



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro

3548671 - 1815656

Custas: R\$  
Total 394,91



Em (280,45-FET) 59,18-89D 15,45-NM 10,05-AC 0,20-FUNDEP;  
14,02-FLUNPER) 14,02  
Registrado e digitalizado em 30/11/2012

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

Pelo presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia* celebrado na presente data, as seguintes PARTES:

De um lado:

1. **DECTA ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Martins Ferreira, 60, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22271-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.415.729/0001-79, neste ato representada, por seu representante legal, abaixo qualificado, doravante designado "GARANTIDOR 1";
2. **WMB - COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Alvorada, 2451, hangar 3, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 21963-480, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.650.199/0001-85, neste ato representada, por seu representante legal, abaixo qualificado, doravante designado "GARANTIDOR 2"; e

Sendo GARANTIDOR 1 e GARANTIDOR 2, denominados conjuntamente "GARANTIDORES";

E, de outro lado,

3. **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade e Estado de São Paulo na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social doravante denominada "AGENTE FIDUCIÁRIO"; e

E, ainda, como Intervenientes-Anuentes:

4. **SPE TIJUCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Avenida Jóquei 1.777, parte, Teresina, Estado do Piauí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.147.231/0001-05 ("TIJUCA" ou "SOCIEDADE").

Sendo os GARANTIDORES, o AGENTE FIDUCIÁRIO e a SOCIEDADE, quando referidos em conjunto, denominados "PARTES" e isoladamente "PARTE".

### PREÂMBULO

**Considerando que**, a TIJUCA, irá construir o empreendimento denominado Belleville ("EMPREENDIMENTO TIJUCA") e a SPE RENNO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade do Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Bvd. 28 de Setembro, nº 86, Loja G, parte, Vila Isabel, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.918.480/0001-86 ("RENNO"), está construindo o empreendimento Duo Life & Business ("EMPREENDIMENTO RENNO");

**CONSIDERANDO QUE**, as unidades do EMPREENDIMENTO TIJUCA e do EMPREENDIMENTO RENNO ("UNIDADES") serão comercializadas mediante a celebração de *Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel* ("PROMESSAS DE COMPRA E VENDA"), firmados entre a RENNO ou a TIJUCA e os respectivos adquirentes das UNIDADES ("DEVEDORES"), tendo por objeto a promessa de compra e venda das UNIDADES;

**CONSIDERANDO QUE**, nos termos das PROMESSAS DE COMPRA E VENDA, os DEVEDORES serão obrigados a (i) realizar o pagamento do valor das UNIDADES objeto do referido contrato, mensalmente, atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nas respectivas PROMESSAS DE COMPRA E VENDA, na periodicidade ali estabelecida, bem como (ii) arcar com todos e quaisquer outros valores, devidos pelos DEVEDORES por força das PROMESSAS DE COMPRA E VENDA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas,



honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas PROMESSAS DE COMPRA E VENDA, (sendo os valores mencionados em "i" e "ii" acima adiante designados como "CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUTUROS");

**CONSIDERANDO QUE**, a BINGEN firmou o *Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Fidejussória para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Bingen Securitizadora S.A. ("ESCRITURA DE DEBÊNTURES")* por meio do qual realizou a emissão de debêntures ("DEBÊNTURES" e "EMIÇÃO").

**CONSIDERANDO QUE**, a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA foi apontada como AGENTE FIDUCIÁRIO das DEBÊNTURES, sendo certo que a sua principal função é defender os direitos dos DEBENTURISTAS;

**CONSIDERANDO QUE**, os recursos captados pela BINGEN por meio das DEBÊNTURES serão utilizados prioritariamente para o financiamento do desenvolvimento do EMPRENDIMENTO TIJUCA, por meio da aquisição, pela EMISSORA, dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUTUROS formalizados por meio das PROMESSAS DE COMPRA E VENDA;

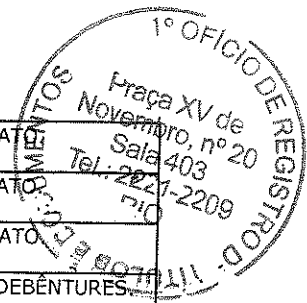
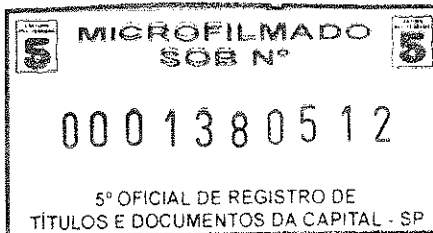
**CONSIDERANDO QUE**, para garantir o fiel, pontual e integral pagamento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a serem assumidas pela BINGEN nas DEBÊNTURES ("OBRIGAÇÕES GARANTIDAS"), a SOCIEDADE concordou em alienar fiduciariamente as QUOTAS ALIENADAS, em favor do AGENTE FIDUCIÁRIO na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, sem prejuízo das demais garantias constituídas.

Têm as PARTES, entre si, justo e contratado celebrar o presente CONTRATO, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA DEFINIÇÕES

- 1.1 Para todos os fins e efeitos do presente CONTRATO, todos os termos abaixo escritos com todas as letras maiúsculas, utilizados no corpo da presente CONTRATO, terão os significados que lhes são atribuídos abaixo. Adicionalmente, a menos que o contexto disponha de outra forma: (i) os títulos são inseridos apenas por conveniência e não afetam sua interpretação; (ii) as referências a cláusulas e/ou itens devem ser interpretadas como referências às cláusulas e/ou itens deste documento; (iii) palavras no singular terão o mesmo significado no plural, e vice-versa; e (iv) referências a qualquer dispositivo legal ou regulamentar devem ser interpretadas como referências a tais dispositivos conforme em vigor à época; e (v) Os termos com todas as letras em maiúsculas não definidos neste CONTRATO terão os significados a eles atribuídos na ESCRITURA DE DEBÊNTURES, conforme aplicável.

|                                       |                                                                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AGD</b>                            | Assembleia Geral de Debenturista prevista na cláusula 4 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.                       |
| <b>AGENTE FIDUCIÁRIO</b>              | Conforme definido no preâmbulo deste CONTRATO.                                                            |
| <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS</b> | A presente alienação fiduciária de quotas da SOCIEDADE formalizada por meio da celebração deste CONTRATO. |
| <b>CCBC</b>                           | Conforme definido na cláusula 9.2.1.                                                                      |
| <b>CONTRATO</b>                       | O presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia.                          |
| <b>CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUTUROS</b>  | Conforme definido nos considerandos do CONTRATO.                                                          |
| <b>DATA DE EMISSÃO</b>                | Data de subscrição das DEBÊNTURES                                                                         |
| <b>DEBENTURISTAS</b>                  | Os titulares das DEBÊNTURES.                                                                              |
| <b>DEVEDORES</b>                      | Os adquirentes das UNIDADES.                                                                              |
| <b>EMISSIONA</b>                      | Conforme definido no preâmbulo                                                                            |

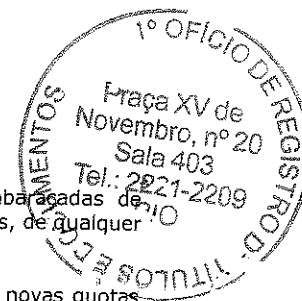


|                                        |                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EMPREENHIMENTO RENNO</b>            | Conforme definido nos considerandos deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                           |
| <b>EMPREENHIMENTO TIJUCA</b>           | Conforme definido nos considerandos deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                           |
| <b>ESCRITURA DE DEBÊNTURES</b>         | Conforme definido nos considerandos deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                           |
| <b>EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO</b> | Eventos descritos na cláusula 7 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.                                                                                                                                                                                   |
| <b>GARANTIDOR 1</b>                    | Conforme definido no preâmbulo deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                                |
| <b>GARANTIDOR 2</b>                    | Conforme definido no preâmbulo deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                                |
| <b>GARANTIDORES</b>                    | Conforme definido no preâmbulo deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                                |
| <b>OBRIGAÇÕES GARANTIDAS</b>           | Conforme definido nos considerandos deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                           |
| <b>PARTE ou PARTES</b>                 | Conforme definido no preâmbulo deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                                |
| <b>PROMESSAS DE COMPRA E VENDA</b>     | Conforme definido nos considerandos deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                           |
| <b>QUOTAS ALIENADAS</b>                | Conjunto das seguintes quotas:<br><br>900 (novecentas) quotas do GARANTIDOR 1 representativas de 90% (noventa por cento) do capital da SOCIEDADE; e 100 (cem) do GARANTIDOR 2 representativas de 10% (dez por cento) do capital da SOCIEDADE. |
| <b>REGULAMENTO DA CÂMARA</b>           | Conforme definido na cláusula 9.2.1 deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                           |
| <b>RTDs</b>                            | Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as PARTES.                                                                                                                                                       |
| <b>SÓCIOS</b>                          | O GARANTIDOR 1 e o GARANTIDOR 2, quando considerados em conjunto, na qualidade de sócios acionistas da SOCIEDADE.                                                                                                                             |
| <b>TRIBUNAL ARBITRAL</b>               | Conforme definido na cláusula 9.2.2 deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                           |
| <b>UNIDADES</b>                        | Conforme definido nos considerandos deste CONTRATO.                                                                                                                                                                                           |

- 1.1 Todas as referências ao AGENTE FIDUCIÁRIO neste CONTRATO devem ser lidas e entendidas como referências ao AGENTE FIDUCIÁRIO na qualidade de representante dos interesses dos DEBENTURISTAS, nos termos da ESCRITURA DEBÊNTURES e agindo mediante prévia instrução por escrito dos DEBENTURISTAS, conforme o caso, o qual deliberará em AGD conforme estabelecido na ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
- 1.2 Os GARANTIDORES e a SOCIEDADE reconhecem que qualquer medida tomada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO nos termos do presente CONTRATO será tomada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme o caso, agindo em benefício e como mandatário dos DEBENTURISTAS, de acordo com instruções recebidas pelos DEBENTURISTAS e em conformidade com as disposições deste CONTRATO e da ESCRITURA DE DEBÊNTURES. Sempre que julgarem necessário, o AGENTE FIDUCIÁRIO poderá contatar os DEBENTURISTAS para dirimir quaisquer dúvidas em relação aos procedimentos a serem tomados em relação a este CONTRATO.

#### CLÁUSULA SEGUNDA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 2.1. Pelo presente CONTRATO, nos termos do Artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro, do Artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a redação dada pelo Artigo 55 da Lei 10.931/04, e posteriores alterações, e do Decreto Lei 911/69, os GARANTIDORES, de forma irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente em favor do AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, em garantia das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, as QUOTAS ALIENADAS, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da SOCIEDADE, seus proventos, ou



recursos advindos da sua alienação, as quais declara estarem livres e desembaracadas de quaisquer ônus, gravames, encargos ou outras pendências, judiciais ou extrajudiciais, de qualquer natureza, exceto pela alienação fiduciária constituída por este instrumento.

- 2.1.1. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS deverá ser estendida a quaisquer novas quotas emitidas ou distribuídas pela SOCIEDADE aos GARANTIDORES, bem como as quotas emitidas em caso de transformação de qualquer uma da SOCIEDADE em sociedade anônima, ficando acordado, assim, que o total de quotas alienadas fiduciariamente na forma do CONTRATO corresponderá sempre à totalidade das quotas do capital social da SOCIEDADE.
- 2.1.2. O valor da presente alienação fiduciária de quotas, apurado nesta data, é o descrito no quadro abaixo:

| SOCIEDADE | QUANTIDADE DE QUOTAS | VALOR DO CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO | ATO SOCIETÁRIO                                 |
|-----------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| TIJUCA    | 1.000                | R\$ 1.000,00 (mil reais)              | 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social |

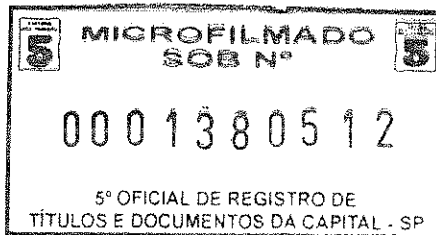
- 2.2. Para os fins de direito, e em especial atenção ao previsto no Artigo 1.362 do Código Civil Brasileiro, os GARANTIDORES descrevem o objeto da alienação fiduciária e as principais condições financeiras das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, sem prejuízo do detalhamento constante da ESCRITURA DE DEBÊNTURES que, para esse efeito, se considera aqui integralmente transcrita:

2.2.1. DEBÊNTURES:

- 1) Valor Nominal: R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais);
- 2) Valor das parcelas e forma de pagamento: conforme previsto na ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
- 3) Atualização monetária: Atualizado mensalmente desde a data de celebração da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV");
- 4) Juros remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 9,5% (nove vírgula cinco por cento) ao ano, capitalizada mensalmente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada a partir de DATA DE EMISSÃO, conforme definido na ESCRITURA DE DEBÊNTURES;
- 5) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis*, nos termos da ESCRITURA DE DEBÊNTURES;
- 6) Prazo: até 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da DATA DE EMISSÃO, conforme definido na ESCRITURA DE DEBÊNTURE;
- 7) Data de vencimento final: última DATA DE PAGAMENTO, conforme definido na ESCRITURA DE DEBÊNTURES; e
- 8) O local, as datas de pagamento e as demais características dos créditos imobiliários estão discriminadas na ESCRITURA DE DEBÊNTURE;

- 2.3. Os GARANTIDORES continuarão a exercer livremente os direitos decorrentes das QUOTAS ALIENADAS, inclusive o direito de voto, observadas as disposições legais, da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, deste CONTRATO e do Contrato Social da SOCIEDADE.

- 2.3.1. Na ocorrência de um EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO os GARANTIDORES estarão obrigados a somente exercer seus direitos estritamente de acordo com as instruções que lhe forem encaminhadas por escrito pelo AGENTE FIDUCIÁRIO de acordo com as deliberações tomadas pelos DEBENTURISTAS reunidos em AGD, sem prejuízo da possibilidade de execução da garantia ora constituída.



- 2.4. Os GARANTIDORES se obrigam a não aprovar sem autorização expressa e por escrito do AGENTE FIDUCIÁRIO, qualquer proposta ou concordar com qualquer alteração do contrato social e/ou estatutária, antes ou após eventual transformação de da SOCIEDADE em sociedade anônima, que envolva qualquer das seguintes matérias: (i) distribuição de lucros, dividendos ou pagamento de juros aos quotistas ou acionistas; (ii) aumento ou redução no capital social da SOCIEDADE; (iii) qualquer alteração no contrato ou estatuto social da SOCIEDADE; (iv) dissolução, liquidação, transformação, cisão, fusão ou incorporação da SOCIEDADE ou de seu capital, bem como a incorporação pela SOCIEDADE de qualquer outra sociedade ou seu capital; (v) destituição de qualquer membro da administração da SOCIEDADE; e (vi) eleição de qualquer novo membro da administração da SOCIEDADE.
- 2.5. Adicionalmente ao direito de veto do AGENTE FIDUCIÁRIO nas matérias acima referidas, no caso de um EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO, o AGENTE FIDUCIÁRIO poderá, de acordo com as deliberações tomadas em AGD, destituir os membros da administração da SOCIEDADE e indicar novos membros que deverão ser eleitos pelos SÓCIOS.
- 2.5.1. Para tal fim, os SÓCIOS nomeiam e constituem o AGENTE FIDUCIÁRIO, de forma irrevogável e irretratável, como seu procurador na forma dos artigos 684 e 686 do Código Civil, para, mediante a ocorrência de um EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO, praticar todo e qualquer ato necessário para a excussão da garantia, inclusive para a substituição dos administradores da SOCIEDADE, pelo prazo necessário à quitação das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.
- 2.6. No caso de (i) excussão da garantia nos termos da cláusula sexta abaixo, e/ou (ii) de exercício do direito outorgado ao AGENTE FIDUCIÁRIO na forma da Cláusula 2.6 acima, os SÓCIOS se comprometem a transferir as informações necessárias, bem como *know-how* relativos à incorporação imobiliária e comercialização do EMPREENDIMENTO RENNO e do EMPREENDIMENTO TIJUCA, para permitir a operação e desenvolvimento das atividades da SOCIEDADE pelo adquirente das QUOTAS ALIENADAS ou pelos administradores da SOCIEDADE eleitos sob a indicação do AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme aplicável.
- 2.6.1. No caso de exercício do direito outorgado ao AGENTE FIDUCIÁRIO na forma da Cláusula 2.6 acima, o AGENTE FIDUCIÁRIO se obriga por si e por seus prepostos, funcionários, mandatários a guardar sigilo a respeito das informações e/ou *know-how* relativos à incorporação imobiliária e comercialização do EMPREENDIMENTO RENNO e do EMPREENDIMENTO TIJUCA que vierem a adquirir dos SÓCIOS através de seus representantes.

#### CLÁUSULA TERCEIRA APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA E REGISTROS

- 3.1. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos do presente CONTRATO, os GARANTIDORES deterão a posse direta das QUOTAS ALIENADAS, sendo certo que a propriedade fiduciária e posse indireta das QUOTAS ALIENADAS será detida pelo AGENTE FIDUCIÁRIO na qualidade de representante dos interesses dos DEBENTURISTAS.
- 3.2. A SOCIEDADE se obriga a, observadas as condições suspensivas previstas na ESCRITURA DE DEBÊNTURES: (i) registrar o presente CONTRATO nos RTDs no prazo previsto na ESCRITURA DE DEBÊNTURES (ii) realizar a comprovação do cumprimento do disposto nos itens "i" da presente cláusula, na forma prevista na ESCRITURA DE DEBÊNTURES; e (iii) arquivar o presente CONTRATO na sede da SOCIEDADE.
- 3.2.1. Os GARANTIDORES outorgam neste ato a procuração irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 684 e 686 do Código Civil conforme Anexo I outorgando ao AGENTE FIDUCIÁRIO plenos poderes para, caso os GARANTIDORES não cumpram às obrigações referidas na Cláusula 3.2 acima, o AGENTE FIDUCIÁRIO atue em seu nome para o fim da devida constituição da garantia, bem como das obrigações descritas neste CONTRATO.

#### CLÁUSULA QUARTA OBRIGAÇÕES GERAIS



- 4.1. Os GARANTIDORES obrigam-se, até o integral cumprimento de todas as OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, a:
- (a) não vender, transferir, ceder, dispor, alienar ou concordar em vender, transferir, ceder, dispor ou alienar as QUOTAS ALIENADAS ou quaisquer direitos relativos a estas, e/ou ceder ou transferir quaisquer de seus direitos e obrigações decorrentes deste CONTRATO e/ou conceder qualquer opção com respeito às QUOTAS ALIENADAS;
  - (b) manter, durante toda a vigência deste CONTRATO, todas as QUOTAS ALIENADAS em garantia em favor do AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, bem como todas as autorizações, obrigações, declarações e garantias aqui previstas sempre válidas e eficazes, e não criar ou permitir que seja criado qualquer ônus, gravame ou encargo sobre as QUOTAS ALIENADAS, salvo a alienação fiduciária em garantia prevista neste CONTRATO, sob pena de utilização pelo AGENTE FIDUCIÁRIO dos poderes que lhe foi concedido na procuração constante no Anexo I, e, sob pena de incorrerem nas penalidades previstas em lei. Os GARANTIDORES declaram que não contraíram e se obrigam a não contraírem nenhum compromisso com terceiros que tenha como lastro as QUOTAS ALIENADAS;
  - (c) reforçar, substituir repor ou complementar a presente garantia, com outras garantias que vierem a ser aceitas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO no prazo de 30 (trinta) DIAS ÚTEIS contados da notificação do AGENTE FIDUCIÁRIO neste sentido (i) a presente garantia sofrer depreciação, deterioração, desvalorização ou se tornar inábil, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento integral das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, ou (ii) forem propostas contra os GARANTIDORES e/ou a SOCIEDADE ações, execuções ou medidas judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, que de algum modo afetem as QUOTAS ALIENADAS, no todo ou em parte, salvo se forem apresentadas garantias suficientes para garantir o pagamento em juízo, no prazo legal, ou se tal decisão judicial for suspensa por qualquer ação ou recurso judicial dos GARANTIDORES e/ou EMISSORA, perante o juízo que determinou a execução do título ou tribunal superior a este, e tal recurso for protocolado junto ao órgão competente dentro do prazo aplicável previsto em lei;
  - (d) defender-se e defender seus direitos relativos às QUOTAS ALIENADAS e os direitos do AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, sobre as QUOTAS ALIENADAS, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, prejudicar o cumprimento deste CONTRATO, bem como o cumprimento de qualquer das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS;
  - (e) indenizar e manter indene o AGENTE FIDUCIÁRIO e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, representantes, agentes e consultores de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas (incluindo, mas não se limitando, a honorários e despesas advocatícias razoáveis) em que qualquer uma das pessoas acima 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 às QUOTAS ALIENADAS; (ii) referentes ou resultantes de qualquer violação, de qualquer de suas declarações, obrigações ou compromissos contidos neste CONTRATO; ou (iii) referentes à criação e à formalização do gravame aqui previsto;
  - (f) exclusivamente às suas custas, tomar todas e quaisquer medidas necessárias, incluídas aquelas que lhes forem solicitadas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, conforme as deliberações tomadas em AGD nos termos da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, com vistas à preservação da validade e eficácia dos direitos dos DEBENTURISTAS com relação às QUOTAS ALIENADAS, nos termos deste CONTRATO, devendo inclusive, mas não somente, assinar e/ou providenciar todo e qualquer documento, avisos, notificações ou outros documentos adicionais necessários à concessão, efetividade, conclusão e manutenção da alienação ora constituída e de todos os direitos previstos neste CONTRATO, ficando os DEBENTURISTAS, na hipótese dos GARANTIDORES não tomarem tais medidas, desde já, autorizados a instruir o AGENTE FIDUCIÁRIO para que este realize quaisquer tais atos, como procurador dos GARANTIDORES e na medida permitida em lei;



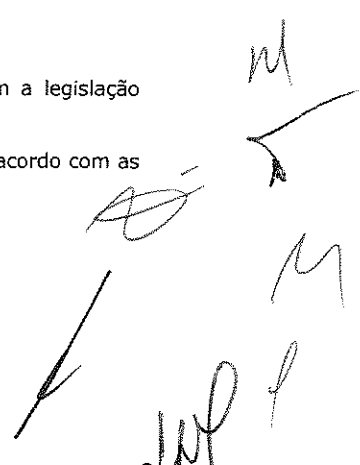
**Para o AGENTE FIDUCIÁRIO:**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º e 6º andares  
CEP 05430-001  
São Paulo/SP  
At. Sr. Nelson Santucci Torres  
Fone: (11) 3048-9943  
Fax: (11) 3048-9910  
Correio eletrônico: [nelson.torres@slw.com.br](mailto:nelson.torres@slw.com.br)

**CLÁUSULA OITAVA  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 8.1 Interpretação. Este CONTRATO deve ser interpretado em conjunto com a ESCRITURA DE DEBÊNTURES. Caso haja conflito entre o CONTRATO e a ESCRITURA DE DEBÊNTURE deverá prevalecer o CONTRATO.
- 8.2 Efeito Vinculante. Este CONTRATO é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as PARTES por si e por seus herdeiros, sucessores e cessionários autorizados a qualquer título. As obrigações contidas neste CONTRATO não serão afetadas nas hipóteses de falência, reorganização, insolvência, morte, incapacidade de qualquer pessoa relacionada às PARTES.
- 8.3 Renúncia. A renúncia de qualquer uma das PARTES, relativamente a qualquer dos direitos atribuídos nos termos deste CONTRATO terá efeito somente se manifestada por escrito. Nenhuma tolerância, atraso ou indulgência de qualquer das PARTES em fazer ou cumprir qualquer dispositivo impedirá ou restringirá tal PARTE de exercer tais direitos ou quaisquer outros no momento que julgar oportuno, tampouco constitui novação ou renúncia da respectiva obrigação.
- 8.4 Alteração ao CONTRATO. Este CONTRATO não poderá ser alterado ou modificado em qualquer de suas cláusulas, condições ou disposições, a não ser mediante prévio e comum acordo, por escrito, entre as PARTES.
- 8.5 Autonomia das Disposições. Na hipótese de qualquer disposição deste CONTRATO ser considerada inválida ou inexecutível, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas, permanecendo estas em pleno vigor. Mediante a determinação de que qualquer termo ou outra disposição seja inválida, ilegal ou impossível de ser aplicada, as PARTES negociarão em boa fé para modificar este CONTRATO de modo a atingir tanto quanto possível o objetivo original.
- 8.6 Despesas. Todos os custos e despesas incorridas ou a serem incorridos pelo AGENTE FIDUCIÁRIO obedecerão o disposto na ESCRITURA DE DEBÊNTURE.
- 8.7 Cessão. É expressamente vedado aos GARANTIDORES e/ou à SOCIEDADE a cessão para terceiros dos seus direitos e obrigações previstos neste CONTRATO.
- 8.8 Outros Documentos ou Atos. Além dos documentos ou atos expressamente mencionados neste CONTRATO, as PARTES comprometem-se em assinar todos os documentos e a realizar todos os demais atos para o bom e fiel cumprimento das obrigações previstas neste CONTRATO.
- 8.9 Intervenientes Anuentes. A SOCIEDADE assina este CONTRATO expressamente manifestando sua concordância com todos os seus termos e condições, obrigando-se a respeitá-los em sua integralidade.

**CLÁUSULA NONA  
RESOLUÇÃO DE DISPUTAS**

- 9.1. Os termos e condições deste CONTRATO devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
- 9.2. Qualquer controvérsia relativa a este CONTRATO será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.
- 



## PROCURAÇÃO

Selo de Fiscalização  
e Autenticidade  
Poder Judiciário  
Estado do Rio Grande do Sul  
Tribunal de Justiça  
Registro e Arquivo Judicial

RECONHECIMENTO  
DA FIMMIA

Nº ANG 082659  
Série 052

1ª OFURUB - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO  
Belê Maria Elizabeth Paiva e Silva Müller - Taboão  
Rua Lizardo Nogueira, nº 1155, CEP: 64000-200 - Fone: (89) 3221-7513; Fax: (89) 3221-9094 - Teresina - Piauí - E-mail: mbe@con.com.br  
RECEBIDO POR SOBRELINTA (S/S) FIRMAS) DE JARDIM DAS ROSAS JUNIOR.  
DAI FE 09/01/2013. EM TEST. *maria elizabeth paiva e silva müller* DA VERACIE.  
RECEBIDO POR SOBRELINTA (S/S) FIRMAS) DE JARDIM DAS ROSAS JUNIOR.  
DAI FE 09/01/2013. EM TEST. *maria elizabeth paiva e silva müller* DA VERACIE.  
RECEBIDO POR SOBRELINTA (S/S) FIRMAS) DE JARDIM DAS ROSAS JUNIOR.  
DAI FE 09/01/2013. EM TEST. *maria elizabeth paiva e silva müller* DA VERACIE.

(c) praticar todos os atos permitidos por lei, bem como direitos e privilégios, e cumprir com todos os deveres e todas as obrigações necessárias ao inteiro cumprimento deste mandato, e, a seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora outorgados, nas condições que julgar apropriadas.

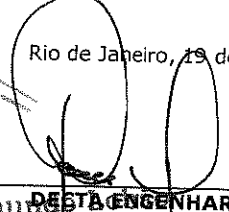
SERVIÇO NOTARIAL

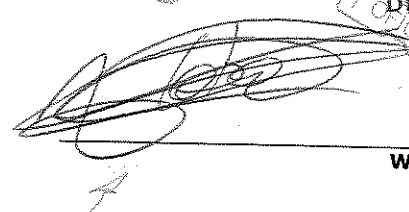


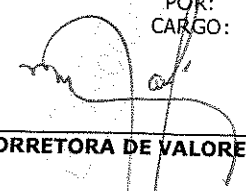
- 9.2.1. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("REGULAMENTO DA CÂMARA").
- 9.2.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("TRIBUNAL ARBITRAL"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.
- 9.2.3. A sede da arbitragem será a Cidade do Rio de Janeiro, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.
- 9.2.4. Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas PARTES litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do TRIBUNAL ARBITRAL, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, as PARTES litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste CONTRATO, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser; (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente CONTRATO.
- 9.2.4.1. Observado item 9.2.4. acima, fica eleito o foro do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste CONTRATO, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
- 9.2.5. O TRIBUNAL ARBITRAL deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo TRIBUNAL ARBITRAL, desde que justificadamente.
- 9.2.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada PARTE individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as PARTES, como for decidido pelo TRIBUNAL ARBITRAL.
- 9.2.7. As PARTES litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

E, por estarem assim justas e contratadas, as PARTES, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se por si e por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, firmam o presente CONTRATO em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, que ora também o firmam.

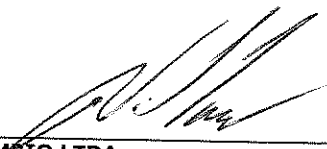
Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2012

  
Raimundo  
DESTA ENGENHARIA LTDA.  
DIRETOR  
POR:  
CARGO:

  
WMB - COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO LTDA.  
GARANTIDOR 2  
POR:  
CARGO:

  
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Marco Marchi  
Sup. Administrativa

  
Nelson Santucci Torres  
Agente Fiduciário  
SLWCVC Ltda.

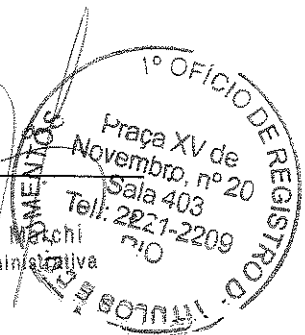


Felipe Coimbra Aloi AnNome:  
Diretoria Compliance Cargo:  
SLW CVC Ltda.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Nome:  
Cargo:

Marco Marchi  
Sup. Administrativa



SPE TIJUCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Raimundo Lobão POR:  
DIRETOR CARGO:

TESTEMUNHAS:

1. Name: Mellane Monteiro de Oliveira  
CPF/MF: 089887167-01

2. Name: Givanildo Monteiro de Oliveira  
CPF/MF: CPF - 990.417.237-49

(ÚLTIMA PÁGINA DE ASSINATURAS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA CELEBRADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2012)

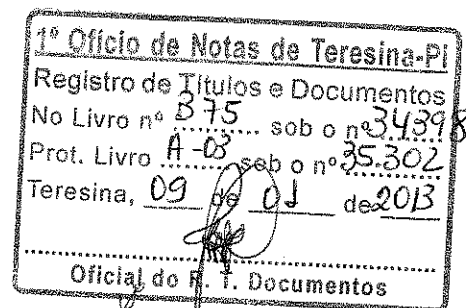


1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro

19 de Novembro, 2012 - Centro - Rio de Janeiro - (21) 2221-2209  
Apresentado hoje, protocolado e  
registrado em mídia ótica sob o No.

1815656

Rio de Janeiro, 30/11/2012  
BERNARDINO DE CARVALHO  
03754553704



Cartório João Crisóstomo  
1º Of. de Notas e Reg. de Imóveis  
Ana Soraya da Silva  
Escritorinha Autorizada  
Teresina-PI



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60  
Rua XV de Novembro, 244 - 8º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP  
Emol. R\$ 38,54 Protocolado e prenotado sob o n. **1.380.512** em  
Estado R\$ 10,96 **19/12/2012** e registrado, hoje, em microfilme  
Ipsesp R\$ 8,12 sob o n. **1.380.512**, em títulos e documentos.  
R. Civil R\$ 2,03 São Paulo, 19 de dezembro de 2012  
T. Justiça R\$ 2,03

Total R\$ 61,68

Selos e taxas  
Recolhidos  
p/verba

Artur Veneroso Max Ferreira - Oficial Designado  
Jadriel Guimarães de Oliveira - Douglas Lourenço R. Fraga



**1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis - 2ª Circunscrição**  
**Registro de Títulos e Documentos - Pessoas Jurídicas**  
**Bela - Maria Elizabeth Paiva e Silva Müller - Titular**  
**Teresina - Piauí**

**REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

Registrado no Livro **B-75** de Registro de Títulos e Documentos e outros papéis, sob nr.**34.398** nesta data de **09.01.2013**, devidamente protocolado no livro **A nr. 03**, sob nr. **35.302**, referente a um **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA**, Dou fé. Eu  (Ieda Maria de Lima Moraes) escrevente a digitei.

Teresina - PI, 09 de Janeiro de 2.013.

**Oficial do Registro de Títulos e Documentos**

Cartório João Crisóstomo  
1º Of. de Notas e Reg. de Imóveis  
Ana Soraia da Silva  
Escrevente Autorizada  
Teresina-Piauí

