das benfeitorias úteis e voluptuárias a serem realizadas no Imóvel, nos termos da Cláusula 7 adiante;
- (iv) devolver os Ativos, ao término do prazo aqui estipulado, nas condições de uso e habitabilidade em que o recebeu, observado o Laudo de Vistoria Final (conforme abaixo definido) de que trata a Cláusula 6.4 adiante, ressalvado o desgaste natural do seu uso normal para o desenvolvimento das Atividades da ARRENDATÁRIA;
- (v) reparar prontamente os danos que sejam causados aos Ativos decorrentes do uso da ARRENDATÁRIA;
- (vi) permitir, a partir da Data de Início do Arrendamento, a inspeção dos Ativos pela ARRENDADORA, mediante aviso prévio quanto à data e hora, desde que agendada com uma antecedência mínima de 3 (três) dias e sempre realizada em dia e horário comercial e de forma que não prejudique o desenvolvimento das Atividades da ARRENDATÁRIA; e
- (vii) assumir, a partir desta data, a responsabilidade pela conservação dos Ativos.
- (viii) emendar seus melhores esforços para auxiliar a ARRENDADORA, sempre que solicitado, na securitização e desconto dos recebíveis deste Contrato.

5.2 São obrigações da ARRENDADORA, para todos os fins e efeitos de direito, durante toda a vigência deste Contrato, sem prejuízo de qualquer outra obrigação prevista neste Contrato ou nos dispositivos legais aplicáveis:

- (i) realizar, sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, eventuais reparos ou obras no Imóvel, referentes à sua estrutura, solidez, segurança e/ou provenientes de defeitos ocultos, incluindo, sem limitação, no que diz respeito à construção, aos materiais e ao solo, desde que com expressa anuência da ARRENDATÁRIA a partir da Data de Início do Arrendamento, e desde que a ARRENDATÁRIA não tenha ocasionado os referidos danos;
- (ii) resguardar, a todo tempo, a ARRENDATÁRIA, de qualquer embaraço, esbulho, turbacão ou ameaça de qualquer natureza à posse mansa e pacífica dos Ativos; e
- (iii) não gravar, onerar, doar, dar em pagamento, conferir ao capital, transferir sob a forma de cisão, fusão ou incorporação, ou permutar os Ativos (ou se comprometer a praticar quaisquer desses atos), direta e/ou indiretamente, durante toda a vigência deste Contrato, incluindo, sem limitação, constituir hipoteca ou alienar fiduciariamente o Imóvel e/ou os Equipamentos, conforme aplicável (ou se comprometer a praticar quaisquer desses atos).

5.3 As Partes deverão praticar tempestivamente todos os atos e/ou tomar todas as providências que forem razoavelmente solicitadas pela outra Parte com o objetivo de facilitar e agilizar as operações previstas neste Contrato, incluindo, sem limitação: (i) aperfeiçoar ou formalizar atos jurídicos praticados pelas Partes; e (ii) cooperar e disponibilizar qualquer informação ou documento adicional, conforme possa ser exigido, em bases razoáveis, pela outra Parte, para a perfeita conclusão do negócio previsto neste Contrato.

CLÁUSULA 6 ENTREGA, CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DOS ATIVOS

6.1 As condições em que os Ativos são entregues pela ARRENDADORA à ARRENDATÁRIA na Data de Início do Arrendamento estão especificadas no laudo de vistoria assinado pelas Partes ("Laudo de Vistoria Inicial"), que deverá ser juntado pelas Partes do

presente Contrato no prazo de 30 (trinta) dias a contar desta data e que será parte integrante do presente Contrato como Anexo II. O Laudo de Vistoria Inicial servirá de parâmetro para a constatação das condições dos Ativos quando de sua devolução ao final do arrendamento.

6.2 A ARRENDATÁRIA aceitará os Ativos nas condições especificadas no Laudo de Vistoria Inicial, desde que o mesmo esteja em boas condições de uso. Os Ativos deverão ser disponibilizados pela ARRENDADORA, à ARRENDATÁRIA nesta data, livres e desembaraçados de pessoas e coisas.

6.2.1 A ARRENDADORA declara estar, em todos os aspectos relevantes, regular em relação a situação dos Ativos, incluindo, no que tange ao Imóvel, a sua situação imobiliária em relação à averbação da área construída na respectiva matrícula, de modo a não causar qualquer impedimento ou óbice ao funcionamento e ao pleno desenvolvimento das Atividades da ARRENDATÁRIA no local, incluindo as licenças ambientais.

6.3 A ARRENDATÁRIA deverá manter os Ativos em boas condições de higiene e limpeza e em bom estado de conservação e funcionamento, salvo as deteriorações do uso normal, para assim restituí-lo quando findo ou resolvido este Contrato.

6.4 Na ocasião da devolução dos Ativos pela ARRENDATÁRIA à ARRENDADORA, por qualquer motivo, deverá ser realizada nova vistoria pelas partes nos Ativos, em data e horário previamente agendados entre as Partes, para a verificação do estado de conservação dos Ativos ("Laudo de Vistoria Final").

6.4.1 Na hipótese de ser constatada, a necessidade da realização de reparos ou execução de obras nos Ativos, por parte da ARRENDATÁRIA, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela ARRENDATÁRIA para que os Ativos sejam restituídos na forma em que foram entregues, ressalvado o desgaste decorrente do seu uso normal. A ARRENDATÁRIA efetuará tais reparos, as suas expensas, por meio da contratação de empresa idônea especializada no ramo dos Ativos a serem reparados.

6.4.2 Durante a vistoria mencionada na Cláusula 6.4 acima, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado dos ativos para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento dos Ativos e à quitação das obrigações contratuais assumidas pelas Partes.

6.4.3 A ARRENDATÁRIA, durante o período em que estiverem sendo realizados os reparos e/ou obras cabíveis, e enquanto os Ativos não estejam nas condições de uso e habitabilidade constatadas no início da vigência deste Contrato, ressalvado o desgaste natural do seu uso normal para o desenvolvimento das Atividades da ARRENDATÁRIA, continuará sendo responsável pelo pagamento do Valor Mensal do Arrendamento e demais encargos do arrendamento.

6.5 Alternativamente ao disposto na Cláusula 6.4.1 acima, a ARRENDATÁRIA poderá optar, a seu exclusivo critério, por pagar à ARRENDADORA os valores necessários à realização dos reparos ou execução de obras nos Ativos, conforme demonstrado no Laudo de Vistoria Final.

CLÁUSULA 7 BENFEITORIAS

7.1 Após a Data de Início do Arrendamento a ARRENDATÁRIA poderá, por sua conta e risco, e com anuência expressa da ARRENDADORA, realizar benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias no Imóvel da ARRENDADORA. O montante das benfeitorias

introduzidas pela ARRENDATÁRIA deverá ser ressarcido ao final do Contrato, em cronograma a ser estabelecido de comum acordo entre as Partes.

7.1.1 Para fins do ressarcimento, o montante despendido pela ARRENDATÁRIA com as benfeitorias no Imóvel será automaticamente corrigido, a cada período de 12 (doze) meses a partir da sua realização, pela variação positiva apontada pelo IPCA/FIPE e será descontado do valor uma depreciação de 5% ao ano.

7.2 Todas e quaisquer obras, acessões e/ou benfeitorias a serem realizadas pela ARRENDADORA e/ou pela ARRENDATÁRIA no Imóvel durante a vigência deste Contrato incorporam-se ao mesmo, e deverão: (i) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (ii) obedecer às normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); e (iii) ser devidamente aprovadas pelas autoridades governamentais competentes, quando necessário.

7.2.1 A ARRENDADORA obriga-se a assinar todos os documentos que forem necessários para possibilitar à ARRENDATÁRIA, a obtenção das competentes aprovações para as construções, modificações ou demolições a serem realizadas no Imóvel, observado o disposto na Cláusula 7.1 supra.

7.3 Para fins deste Contrato, não serão consideradas benfeitorias ou acessões as instalações, máquinas, equipamentos, móveis, utensílios de uso industrial ou comercial introduzidos no Imóvel pela ARRENDATÁRIA que puderem ser removidos, quando findo o Contrato, sem que a sua instalação e/ou remoção modifique ou de qualquer outra forma altere a estrutura e as características do Imóvel.

CLÁUSULA 8 INVESTIMENTOS

8.1 Após a Data de Início do Arrendamento a ARRENDATÁRIA poderá, por sua conta e risco, e com anuência expressa da ARRENDADORA, realizar investimentos em máquinas, equipamentos e outros bem móveis ("Investimentos"). O montante dos Investimentos introduzidos pela ARRENDATÁRIA, que não puderem ser retirados, deverão ser ressarcidos ao final do Contrato, em cronograma a ser estabelecido de comum acordo entre as Partes.

8.1.1 Para determinação do montante a ser ressarcido ao final do Contrato, será tomado o montante despendido pela ARRENDATÁRIA com os Investimentos que não forem retirados, corrigindo-os a cada período de 12 (doze) meses, a partir da sua realização, pela variação positiva apontada pelo IPCA/FIPE e descontando uma depreciação de 10% ao ano.

CLÁUSULA 9 DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1 Cada uma das Partes declara e garante em relação a si, sendo que a veracidade, atualização, exatidão e completude de tais declarações são condições essenciais para que a outra Parte celebre o presente Contrato, que: (i) possui plena capacidade e legitimidade para (a) nesta data, celebrar o presente Contrato, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, e (b) durante toda a vigência deste Contrato, realizar todas as operações previstas e cumprir todas as obrigações assumidas neste Contrato; (ii) nesta data e durante toda a sua vigência, este Contrato constitui obrigação válida, vinculante e exequível em relação à respectiva Parte, de acordo com seus termos e condições; e (iii) a celebração e o cumprimento deste Contrato pela respectiva Parte e a consumação dos negócios previstos neste Contrato não exigirão qualquer autorização prévia ou resultarão, nesta data e durante toda a vigência deste Contrato, na violação ou inadimplemento

- (a) de quaisquer acordos, contratos, instrumentos, pactos e/ou obrigações, de qualquer natureza,
(b) de leis aplicáveis, ou (c) do estatuto ou contrato social da respectiva Parte.

9.2 A ARRENDADORA declara e garante, em relação aos Ativos, sendo que a veracidade, atualização, exatidão e completude de tais declarações são condições essenciais para que a ARRENDATÁRIA celebre o presente Contrato, que: (i) exceto pelo Gravame, os Ativos são entregues à ARRENDATÁRIA livre e desembaraçado de pessoas ou coisas relacionadas à ARRENDADORA, débitos, ônus e gravames, devidamente regularizado perante as autoridades e órgãos competentes; e (ii) a ARRENDATÁRIA terá, durante toda a vigência deste Contrato, a legítima posse e o uso pacífico dos Ativos, para todos os fins e efeitos de direito, devendo a ARRENDADORA resguardar a ARRENDATÁRIA de qualquer embaraço, esbulho, turbacção ou ameaça de qualquer natureza à posse mansa e pacífica de qualquer dos Ativos.

CLÁUSULA 10 DESAPROPRIAÇÃO

10.1 No caso de desapropriação total dos Ativos arrendados, ficarão as Partes desobrigadas de todas as obrigações previstas neste Contrato, não sendo devida qualquer multa ou indenização ou ressarcimento pelas Partes em decorrência do encerramento do presente arrendamento, sem prejuízo da faculdade das Partes requererem perante o poder expropriante o pagamento de indenização pelas perdas e danos verificados.

10.2 Na hipótese de desapropriação parcial dos Ativos, a ARRENDATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, optar pela manutenção do presente arrendamento ou rescindir unilateralmente, de pleno direito, e independentemente de ordem judicial, o presente Contrato. Caso a ARRENDATÁRIA não exerça o direito de rescindir unilateralmente o presente Contrato, as Partes deverão negociar de boa-fé uma redução do Valor Mensal do Arrendamento.

CLÁUSULA 11 CESSÃO E SUBARRENDAMENTO

11.1 A ARRENDATÁRIA não poderá ceder ou transferir o presente Contrato sem que haja autorização expressa e por escrito da ARRENDADORA, exceção feita a sociedades controladoras, controladas, coligadas da ARRENDATÁRIA ou sob controle comum, permanecendo a ARRENDATÁRIA como responsável solidária por todos os deveres e obrigações de referida controladora, controlada ou coligada. A ARRENDADORA não poderá ceder ou transferir este Contrato sem que haja autorização expressa da ARRENDATÁRIA.

11.2 Enquanto perdurar o presente Contrato, a ARRENDATÁRIA poderá, parcialmente, subarrendar ou permitir o uso gratuito ou oneroso de qualquer dos Ativos a terceiros, independentemente de sua atividade, a qualquer tempo, desde que informe a ARRENDADORA por escrito e permaneça responsável pelas obrigações previstas neste Contrato.

11.3 As Partes desde já acordam que não será devido qualquer valor adicional pela ARRENDATÁRIA à ARRENDADORA em razão de transferência (conforme permitido neste Contrato), cessão, subarrendamento ou permissão de uso dos Ativos.

CLÁUSULA 12 DIREITO DE PREFERÊNCIA E RESTRIÇÕES À ALIENAÇÃO DOS ATIVOS

12.1 No caso de venda dos Ativos a qualquer pessoa física ou jurídica ("Terceiro"), a ARRENDATÁRIA possuirá o direito de preferência para comprar os Ativos em condições idênticas às oferecidas pelo Terceiro. Sem prejuízo do ora disposto, e caso a ARRENDATÁRIA abdique, por escrito, do direito de preferência, ou não aceite a proposta, obriga-se então a

ARRENDADORA a dar conhecimento ao adquirente da existência do presente arrendamento, obtendo deste, por escrito, expressa concordância com relação aos termos e condições aqui estabelecidos, os quais deverão ser estritamente observados pelo Terceiro adquirente ou compromissário até o final do prazo contratado neste instrumento ou de suas eventuais prorrogações.

12.2 Alternativamente ao disposto na Cláusula 13.1 abaixo, na hipótese de alienação dos Ativos a Terceiro, poderá a ARRENDATÁRIA, a seu critério, rescindir unilateralmente e de pleno direito o presente Contrato. Nessa situação, a ARRENDATÁRIA terá o direito de permanecer na posse dos Ativos por 90 (noventa) dias após a notificação de rescisão deste Contrato, sem que assista à ARRENDADORA ou ao Terceiro qualquer direito de indenização e/ou ressarcimento de quaisquer custos, despesas e afins em razão de tal rescisão.

12.3 A ARRENDADORA terá o direito de preferência na aquisição, a preços de mercado, do papel produzido pela ARRENDATÁRIA nos Ativos arrendados. O direito de preferência deverá ser exercido mensalmente, por escrito, com 15 dias de antecedência do início do mês da produção.

CLÁUSULA 13 CLÁUSULA DE VIGÊNCIA E REGISTRO

13.1 Na hipótese de a ARRENDATÁRIA optar por não exercer o direito de preferência na aquisição dos Ativos de que trata a Cláusula 12 acima ou não exercer o seu direito de rescisão do presente Contrato, conforme previsto na Cláusula 12.2 acima, este Contrato continuará vigente, conforme estabelecido na Cláusula 12.1 acima.

13.2 Fica, desde já, autorizado, às expensas da ARRENDATÁRIA, a averbação deste Contrato e o registro da sua cláusula de vigência perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

13.2.1 A ARRENDADORA deverá praticar tempestivamente os atos e/ou tomar as providências que forem razoavelmente solicitadas pela ARRENDATÁRIA com o objetivo de facilitar e agilizar a averbação e registro mencionados na Cláusula 13.2 acima.

13.3 Caso o Oficial do Registro de Imóveis competente faça exigências para registrar este Contrato, a ARRENDADORA compromete-se, desde já, a cooperar com a ARRENDATÁRIA naquilo que lhe for aplicável para cumprir as exigências formuladas para o registro deste Contrato.

CLÁUSULA 14 DEVOLUÇÃO ANTECIPADA E RESCISÃO CONTRATUAL

14.1 Durante o prazo estipulado para a duração deste Contrato, a ARRENDADORA não poderá rescindir imotivada e unilateralmente o arrendamento previsto neste Contrato.

14.2 A ARRENDATÁRIA poderá rescindir imotivada e unilateralmente o arrendamento previsto neste Contrato, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, antes do prazo estabelecido na Cláusula 3.1 supra, mediante o envio de uma notificação prévia à ARRENDADORA, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, caso em que será devida pela ARRENDATÁRIA a multa estabelecida na Cláusula 3.1.1.

14.3 Sem prejuízo de pleitear indenização ou outros remédios previstos em lei, a ARRENDATÁRIA poderá rescindir motivada e unilateralmente, de pleno direito, o presente Contrato, a seu critério e a qualquer tempo, mediante notificação à ARRENDADORA, sem que

seja devida pela ARRENDATÁRIA qualquer penalidade, multa ou indenização, nas seguintes hipóteses:

(i) liquidação, dissolução, extinção, decretação de falência, pedido de autofalência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da ARRENDADORA;

(ii) na hipótese de a ARRENDADORA, direta e/ou indiretamente, ter seu controle acionário alterado ou alienado a quaisquer Terceiros, em uma única operação ou em operações sucessivas;

(iii) na hipótese de descumprimento pela ARRENDADORA de obrigações aqui previstas, desde que tal descumprimento não tenha sido sanado em 30 (trinta) dias após notificações da ARRENDATÁRIA neste sentido;

(iv) em caso de desapropriação, conforme previsto na Cláusula 10 acima;

(v) em caso de transferência dos Ativos a Terceiros, conforme previsto na Cláusula 13.2 acima; e

(vi) em caso de qualquer espécie de restrição, total ou parcial, na posse ou uso dos Ativos pela ARRENDATÁRIA desde que o evento em questão não tenha ocorrido por culpa, dolo ou negligência da ARRENDATÁRIA.

14.4 A ARRENDADORA poderá resilir motivada e unilateralmente, de pleno direito, o presente Contrato, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante notificação à ARRENDATÁRIA, nas seguintes hipóteses:

(i) falta de pagamento, pela ARRENDATÁRIA, de 3 (três) Valores Mensais do Arrendamento consecutivos;

(ii) liquidação, dissolução, extinção, decretação de falência, pedido de autofalência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da ARRENDATÁRIA; e

(iii) na hipótese de descumprimento pela ARRENDATÁRIA de obrigações aqui previstas, desde que tal descumprimento não tenha sido sanado em 30 (trinta) dias após notificações da ARRENDADORA neste sentido.

14.5 Uma vez rescindido o presente Contrato, a ARRENDATÁRIA obriga-se a devolver os Ativos à ARRENDADORA, observadas as condições de que trata a Cláusula 6 acima, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da rescisão.

14.6 O presente Contrato poderá, ainda, ser distratado, por acordo mútuo entre as Partes, o qual deverá necessariamente ser celebrado por escrito.

CLÁUSULA 15 NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

15.1 As notificações e avisos relativos ao presente Contrato deverão ser feitos por escrito, com aviso de recebimento, e enviados para os endereços descritos abaixo:

- (i) Para a ARRENDADORA
INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A.
Rua Alcântara, n.º 328, Vila Maria
CEP 02110-900
São Paulo – SP, Brasil

Tel.: (011) 2632-3100 ou (051) 3220-3568
Fax: (011) 2632-3003 ou (051) 3220-3568
E-mail: vilmar.cci@habitasul.com.br
At.: Vilmar Mombach

(ii) Para a ARRENDATÁRIA
CELULOSE IRANI S.A.
Rua General João Manoel, n.º 157, 9º andar
CEP 90010-030
Porto Alegre – RS, Brasil
Tel.: (49) 3527-5104
Fax: (49) 3527-5182
E-mail: odivancargnin@irani.com.br
At.: Sr. Odivan Cargnin

15.2 Em caso de alteração dos endereços indicados anteriormente, as Partes deverão comunicar tal fato imediatamente, por escrito, sob pena de reputarem-se válidas eventuais notificações feitas para o endereço constante da Cláusula 15.1 acima.

15.3 Todas as notificações e demais comunicações a serem feitas com relação ao presente Contrato serão considerados entregues na data do seu efetivo recebimento ou entrega, comprovados por aviso de recebimento escrito, confirmação ou outro comprovante do efetivo recebimento ou entrega aos endereços indicados acima.

CLÁUSULA 16 DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 Este Contrato poderá ser alterado, substituído, distratado, renovado ou prorrogado e os seus termos poderão ser renunciados somente mediante instrumento escrito assinado pelas Partes ou, no caso de uma renúncia, pela Parte detentora de tal prerrogativa.

16.2 Exceto se previsto de outra forma neste Contrato, ou se de qualquer outra forma acordado entre as Partes em outro instrumento, a parte que infringir qualquer das cláusulas do presente Contrato incorrerá em multa correspondente a 3 (três) Valores Mensais do Arrendamento vigentes à época da infração, sem prejuízo de quaisquer outras medidas pela Parte adimplente visando o cumprimento integral das obrigações aqui estabelecidas. A multa prevista nesta Cláusula 16.2 não será aplicável nos casos em que a Parte inadimplente remediar o descumprimento no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação da outra Parte para tanto.

16.3 As Partes estabelecem que todas as multas de que trata este Contrato são consideradas líquidas, certas e exigíveis para todos os fins de direito, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

16.4 Se qualquer uma das Partes, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora ou infração contratual ou legal, se deixar de aplicar à outra Parte, inadimplente ou faltoza, alguma sanção em que haja ela incorrido, se relevar falta praticada, reduzir multa ou encargo contratual, se conceder prazo adicional para o adimplemento de obrigação ou para satisfação de qualquer determinação, ou se tolerar a prática de ato ou fato que importe falta, isso não constituirá novação das cláusulas e condições contratuais, precedente a ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, sendo considerado como liberalidade. O eventual recebimento, em atraso, de qualquer dos valores previstos neste Contrato, não constituirá novação ou renúncia de direito, devendo ser entendido como mera tolerância.

16.5 A ARRENDATÁRIA declara que recebeu os Ativos ora arrendados nas condições indicadas no Laudo de Vistoria Inicial, que será anexado a este Contrato dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar desta data.

16.6 Caso qualquer disposição do presente Contrato venha a ser considerada inválida, ilegal ou inexecutível, tal disposição será considerada como removida deste Contrato, não afetando as demais disposições, desde que os direitos e obrigações de cada uma das Partes contidos nos termos, disposições ou condições válidas deste Contrato não sofram prejuízos. Nessa situação, as Partes comprometem-se a negociar de boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz, obedecida a intenção das Partes refletida em tal cláusula substituída.

16.7 O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes entre si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, devendo permanecer em vigor até o seu integral cumprimento, exceto pelas hipóteses de rescisão estabelecidas neste instrumento.

16.8 Cada uma das Partes deverá arcar com suas respectivas despesas, incluindo, sem limitação, todo e qualquer tributo, diretos e indiretos, incorridas em relação à negociação e elaboração deste Contrato, permanecendo a ARRENDADORA responsável por todos os débitos e obrigações relacionados aos Ativos cujo fato gerador tenha ocorrido antes da presente data, ainda que a cobrança seja posterior à Data do Início do Arrendamento.

16.9 As Partes entendem e concordam que todos os termos e condições estabelecidos neste Contrato são passíveis de execução específica, conforme previsto no Código de Processo Civil Brasileiro.

16.10 Este Contrato em nenhuma hipótese cria relação de parceria ou de representação comercial entre as Partes, sendo cada uma inteiramente responsável por seus atos e obrigações.

16.11 As Partes são empresas totalmente independentes entre si, de forma que nenhuma disposição deste Contrato poderá ser interpretada no sentido de criar vínculo empregatício entre os funcionários de uma das Partes e a outra Parte.

16.12 Fica eleito o foro da comarca da capital do Estado do Rio Grande do Sul, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que possa vir a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato.

E, por estarem certos e ajustados, assinam as Partes o presente Contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo que também o assinam, para que produza os devidos efeitos na forma da lei.

Porto Alegre, 31 de janeiro de 2013.

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

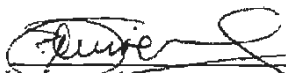
63331

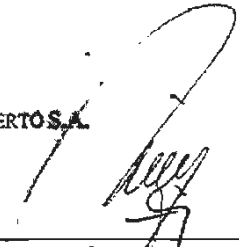
PORTO ALEGRE - RS

(Página de assinaturas do Contrato de Arrendamento de Ativos e Outras Avenças celebrado entre INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A., CELULOSE IRANI S.A. e COMPANHIA COMERCIAL DE IMÓVEIS, celebrado em 31 de janeiro de 2013)

ARRENDADORA:

INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A.

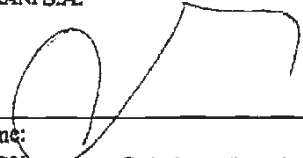

Nome: **Pericles Boussega**
Cargo: **CPF 078.203.130-72**
Diretor


Nome: **Vilmar Mombach**
Cargo: **Diretor**
CPF 168.794.730-01

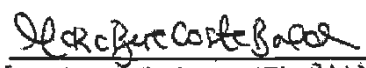
ARRENDATÁRIA:

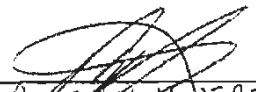
CELULOSE IRANI S.A.


Nome: **Celulose Irani S.A.**
Cargo: **Pericles Pereira Druck**
Diretor Presidente


Nome: **Celulose Irani S.A.**
Cargo: **Odivan Carlos Cargnin**
Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores

Testemunhas:


Nome: **MARIA BERCI COSTA BALDINO**
CPF: **508716920-15**


Nome: **Antonio H. Velloso**
CPF: **469.901.510-72**

ANEXO I
Lista dos Equipamentos

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

63331

VALOR DE MERCADO EM USO

♦ Emp. 1 IND. DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S/A.

♦ Filial 2 SANTA LUZIA / MG

♦ Valores em R\$ (Reais)

SETA DE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

PORTO ALEGRE - RS

43200-P-200/G-7980

Data Base: 30/09/2012

Página: 1

Relatório de Laudo

Item/Agr.	Chapa	Descrição	Fornec.	Dr.Aquis.	Qtde.	Valor Neto de Reposição	% Rem.	Anos Rem.	Valor de Mercado em Uso
Local Físico 2 AV. DAS INDÚSTRIAS, 2.454 JD. OLGA - STA. LUÍZIA / MG									
Conta Contábil 1 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS									
Seção / Depto. 1 PREPARAÇÃO DE MASSA									
1/0000		TRANSPORTADOR INCLINADO DE TALISCAS, DIMENSÕES 1,30X13,00 M	33512	06/1984	2,00	478.088	20	4	95.618
2/0000		ELEVADOR DE CARGA MARCA HARLO, CAPACIDADE 3.000 KG	33512	06/1984	1,00	26.450	20	4	5.290
3/0000		AGITADOR LATERAL SEM MARCA APARENTE, COM MOTOR ELÉTRICO DE 50 CV	33512	06/1984	2,00	99.998	20	4	20.000
4/0000		AGITADOR LATERAL SEM MARCA APARENTE, COM MOTOR ELÉTRICO DE 29 CV	33512	06/1984	5,00	218.500	20	4	43.700
5/0000		HIDRAPULPER SEM MARCA APARENTE, CAPACIDADE 12 M3	33512	06/1984	3,00	1.000.500	40	8	400.200
6/0000		EXTRATOR DE TRANCAS MARCA MAZZER, COM REDUTOR E MOTOR ELÉTRICO DE 5 CV	497	08/2004	2,00	126.500	60	12	75.900
7/0000		DEPURADOR HORIZONTAL MARCA MEOFFBER MODELO OH-700 MOTOR ELÉTRICO DE 40 CV, SÉRIE 103	33512	08/2011	1,00	253.339	95	19	240.672
8/0000		DEPURADOR HORIZONTAL MARCA VOITH, SÉRIE 2019172 MOTOR ELÉTRICO DE 125 CV	33512	08/1987	1,00	275.189	20	4	55.038
9/0000		DEPURADOR HORIZONTAL MARCA VOITH, SÉRIE 2019176 MOTOR ELÉTRICO DE 125 CV	33512	08/1990	1,00	275.189	20	4	55.038
10/0000		PENEIRA VIBRATORIA EM INOX, DIMENSÕES 0,40X1,00 MM	33512	06/1984	2,00	73.600	20	4	14.720
11/0000		CONJUNTO DE 16 PENEIRAS ESTÁTICAS, ESTRUTURA METÁLICA E EM POLIPROPILENO	497	06/2006	1,00	28.750	69	14	19.838
12/0000		REFINADOR DE DISCOS MARCA PILAO, MODELO STD, MOTOR ELÉTRICO DE 400 CV	31057	06/1984	3,00	1.282.835	30	6	378.851
13/0000		PRENSA ENFARFADADEIRA SEM MARCA APARENTE COM ACIONAMENTO HIDRÁULICO	1194	06/1990	1,00	15.000	20	4	3.000
14/0000		EQUIPAMENTOS AUXILIARES DA PREPARAÇÃO DE MASSA: BOMBAS CENTRÍFUGAS DE MASSA, HIDROCICLONES	497	06/1984	1,00	713.000	40	8	285.200
Total Seção / Depto. 1 PREPARAÇÃO DE MASSA					28,00	4.846.838			1.083.065
Total de itens: 14									
Seção / Depto. 2 FABRICAÇÃO DE PAPEL									
15/0000		MÁQUINA PARA FABRICAÇÃO DE PAPEL CAPA MARCA VOITH, LARGURA MÁXIMA 2,50 M, VELOCIDADE 440 MM/MIN, CAPACIDADE 5.300 TON/MES, CONSISTINDO DE: CAIXAS DE ENTRADA DE MASSA, CAIXA SECUNDÁRIA, 27 ROLOS SECADORES COM COIFA, AGITADORES LATERAIS, BOMBAS DE MASSA, BOMBAS DE VÁCUO SISTEMA DE SECAGEM A GÁS, PAINEL DE COMANDO E ENROLADORA AMPLIADA EM 1992 PARA 110 TPD E EM 2003 PARA 180 TPD	12327	06/1984	1,00	43.750.000	55	14	24.082.500
16/0000		REBOBINADORA DE PAPEL MARCA VOITH, LARGURA 2,50 M SÉRIE 41	12327	06/1980	1,00	5.250.000	40	8	2.100.000
17/0000		PONTE ROLANTE MARCA PONTMAC, CAPACIDADE 5 TON, VAD DE 3,00 M, COMANDO POR BOTOEIRA	368	06/1984	1,00	41.800	20	5	8.360
18/0000		ELEVADOR DE CARGA MARCA HARLO, CAPACIDADE 3.000 KG	195	06/1984	1,00	26.450	20	4	5.290
19/0000		PONTE ROLANTE MARCA MOVICARGA, CAPACIDADE 10 TON, VAD DE 23,00 M VIGA DUPLA, COMANDO POR BOTOEIRA, SÉRIE 2243	257	06/1981	1,00	104.500	20	5	20.900
20/0000		PONTE ROLANTE SEM MARCA APARENTE, CAPACIDADE 5 TON, VAD DE 12,00 M, COMANDO POR BOTOEIRA	257	06/1981	1,00	71.500	20	5	14.300
Total Seção / Depto. 2 FABRICAÇÃO DE PAPEL					6,00	49.244.250			26.211.356
Total de itens: 6									
Seção / Depto. 4 ELÉTRICA									
42/0000		PAINEL ELÉTRICO DE ENTRADA 13,8 KV, DIMENSÕES 8,00X1,60X2,00 M COM 8 DISJUNTORES SPRECHER	487	06/1981	1,00	1.392.400	20	4	276.480
43/0000		BANCO DE CAPACITORES POTÊNCIA 1.800 KVAR	487	06/2000	1,00	270.000	39	8	105.300
44/0000		BANCO DE BATERIAS COM 90 ELEMENTOS MARCA NIFE, CAPACIDADE 45 AH	497	06/1987	1,00	17.550	20	4	3.510
45/0000		TRANSFORMADOR DE FORÇA MARCA ZILMER, POTÊNCIA 2000 KVA	10942	06/1981	3,00	355.500	20	5	71.100
46/0000		TRANSFORMADOR DE FORÇA MARCA SIEMERS, POTÊNCIA 500 KVA	10942	06/1981	3,00	153.000	20	5	30.600
47/0000		TRANSFORMADOR DE FORÇA SEM MARCA APARENTE, POTÊNCIA 150 KVA	10942	06/1981	1,00	21.750	20	5	4.350
48/0000		TRANSFORMADOR DE FORÇA MARCA COMTEC/DITRAFI, POTÊNCIA 75 KVA	10942	06/1981	2,00	30.600	20	5	6.120
49/0000		TRANSFORMADOR DE FORÇA MARCA SERTA, POTÊNCIA 10 KVA	10942	06/1981	1,00	4.200	20	5	840

63331

43200-P-200/G-7980
Data Base : 30/09/2012
Página : 2

VALOR DE MERCADO EM USO

◆ Emp. 1 IND. DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S/A.

◆ Filial 2 SANTA LUZIA / MG

◆ Valores em R\$ (Real)

GETAPE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

PORTO ALEGRE - RS

Relatório de Laudo

Item/Agr.	Chapa	Descrição	Fornec.	Qt.Aquis.	Qtde.	Valor Novo de Reposição	% Rem.	Anos Rem.	Valor de Mercado em Uso
Local Físico 2 AV. DAS INDÚSTRIAS, 2.454 JD. OLGA - STA. LUZIA / MG									
Conta Contábil 1 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS									
Seção / Depto. 4 ELÉTRICA									
50/0000		PAINEL ELETRICO COM 8 CUBICULOS, 440 V, DIMENSÕES 3,50X0,40X1,80 M	497	06/1981	4,00	287.280	20	4	57.456
Total Seção / Depto. 4 ELÉTRICA					17,00	2.522.280			556.766
Total de Itens: 9									
Seção / Depto. 5 CALDEIRAS									
26/0000		CALDEIRA A OLEO MARCA ATA, MODELO H-3, TIPO 34S, PRODUÇÃO 15.000 KG/H, SUPERFÍCIE 307,5 M2, SÉRIE 70111	10	06/1981	1,00	870.000	40	10	348.000
27/0000		CALDEIRA A GAS MARCA Aalborg PONTIN, CAPACIDADE 15.000 KG/H, SUPERFÍCIE 568 M2, SÉRIE 6258	10	06/1981	1,00	972.000	60	15	583.200
28/0000		COMPRESSOR DE AR A PISTÃO MARCA INGERSOLL RAND, MODELO XLE 18X10X7, MOTOR ELÉTRICO DE 250 CV, SÉRIE WJH349H7	10118	06/1981	1,00	117.800	20	4	23.520
29/0000		COMPRESSOR DE AR ROTATIVO MARCA INGERSOLL RAND, MODELO SSRTF-200, SÉRIE 03167, MOTOR ELÉTRICO DE 200 CV	10118	08/2008	1,00	103.200	68	14	71.208
30/0000		GRUPO GERADOR DIESEL MARCA TRANSAMUL POTÊNCIA 80 KVA	1758	06/1981	1,00	46.200	20	5	9.240
31/0000		RESERVATÓRIO DE AR COMPRIMIDO MARCA ROVER, CAPACIDADE 2,7 M3	10118	06/1981	1,00	14.850	20	4	2.970
32/0000		TANQUE PARA OLEO BPF, CAPACIDADE 50 M3, COM REVESTIMENTO ISOTÉRMICO E SERPENTINA	497	06/1981	1,00	117.500	20	4	23.500
33/0000		BOMBA DE ENGRENAGEM SEM MARCA APARENTE, MOTOR ELÉTRICO DE 12,5 CV	30233	08/1981	1,00	5.400	20	4	1.080
Total Seção / Depto. 5 CALDEIRAS					8,00	2.248.750			1.862.718
Total de Itens: 8									
Seção / Depto. 6 ETA									
21/0000		ESTACAO DE TRATAMENTO DE AGUA MARCA FMC PILSAN, CAPACIDADE 180 M3/H, DE 282680, CONSISTINDO DE: 2 FILTROS DE CARTAO, 2 TROCADORES DE CATIONES, 2 TROCADORES DE ANIONS, 2 FILTROS HORIZONTAIS, 6 BOMBAS CENTRIFUGAS, 1 SOPRADOR ROTATIVO MARCA OMEL, 9 AGITADORES DE HASTE	12140	06/1984	1,00	262.000	20	4	56.400
22/0000		BOMBA CENTRIFUGA PARA INCENDIO MARCA KSB, MODELO 65-20, VAZAO 38 M3/H, ALTURA 70 MCA, MOTOR ELÉTRICO DE 30 CV	12030	06/1985	1,00	15.900	20	4	3.000
23/0000		TANQUE CILINDRICO EM FIBRA PARA ALUMINIO MARCA INTERFERBRA, CAPACIDADE 40 M3	10883	06/1995	1,00	40.888	20	4	8.180
24/0000		TANQUE CILINDRICO EM FIBRA PARA AGUA DESMINERALIZADA MARCA TECNIPLAS, CAPACIDADE 20 M3	10883	06/1995	1,00	24.669	20	4	4.934
25/0000		TANQUE CILINDRICO EM FIBRA PARA AGENTE DE RESISTENCIA UNIDA MARCA FIBRA, CAPACIDADE 40 M3	10883	06/1984	1,00	40.888	20	4	8.180
Total Seção / Depto. 6 ETA					5,00	483.465			88.694
Total de Itens: 5									
Seção / Depto. 7 ETE									
34/0000		ESTACAO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES SEM MARCA APARENTE, CAPACIDADE 180 M3/H, CONSISTINDO DE: 7 BOMBAS CENTRIFUGAS MOTOR DE 25 CV, 1 BOMBA CENTRIFUGA MOTOR DE 5 CV, 1 DECANTADOR EM ACO CARSONO, 1 PENEIRA ESTATICA EM INOX E 1 CENTRIFUGA DECANTER MARCA CHBRASCENTER	12140	06/1981	1,00	275.000	20	4	55.200
Total Seção / Depto. 7 ETE					1,00	275.000			55.200
Total de Itens: 1									
Seção / Depto. 8 LABORATÓRIO									
57/0000		CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS PARA LABORATORIO, CONSISTINDO DE: APARELHO SHOPER RIGER, MEDIDOR DE FOLHAS, Forno elétrico, MEDIDOR DE POROSIDADE, DESINTEGRADOR, FORMADOR DE FOLHAS E ESTUFA ELÉTRICA	33513	06/2007	1,00	130.000	48	5	62.400
58/0000		CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS PARA AMPLIAÇÃO DA PREPARAÇÃO DE MASSA, CONSISTINDO: PULPER CONTÍNUO CAPACIDADE 28 M3, ESTEIRA INCLINADA, GUILHOTINA HIDRÁULICA MODELO GUI-500, DESCONTAMINADOR CONTÍNUO MODELO PLZ-3, ROSCA DESAGUADORA MODELO RFW-500/05, VALVULAS E JOGO DE SOBRESSALENTES	415	06/2012	1,00	1.432.000	100	20	1.432.000

63331

43200-P-200/G-7980
Data Base: 30/09/2012
Página: 3

VALOR DE MERCADO EM USO

♦ Emp. 1 IND. DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S/A.

♦ Filial 2 SANTA LUZIA / MG

♦ Valores em R\$ (Real)

SETAPE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

PORTO ALEGRE - RS

Relatório de Laudo

Item/Agr.	Chapa	Descrição	Fornec.	Qt.Aquis.	Qtde.	Valor Novo de Reposição	% Rem.	Anos Rem.	Valor de Mercado em Uso
Total Seção / Depto.		8 LABORATÓRIO			2,00	1.562.000			1.494.400
Total de Itens: 2									
Seção / Depto.		9 CAPTAÇÃO DE ÁGUA							
51/0000		BOMBA SUBMERSA MARCA ABS, MOTOR ELÉTRICO DE 11 KW	12040	06/1981	1,00	3.800	20	4	760
52/0000		BOMBA CENTRÍFUGA SEM MARCA APARENTE, MOTOR ELÉTRICO DE 50 CV	12030	06/1981	2,00	27.800	20	4	5.520
Total Seção / Depto.		9 CAPTAÇÃO DE ÁGUA			3,00	31.600			6.280
Total de Itens: 2									
Seção / Depto.		10 MANUTENÇÃO							
35/0000		CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS DE OFICINA DE MANUTENÇÃO, CONSISTINDO DE: 2 TORNEIROS MECÂNICOS, PLANO LIMA DORA, SERRA ALTERNATIVA, FURADEIRA DE COLUNA E GUINDASE GIRATORIO	487	06/1981	1,00	252.000	30	8	75.600
Total Seção / Depto.		10 MANUTENÇÃO			1,00	252.000			75.600
Total de Itens: 1									
Seção / Depto.		11 BALANÇA RODOVIÁRIA							
53/0000		BALANÇA RODOVIÁRIA MARCA TOLEDO, MODELO 840, CAPACIDADE 60 TONELADAS, PLATAFORMA DE 12,00X3,00 M	502	06/1981	1,00	86.250	20	4	17.250
Total Seção / Depto.		11 BALANÇA RODOVIÁRIA			1,00	86.250			17.250
Total de Itens: 1									
Seção / Depto.		12 EMPILHADERAS							
54/0000		EMPILHADERA A GLP MARCA HYSTER, CAPACIDADE 2.000 KG COM GARRA PORTA BOBINAS	14843	06/1981	5,00	190.000	100	15	190.000
55/0000		EMPILHADERA A GLP MARCA HYSTER, CAPACIDADE 2.500 KG	14843	06/1981	2,00	50.000	100	15	50.000
56/0000		EMPILHADERA A GLP MARCA HYSTER, CAPACIDADE 3.000 KG COM GARRA PORTA BOBINAS	14843	06/1981	2,00	96.000	100	15	96.000
Total Seção / Depto.		12 EMPILHADERAS			9,00	336.000			336.000
Total de Itens: 3									
Total Conta Contábil		1 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS			79,00	61.807.333			31.588.213
Total de Itens: 52									
Total Local Físico		2 AV. DAS INDÚSTRIAS, 2.454 JD. OLGA - STA. LUZIA / MG			79,00	61.807.333			31.588.213
Total de Itens: 52									
Total Filial 2 SANTA LUZIA / MG					79,00	61.807.333			31.588.213
Total de Itens: 52									
Total Emp. 1 IND. DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S/A.					79,00	61.807.333			31.588.213
Total de Itens: 52									
Total Geral					79,00	61.807.333			31.588.213
Total de Itens: 52									

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS

ANEXO II

Laudo de Vistoria Inicial do Imóvel

*a ser elaborado até 30 (trinta) dias após a data da assinatura deste Contrato de
Arrendamento de Ativos e Outras Avenças*

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ANEXO II

Laudo de Vistoria Inicial do Imóvel

ARRENDADORA: Indústria de Papel e Papelão São Roberto S.A.

ARRENDATÁRIA: Celulose Irani S.A.

OBJETO: o Imóvel e os Equipamentos, conforme definidos no Contrato (abaixo definido)

DATA DO CONTRATO: 31 de janeiro de 2013

VIGÊNCIA DO ARRENDAMENTO: 01 de março de 2013 até 28 de fevereiro de 2023

DATA DO LAUDO: 27 de fevereiro de 2013

Em conformidade com o disposto na Cláusula 6.1 do "Contrato de Arrendamento de Ativos e Outras Avenças", firmado entre Indústria de Papel e Papelão São Roberto S.A. e Celulose Irani S.A., com interveniência da Companhia Comercial de Imóveis, datado de 31 de janeiro de 2013 ("Contrato"), as Partes nesta data juntam ao Contrato o presente Laudo de Vistoria Inicial do Imóvel como Anexo II, o qual servirá de parâmetro para a constatação das condições do Imóvel quando de sua devolução ao final do arrendamento.

As Partes concordam e aceitam que o Imóvel está, nesta data, livre e desembaraçado de pessoas e coisas e em boas condições de uso, conforme descrição abaixo.

Descrição do Imóvel:

O Imóvel está situado na Av. das Indústrias, 2445, Vila Olga, no município de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, de propriedade da ARRENDADORA e registrado sob as matrículas nº nº 9.522, 11.781 e 12.267 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, que se situa na Av. das Indústrias, 2445, Vila Olga na cidade de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.

O presente Laudo de Vistoria Inicial do Imóvel faz parte integrante do Contrato e é assinado na presença de 2 testemunhas, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

ARRENDADORA:

INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS

Nome: Vilmar Mombach
Cargo: Diretor

Nome: Pericles Rousseni
Cargo: Diretor

ARRENDATÁRIA:

CELULOSE IRANI S.A.

Nome: Pericles Pereira Druck
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Odivan Carlos Cargnin
Cargo: Diretor de-Adm, Finanças e RI

Testemunhas:

Nome: Mircon Roberto Becker
CPF: 711.000.329-91

Nome: Evandro Zabott
CPF: 824.996.759-34

4.1 O valor inicial do arrendamento será de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) por mês ("Valor Mensal do Arrendamento"), e deverá ser pago pela ARRENDATÁRIA, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido,

- (i) durante a vigência do Contrato de Cessão Fiduciária, diretamente ao agente arrecadador, em moeda corrente nacional, por meio de depósito na conta corrente vinculada de titularidade da ARRENDADORA, no Itaú Unibanco, Agência 8541, Conta Corrente 12969-1, servindo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação do valor pago; ou
- (ii) após a rescisão do Contrato de Cessão Fiduciária e durante a vigência do Contrato, diretamente à ARRENDADORA, em moeda corrente nacional, por meio de depósito na conta corrente vinculada de titularidade da ARRENDADORA, no Banco Bradesco (237), Agência 3267-0 (Guilherme Cochling – URB SP), Conta Corrente 16.023-7, servindo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação do valor pago;

4.1.1 Sempre que o dia 05 (cinco) do mês não for um dia útil, a ARRENDATÁRIA deverá efetuar o pagamento do Valor Mensal do Arrendamento no primeiro dia útil imediatamente posterior ao vencimento, sob pena de aplicação das penalidades de que trata a Cláusula 4.5 abaixo.

3.1. Alterar o item (iii) da Cláusula 5.1 do Contrato passa a vigorar com a redação abaixo:

"(iii) não gravar, onerar, doar, dar em pagamento, conferir ao capital, transferir sob a forma de cisão, fusão ou incorporação, ou permutar os Ativos (ou se comprometer a praticar quaisquer desses atos), direta e/ou indiretamente, durante toda a vigência deste Contrato, incluindo, sem limitação, constituir hipoteca ou alienar fiduciariamente o Imóvel e/ou os Equipamentos, conforme aplicável (ou se comprometer a praticar quaisquer desses atos), salvo pela alienação fiduciária do Imóvel e/ou dos Equipamentos no âmbito de emissão de debêntures por sociedade do grupo econômico da Arrendadora".

Cláusula Terceira – RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Contrato e não expressamente alteradas por este Aditamento.

Cláusula Quarta – FORO

4.1. Fica eleito o foro da Comarca da capital do Rio Grande do Sul, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento, em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Porto Alegre, 28 de maio de 2013

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ATIVOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular:

(a) **INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alcântara n.º 328, Bairro Vila Maria, CEP n.º 02110-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 60.432.648/0001-69, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Arrendadora"); e

(b) **CELULOSE IRANI S.A.**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Capital do Estado do Rio Grande do Sul, na Rua General João Manoel, n.º 157 - 9º andar, CEP 90.010-030, inscrita sob o n.º 92.791.243/0001-03, neste ato representada nos termos de seu Estatuto ("Arrendatária");

Arrendadora e Arrendatária, doravante denominadas, em conjunto, "Partes", ou, isoladamente, "Parte";

CONSIDERANDO que em 31 de janeiro de 2013, as partes celebraram o "Contrato de Arrendamento de Ativos e Outras Avenças", com a finalidade de a Arrendadora arrendar propriedades e equipamentos ("Ativos"), devidamente caracterizados no Contrato (em conjunto, "Ativos") para a Arrendatária ("Contrato");

CONSIDERANDO que, a Arrendadora pretende ceder os recebíveis decorrentes do Contrato, como uma das garantias a ser por ela prestadas no âmbito da "1ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantias Real e Fidejussória, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Wave Participações S.A." ("Escritura de Emissão" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis Oriundos de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças", a ser celebrado, nesta data, entre a Arrendadora, a Wave Participações S.A., a Irani e a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e

CONSIDERANDO que, a Arrendatária está de acordo com os termos e condições negociados no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo parte interveniente anuente do referido Contrato;

CONSIDERANDO que determinadas propriedades e equipamentos objeto do Contrato de Arrendamento serão objeto de alienação fiduciária no âmbito da Emissão;

vêm celebrar este "Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento de Ativos e Outras Avenças" ("Aditamento"), em observância às seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – TERMOS DEFINIDOS

1.1. Termos iniciados em letras maiúsculas utilizados e não definidos de outra forma no presente Aditamento terão o significado a eles atribuídos no Contrato.

Cláusula Segunda – ADITAMENTOS

3.1. Alterar a Cláusula 3.1 do Contrato passa a vigorar com a redação abaixo:

"3.1.1 No caso de rescisão antecipada e imotivada deste Contrato pela ARRENDATÁRIA, nos termos da Cláusula 13 infra, antes do prazo estabelecido na Cláusula 3.1 supra, esta deverá pagar uma multa penal compensatória equivalente a 3 (três) vezes o Valor Mensal do Arrendamento (conforme abaixo definido) vigente na época da rescisão, observados os itens (I) e (II) da Cláusula 4.1 abaixo.

3.1. Alterar a Cláusula 4.1 do Contrato passa a vigorar com a redação abaixo:

4.1 O valor inicial do arrendamento será de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) por mês ("Valor Mensal do Arrendamento"), e deverá ser pago pela ARRENDATÁRIA, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido,

- (i) durante a vigência do Contrato de Cessão Fiduciária, diretamente ao agente arrecadador, em moeda corrente nacional, por meio de depósito no conta corrente vinculada de titularidade da ARRENDADORA, no Itaú Unibanco, Agência 8541, Conta Corrente 12969-1, servindo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação do valor pago; ou
- (ii) após a rescisão do Contrato de Cessão Fiduciária e durante a vigência do Contrato, diretamente a ARRENDADORA, em moeda corrente nacional, por meio de depósito na conta corrente vinculada de titularidade da ARRENDADORA, no Banco Bradesco (237), Agência 3267-0 (Guilherme Cochling – URB SP), Conta Corrente 16.023-7, servindo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação do valor pago;

4.1.1 Sempre que o dia 05 (cinco) do mês não for um dia útil, a ARRENDATÁRIA deverá efetuar o pagamento do Valor Mensal do Arrendamento no primeiro dia útil imediatamente posterior ao vencimento, sob pena de aplicação das penalidades de que trata a Cláusula 4.5 abaixo.

3.1. Alterar o item (iii) da Cláusula 5.1 do Contrato passa a vigorar com a redação abaixo:

"(iii) não gravar, onerar, doar, dar em pagamento, conferir ao capital, transferir sob a forma de cisão, fusão ou incorporação, ou permutar os Ativos (ou se comprometer a praticar quaisquer desses atos), direta e/ou indiretamente, durante toda a vigência deste Contrato, incluindo, sem limitação, constituir hipoteca ou alienar fiduciariamente o Imóvel e/ou os Equipamentos, conforme aplicável (ou se comprometer a praticar quaisquer desses atos), salvo pela alienação fiduciária do Imóvel e/ou dos Equipamentos no âmbito de emissão de debêntures por sociedade do grupo econômico da Arrendadora".

Cláusula Terceira – RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Contrato e não expressamente alteradas por este Aditamento.

Cláusula Quarta – FORO

4.1. Fica eleito o foro da Comarca da capital do Rio Grande do Sul, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento, em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Porto Alegre, 28 de maio de 2013

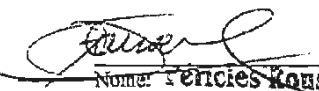
2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

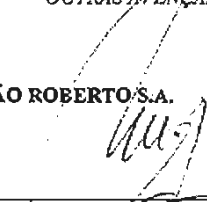
63331

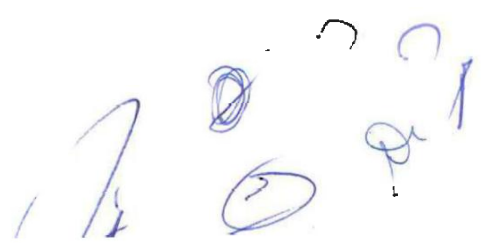
PORTO ALEGRE - RS

[PÁGINA DE ASSINATURAS 1/3 DO PRIMEIRO ADITAMENTO CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ATIVOS E
OUTRAS AVENÇAS]

INDÚSTRIA DE PAPEL E PAPELÃO SÃO ROBERTO S.A.


Nome: **Fercies Koussens**
Cargo: **CPF 073.293.130-72**
Diretor


Nome: **Vilmar Mombach**
Cargo: **Diretor**
CPF 168.794.730-91



2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
63331

PORTO ALEGRE - RS

[PÁGINA DE ASSINATURAS 2/3 DO PRIMEIRO ADITAMENTO CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ATIVOS E
OUTRAS AVENÇAS]

CELULOSE IRANI S.A.

Nome:
Cargo:

Celulose Irani S.A.
Pericles Pereira Druck
Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

Celulose Irani S.A.
Odivan Carlos Cargnin
Diretor de Administração, Finanças
e Relações com Investidores

[Handwritten signatures in blue ink]

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

63331

PORTO ALEGRE - RS

[PÁGINA DE ASSINATURAS 3/3 DO PRIMEIRO ADITAMENTO CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ATIVOS E
OUTRAS AVENÇAS]

Testemunhas:

Lucélia de Souza Carlos
Nome: Lucélia de S. Carlos
RG: 7039679505
CPF: 002.875460-39

Maria Berci Costa Baldino
Nome: MARIA BERCI COSTA BALDINO
RG: 800.4345362 - RS
CPF: 502.716.920.15

[Handwritten signatures and initials in blue ink]