

C E R T I D ã O

LIVRO NÚMERO 6907
FOLHAS NÚMERO 057/063
ATO NÚMERO 013


SERVIÇO NOTARIAL
João Villas Bôas Junior
Substituto
94/1234

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta virem que, no ano de dois mil e doze (2012), aos vinte e três (23) dias do mês de novembro, nesta Cidade do Rio de Janeiro-RJ, perante mim, **JOÃO VILLAS BÔAS JUNIOR**, Substituto deste Cartório do 24º Ofício de Notas, comparecem, partes entre si, justas e contratadas, de um lado, como **FIDUCIANTE**, **SPE VENEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Jôquei 1.777, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.826.544/0001-19, com o seu contrato social datado de 23.05.2007, arquivado na JUCEPI em 04.06.2007 sob o número 211.388, NIRE 22.2.00283772, neste ato representada por seu representante legal **Raimundo Francisco Lobão Melo**, brasileiro, casado, engenheiro, portador de identidade nº 4499-D, expedida pelo CRE-A/PE em 02/05/1972, inscrito no CPF/MF nº 290.136.407-10, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Bittencourt, nº 67, apto. 501, Jardim Botânico, CEP 22461-110, doravante designada simplesmente "FIDUCIANTE": de outro lado, como **FIDUCIÁRIO** e **AGENTE FIDUCIÁRIO**: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, no 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. 50.657.675/0001-86, com seu Contrato Social Consolidado em 10 de dezembro de 2010, registrado na Junta Comercial do Estado de São

Paulo, sob nº 81.894/11-9 , cuja cópia fica arquivada nestas notas, neste ato representada nos termos da Cláusula 6.4 de seu Contrato Social Consolidado acima mencionado, por seu Diretor, **Felipe Coimbra Aloí André**, brasileiro, solteiro, bacharel em Direito, Carteira de Identidade 28.132.948-5 (S.S.P./SP), C.P.F. 267.667318-70, e por seu procurador, **Nelson Santucci Torres**, brasileiro, viúvo, empresário, Carteira de Identidade 5.397.907-2 (S.S.P./SP), C.P.F. 722.774.248-20, residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da empresa representada, o segundo nos termos da procuração lavrada no 15º Cartório de Notas da Cidade de São Paulo-SP, no livro 2245, folhas 375, datada de 15.06.2012, cuja cópia se arquivava nestas Notas, doravante denominada "**AGENTE FIDUCIÁRIO**", e ainda como **INTERVENIENTE ANUENTE: BINGEN SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro na Rua Martins Ferreira, 60, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.444.103/0001-80, com seu Estatuto Social Consolidado em 19 de junho de 2012, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o NIRE 33.3.0030360-0, cuja cópia fica arquivada nestas, neste ato representado nos termos do Artigo 10º de seu Estatuto Social Consolidado acima mencionado, por seus Diretores, **Raimundo Francisco Lobão Melo**, acima qualificado, e **Lisa Lobão Melo Flach**, brasileira, casada, engenheira, Carteira de Identidade 099934144-8 (DETRAN/RJ), C.P.F. 045.356.907-23, residente e domiciliada nesta Cidade do Rio de Janeiro-RJ, com endereço comercial na sede da empresa ora representada, eleitos em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de junho de 2012, cuja Ata foi registrada na mesma Junta Comercial sob o NIRE 33.3.0030360-0, cuja cópia fica arquivada nestas notas, doravante denominada "**INTERVENIENTE ANUENTE**". Da presente será enviada nota ao 6º Ofício de Registro de Distribuição, na forma da Lei. Pelas partes, na forma como vêm representadas, me foi dito que: **1.0 - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES: 1.1** - Por meio do 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. celebrado em 19 de novembro de 2012, que será registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro doravante denominado simplesmente "**ESCRITURA DE DEBÊNTURES**", a **INTERVENIEN-**

TE ANUENTE assumiu a obrigação de emitir 420 (quatrocentas e vinte) debêntures simples, nominativa e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, de R\$100.000,00 (cem mil reais) cada, totalizando o valor de R\$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) doravante denominadas simplesmente "**DEBÊNTURES**", com as seguintes características: **1.1.1.** Série: Emissão em série única; **1.1.2.** Espécie: **DEBÊNTURES** da espécie simples com garantia real e garantia fidejussória; **1.1.3.** Forma: **DEBÊNTURES** nominativas e escriturais cuja titularidade será comprovada pelo extrato emitido pelo banco escriturador das **DEBÊNTURES**; **1.1.4.** Subscrição: subscrição de acordo com os procedimentos da CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS, doravante denominada simplesmente "**CETIP**"; **1.1.5.** Integralização: As **DEBÊNTURES** serão integralizadas pelos respectivos subscritores, mediante pagamento do preço de integralização, que corresponderá ao valor nominal unitário das **DEBÊNTURES**, acrescido da remuneração prevista na cláusula 1.1.6 e em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos de liquidação aplicáveis à **CETIP**; **1.1.6.** Remuneração: as **DEBÊNTURES** serão remuneradas por juros de 9,5% a.a. (nove vírgula cinco por cento ao ano) acrescidas de atualização mensal, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, incidente a partir da data de emissão **1.1.7.** Periodicidade de pagamento da remuneração: O pagamento da remuneração será realizado mensalmente, sempre no dia 1º (primeiro) de cada mês, sendo certo que após a data de subscrição a primeira data para pagamento da remuneração ocorrerá após um período de carência de 2 (dois) anos; **1.1.8.** Data de vencimento: As **DEBÊNTURES** terão seu vencimento no 72º mês após a emissão; **1.1.9.** Amortização: A amortização do valor nominal unitário será realizada mensalmente, sempre no dia 1º (primeiro) de cada mês, sendo certo que após a data de subscrição a primeira data para pagamento da amortização ocorrerá após um período de carência de 2 (dois) anos; **1.1.10.** Encargos Moratórios: Na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento da remuneração ou da amortização das **DEBÊNTURES** nas datas estipuladas, sobre os valores não pagos incidirão, além da remuneração prevista na cláusula 1.1.6, os seguintes encargos: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em base *pro rata temporis* desde

a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **1.1.11.** Repactuação: Não haverá repactuação das **DEBÊNTURES**; **1.1.12.** Resgate: As Debêntures poderão ser, totalmente resgatadas antecipadamente ou parcialmente amortizadas extraordinariamente conforme previsto na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **1.1.13.** Garantia Real: As **DEBÊNTURES** serão emitidas com garantia real, quais sejam: (a) alienação fiduciária em garantia de imóvel e/ou (b) promessa cessão fiduciária de direitos creditórios e/ou (c) alienação fiduciária em garantia de cotas e/ou (d) alienação fiduciária de ações, **1.1.14.** Garantia fidejussória: As **DEBÊNTURES** serão emitidas com garantia de Fiança; conforme os termos e condições estabelecidos na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **1.2.** As garantias reais das **DEBÊNTURES** serão constituídas em favor do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos titulares da **DEBÊNTURES**, como garantia do adimplemento das obrigações assumidas pela **INTERVENIENTE ANUENTE** na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **1.3.** A **FIDUCIANTE** concorda que se constitua alienação fiduciária em garantia do **IMÓVEL GARANTIA (abaixo definido)**, em favor do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, que, por sua vez, concorda com a garantia real ora oferecida, visto que tem interesse em adquirir fiduciariamente a propriedade fiduciária do **IMÓVEL GARANTIA**. **1.4.** A **FIDUCIANTE** concorda que em razão do exposto nos itens anteriores, serve a presente escritura para formalizar a constituição da garantia de alienação fiduciária em favor do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nos termos e condições a seguir pactuados em cumprimento ao estabelecido na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **2.0 - DOS VALORES DAS OBRIGAÇÕES:** **2.1.** O valor das obrigações assumidas pela **INTERVENIENTE ANUENTE** na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES:** **2.1.1.** Valor total da dívida: R\$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) sendo certo que a presente alienação fiduciária garante parcela que representa 43% (quarenta e três por cento) do valor total da dívida de R\$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), ou seja, R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) ("**VALOR DO DÉBITO**") correspondentes a 180 (cento e oitenta) **DEBÊNTURES** cujo valor nominal unitário é de R\$100.000,00 (cem mil reais) na data de emissão das **DEBÊNTURES**; **2.1.2.** Vencimento: 72 (setenta e dois) meses; **2.1.3.** Carência: 24 (vinte e quatro) meses; **2.1.4.** Juros remuneratórios: 9,5% a.a. (nove vírgula cinco por cento ao ano); **2.1.5.** Atualização Monetária: IGPM/FGV; **2.1.6.** Juros de mora: 1%

(um por cento) ao mês pro rata temporis calculados dia a dia; e **2.1.7. Multa:** 2% (dois por cento) sobre o valor do débito. **3.0 - DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA:** **3.1. A FIDUCIANTE** é proprietária do Imóvel situado no lugar denominado Porenquanto, Data Covas, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº R-2-78.617 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Teresina, Estado do Piauí, adquirido pela **FIDUCIANTE** por meio da Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno, datada de 11 de outubro de 2007, devidamente registrada sob o no livro 263, às fls. 168/169 do 2º tabelionato de Notas da Cidade de Teresina, Estado do Piauí, sendo o valor deste imóvel para fins de 1º leilão de R\$24.300.000,00 (vinte e quatro milhões e trezentos mil reais), doravante denominado "IMÓVEL GARANTIA". **4.0 - DA SITUAÇÃO JURÍDICA E FISCAL DO IMÓVEL GARANTIA:** Pela **FIDUCIANTE**, foi expressamente declarado neste ato, sob as penas da Lei, que o **IMÓVEL GARANTIA** encontra-se completamente quite com todos os seus impostos, taxas e demais contribuições, bem como acha-se inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, de hipotecas legais e convencionais, de arresto ou sequestro, de foro ou pensão, sendo tais fatos de conhecimento e aceitação das partes. **5.0 - DAS GARANTIAS:** **5.1.** As obrigações assumidas pela **INTERVENIENTE ANUENTE** nos termos da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, são garantidas pela alienação fiduciária em garantia ora constituída nos termos desta Escritura Pública, assim como por outras garantias que constam da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, as quais, se necessário for, serão formalizadas por outros instrumentos próprios. **6.0 - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** **6.1.** Por meio desta Escritura Pública, para garantia do cumprimento das obrigações acima assumidas pela **INTERVENIENTE ANUENTE** na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, a **FIDUCIANTE** aliena ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, atuando este no interesse dos titulares das **DEBÊNTURES**, em caráter fiduciário, com a interveniência e anuência da **INTERVENIENTE ANUENTE**, o **IMÓVEL GARANTIA** descrito no item 3, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 1997. **6.2.** A garantia fiduciária vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até que a **INTERVENIENTE ANUENTE** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais

vinculadas ao presente negócio, especialmente aquelas estabelecidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **6.3.** Todos os impostos e taxas, contribuições fiscais, despesas com a presente escritura e seu registro, correrão por conta exclusiva da **INTERVENIENTE ANUENTE**. **6.4.** Por força desta escritura, a **FIDUCIANTE**, com a interveniência da **INTERVENIENTE ANUENTE**, cede e transfere ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da Lei, e obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazerem esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei. **6.5.** Mediante o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente da presente Escritura Pública de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, e efetiva-se o desdobramento da posse do **IMÓVEL GARANTIA** objeto da garantia fiduciária, tornando-se a **FIDUCIANTE** o possuidor direto e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** possuidor indireto do **IMÓVEL GARANTIA**. **6.7.** A posse direta em que fica investida a **FIDUCIANTE** manter-se-á enquanto a **INTERVENIENTE ANUENTE** estiver adimplente, obrigando-se a **FIDUCIANTE** a manter, conservar e guardar o **IMÓVEL GARANTIA** a ele incumbido, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL GARANTIA** ou que sejam inerentes à garantia. **6.8.** A **FIDUCIANTE** deverá, às expensas do **INTERVENIENTE ANUENTE**, efetuar o registro da alienação fiduciária do **IMÓVEL GARANTIA** e a averbação de quaisquer aditamentos à presente Escritura Pública de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, na respectiva matrícula do **IMÓVEL GARANTIA** para constituir a propriedade fiduciária sobre o **IMÓVEL GARANTIA** em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, tornando-o possuidor indireto do **IMÓVEL GARANTIA** objeto da garantia fiduciária. **6.9.** Oportunamente, a **FIDUCIANTE** apresentará ao competente Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação recebido do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do **IMÓVEL GARANTIA** a seu favor. **6.10.** No prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da liquidação de todas as obrigações decorrentes da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, será fornecido pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** o

respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da **FIDUCIANTE** equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, a qual será incorrida pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, sobre o valor referido no item "2.1.1.", atualizado de acordo com o índice e juros previstos na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES** para este fim, multa esta devida à **FIDUCIANTE** pelos titulares das **DEBÊNTURES** a época de sua liquidação. **6.11** À vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando-se na pessoa da **FIDUCIANTE** a plena propriedade do **IMÓVEL GARANTIA**. **6.12.** Considerando a alienação fiduciária em garantia: **a)** - a **FIDUCIANTE**, por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o **IMÓVEL GARANTIA**, que por tal razão, não é penhorável; e **b)** - o **AGENTE FIDUCIÁRIO** não poderá constituir ônus sobre o **IMÓVEL GARANTIA**, que, por tal razão, não é penhorável, pois constituem patrimônio de afetação, vinculado exclusivamente às obrigações assumidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **6.13.** A alienação fiduciária em garantia abrange o **IMÓVEL GARANTIA** sobre o qual será construído um empreendimento com futuras unidades autônomas de forma que, com o fracionamento do **IMÓVEL GARANTIA** em matrículas autônomas, a alienação fiduciária em garantia ora constituída deverá permanecer, inclusive e especialmente, nas futuras unidades autônomas, e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral das obrigações assumidas pela **INTERVENIENTE ANUENTE** na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES** e seus respectivos encargos, permanecendo íntegra até que as mesmas tenham sido cumpridas. **6.14.** O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá, nos termos da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, solicitar a liberação total ou parcial da presente alienação fiduciária. **7.0 - DA MORA E INADIMPLEMENTO:** **7.1.** No caso de ocorrência de um evento previsto na cláusula 9 da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES** que tomem exigíveis as obrigações estabelecidas no referido documento, a alienação fiduciária do **IMÓVEL GARANTIA**, poderá ser executada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, observados os procedimentos estabelecidos na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES** assim como os procedimentos abaixo previstos: **7.1.1.** Caso o inadimplemento das obrigações previstas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES** reste caracterizado, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** executará a alienação fiduciária do **IMÓVEL GARANTIA**, nos termos da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES** e desta Escritura Pública de Constituição de Garantia de Alie-

nação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças. **7.1.1. (a) O AGENTE FIDUCIÁRIO** na qualidade de representante dos interesses dos titulares da **DEBÊNTURES** emitidas pelo **INTERVENIENTE ANUENTE** e como beneficiário da garantia ora constituída, aceita que a consolidação da propriedade fiduciária, nos termos da Lei 9514/97, será feita em seu nome. **7.1.2.** Ocorrendo o inadimplemento das obrigações estabelecidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá dar prosseguimento ao procedimento de excussão previsto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97. **7.2.** Decorrida a carência de 30 (trinta) dias conforme estabelecido no Art. 26, § 2º, da Lei n.º 9.514/97, contados do inadimplemento das obrigações assumidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, sem que a **FIDUCIANTE** tenha realizado pagamento das obrigações inadimplidas assim como dos encargos incidentes, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada a intimação, se a **FIDUCIANTE** pretender purgar a mora, deverá fazê-lo com o pagamento da integralidade do valor equivalente ao estipulado na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **7.3.** A mora da **FIDUCIANTE** será comprovada, mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação. **7.4.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** - a intimação será requerida pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias; **b)** - a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente da circunscrição imobiliária onde se localiza o **IMÓVEL GARANTIA**, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através de Cartório de Registro de Título e Documentos da Comarca da situação do **IMÓVEL GARANTIA**, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo titular do **IMÓVEL GARANTIA**, ou por quem deva receber a intimação; **c)** - a intimação será feita pessoalmente ao titular do **IMÓVEL GARANTIA** ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; **c.1)** - se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelos Cartório de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do **IMÓVEL GARANTIA**. **7.5.** Pur-

gada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, o Oficial entregará ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, no prazo de 3 (três) dias, as importâncias recebidas, cabendo também à **FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. **7.6.** Não havendo purgação da mora, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certificará o fato e promoverá o registro da consolidação da propriedade do **IMÓVEL GARANTIA** em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nos exatos termos e condições pactuados nesta Escritura Pública de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, cabendo ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** apresentar o comprovante de recolhimento do respectivo Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. **8.0 - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL:** **8.1.** Consolidada assim a propriedade em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, deverá o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, promover o público leilão extrajudicialmente, para alienação do **IMÓVEL GARANTIA**, no prazo de 30 (trinta) dias contados do registro da referida consolidação. **8.2.** O anúncio do público leilão deverá ser realizado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na Comarca da situação do **IMÓVEL GARANTIA**. **8.3.** A **FIDUCIANTE** será comunicada por correspondência acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões. **8.4.** O edital conterá, obrigatoriamente, local, dia e hora da realização do leilão, devendo a publicação anteceder pelo menos 07 (sete) dias da data marcada para o primeiro leilão e 08 (oito) dias para o segundo leilão. **8.5.** Para fins de leilão extrajudicial a ser procedido de acordo com o artigo 27 da Lei 9514/97, as partes declaram que o valor referencial total do **IMÓVEL GARANTIA** para o 1º Leilão é R\$24.300.000,00 (vinte e quatro milhões e trezentos mil reais), atualizado de acordo pelo mesmo índice, juros e periodicidade que atualiza o valor das obrigações assumidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, sendo certo que este valor foi estabelecido no laudo de avaliação de nº 1809/2012 elaborado pela BERG CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.643.064/0001-61, em 21 de setembro de 2012, que atribuiu este valor para o cenário de venda forçada. **8.5.1.** Em caso de reavaliação do **IMÓVEL GARANTIA**, conforme previsto na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, a presente escritura será objeto de aditamento que será levado a registro a fim de que seja refletido o novo valor de venda do **IMÓVEL GARANTIA** para fins de 1º leilão. **8.5.1.1.** O **VALOR DO DÉBITO** será atualizado

conforme a **ESCRITURA DE DEBÊNTURES** até o dia do leilão e será acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, ITBI, inclusive tributos e laudêmio, e das contribuições condominiais, nos termos desta alienação fiduciária e da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, bem como despesas previstas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **8.5.1.2.** Se o maior lance oferecido no 1º leilão for inferior ao valor do **IMÓVEL GARANTIA** e/ou inferior ao **VALOR DO DÉBITO**, será realizado 2º leilão; se superior ao valor do **IMÓVEL GARANTIA** e superior ao **VALOR DO DÉBITO**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** entregará à **FIDUCIANTE**, a importância que superar o **VALOR DO DÉBITO**, desde que a **INTERVENIENTE ANUENTE** tenha cumprido integralmente com as obrigações garantidas, pecuniárias ou não, da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, na forma adiante estipulada. **8.5.2.** Para o 2º Leilão as partes ajustam estabelecer o valor da dívida apurada na ocasião, nos moldes estipulados na **ESCRITURA DE DEBÊNTURE**. **8.6.** No 2º Leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior **VALOR DO DÉBITO**. Caso o maior lance seja superior ao **VALOR DO DÉBITO**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** entregará à **FIDUCIANTE**, a importância que sobrar, desde que a **INTERVENIENTE ANUENTE** tenha cumprido integralmente com as obrigações garantidas, pecuniárias ou não, da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, na forma adiante estipulada. **8.7.** Dentro do prazo de 05 (cinco) dias da alienação do **IMÓVEL GARANTIA** no leilão público de que trata este instrumento, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** entregará ao **FIDUCIANTE**, a importância que eventualmente sobrar após as deduções contratadas, através de cheque administrativo em um dos endereços mencionados na cláusula 10.8, ficando desde logo ajustado que à **FIDUCIANTE**, não caberá qualquer tipo de retenção por benfeitorias introduzidas no **IMÓVEL GARANTIA**. **8.8.** Caso o maior lance oferecido seja inferior ao **VALOR DO DÉBITO** ou se no segundo leilão não houver licitante, a **INTERVENIENTE ANUENTE** continuará responsável pelo pagamento do valor remanescente das obrigações garantidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, depois de deduzidos o valor de avaliação do último laudo de avaliação elaborado nos termos da cláusula 10.6 do **IMÓVEL GARANTIA**, razão pela qual a **INTERVENIENTE ANUENTE** e a **FIDUCIANTE** renunciam, neste ato e na melhor forma de direito, ao que dispõe o artigo 27, parágrafo 5º, da Lei 9.514/97. **8.9.** A ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 8.8 acima não prejudicará as demais garantias constituídas na

ESCRITURA DE DEBÊNTURES em favor do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, que deverão permanecer válidas e eficazes, de acordo com os termos e condições de seus respectivos instrumentos e na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, até que todas as obrigações garantidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES** tenham sido integralmente cumpridas. **8.10.** Tendo em vista a natureza da operação estruturada da qual a presente alienação fiduciária está inserida, caso em 1º ou 2º leilão os valores obtidos sobejarem o **VALOR DO DÉBITO**, tal valor excedente deverá ser utilizado no pagamento dos valores devidos de qualquer obrigação garantida pela **INTERVENIENTE ANUENTE** em razão das **DEBÊNTURES** nos termos da **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, renunciando a **INTERVENIENTE ANUENTE e a FIDUCIANTE**, neste ato e na melhor forma de direito, ao que dispõe o artigo 27, parágrafo 4º, da Lei 9.514/97. **8.11.** O **AGENTE FIDUCIÁRIO** manterá, em seus escritórios, à disposição da **FIDUCIANTE**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). **8.12.** Não ocorrendo a restituição da posse do **IMÓVEL GARANTIA**, no prazo e forma ajustados, o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, seus cessionários ou sucessores, poderá requerer a reintegração judicial de sua posse, declarando-se a **FIDUCIANTE**, se for o caso, ciente de que, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação da **FIDUCIANTE** e/ou qualquer terceiro no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do **IMÓVEL GARANTIA** a consolidação da plena propriedade em nome do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do **IMÓVEL GARANTIA**, no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas nesta alienação fiduciária. **9.0 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** Acordam as partes que as condições estabelecidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, para o caso de inadimplemento, terá eficácia em conjunto com a presente escritura, passando a serem regidos juntamente com as disposições deste instrumento, sendo certo que, em caso de conflito deverá prevalecer o disposto na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**, permanecendo também ratificadas as demais disposições deste instrumento, em particular que: **9.1.** O recebimento de qualquer importância devida pela **IN-**

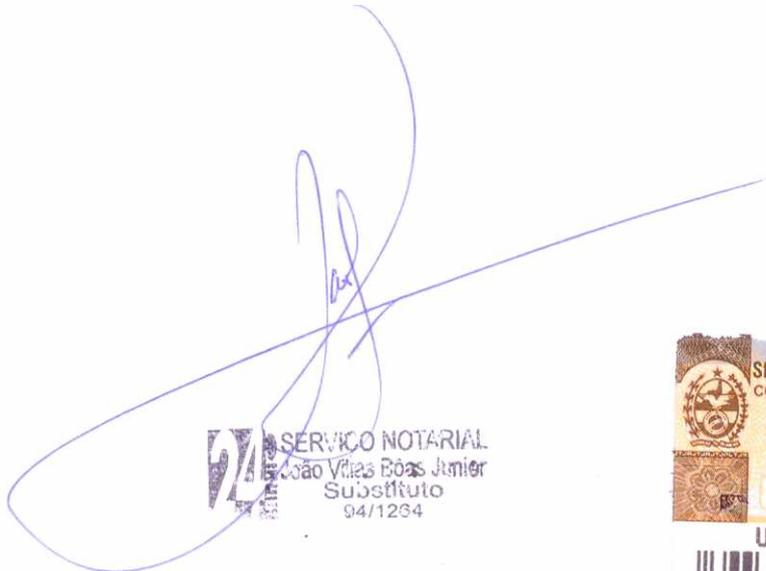
TERVENIENTE ANUENTE, depois de seu vencimento, constituirá ato de mera tolerância do **AGENTE FIDUCIÁRIO** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação das presentes avenças. Todo e qualquer pagamento acaso aceito por tolerância, depois de seu vencimento, será exigido pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**; **9.2.** Os encargos moratórios mencionados nesta escritura aplicam-se a todos os demais débitos da **INTERVENIENTE ANUENTE**, decorrentes de obrigações assumidas na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**; **9.3.** A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em novação ou modificação de quaisquer disposições desta alienação fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **9.4.** As obrigações constituídas por esta alienação fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das partes. **9.5.** Todos os custos e despesas incorridas ou a serem incorridos pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** obedecerão o disposto na **ESCRITURA DE DEBÊNTURES**. **9.6** As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento e de seus aditamentos. **9.7.** Acordam as partes desde já, que a alienação fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as partes anteriormente a esta data. **9.8.** Todos os avisos, notificações, exigências, solicitações, consentimentos, aprovações, declarações ou outras comunicações previstas nesta escritura serão efetuadas por escrito e serão consideradas como efetivadas: **(i)** quando entregues em mãos ou através de entregador privado, mediante recibo; **(ii)** quando enviadas por fax, com confirmação de transmissão (o envio por fax deve ser seguido de envio dos originais por quaisquer dos outros meios permitidos nesta cláusula, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas; ou **(iii)** 05 (cinco) dias após depositados no correio, através de carta registrada ou certificada, com aviso de recebimento. Qualquer comunicação por meio eletrônico (e-mail) só será considerada recebida quando confirmada pelo seu destinatário. Fica desde já esclarecido que todos os avisos, notificações, citações e quaisquer outras comunicações relativas a esta alienação fiduciária que sejam enviados ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** através de e-mails deverão conter documento em formato “.pdf” devidamente assinado. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em

até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado. **AGENTE FIDUCIÁRIO – SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.** – At. Sr. Nelson Santucci Torres – Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º e 6º andares – CEP: 05430-001 – São Paulo-SP - Telefone: (11) 3048-9915 – Fax: (11) 3048-9910 – E-mail: Nelson.torres@slw.com.br. **FIDUCIANTE – SPE VENEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** – At. Raimundo Lobão – Avenida Jockey Clube nº 1.777 – parte, Teresina-PI – CEP: 64049-240 – São Paulo-SP - Telefone: (21) 2266-8050 – Fax: (21) 2286-4748 – E-mail: raimundolobao@decta.com.br, lisa@decta.com.br. **INTERVENIENTE ANUENTE – BINGEN SECURITIZADORA S.A** - At.: Raimundo Lobão - Rua Martins Ferreira 60, Botafogo – CEP: 22271-010 – Rio de Janeiro-RJ - Telefone: (21) 2266-8050 – Fax: (21) 2286-4748 – **Correio Eletrônico: raimundolobao@decta.com.br, lisa@decta.com.br.** **10.0 - DA ARBITRAGEM: 10.1.** Esta alienação fiduciária é regida pelas leis da República Federativa do Brasil. **10.2** Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente da presente alienação fiduciária será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/1996, com exceção das regras de competência absoluta, nos termos da lei. **10.3** A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo – AmCham doravante denominada **CÂMARA**”, cujo Regulamento as Partes adotam e declaram conhecer. **10.4.** As especificações dispostas neste instrumento têm prevalência sobre as regras do Regulamento da **CÂMARA** acima indicada. **10.5.** A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à **CÂMARA**, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) Parte(s) contrária(s), e anexando cópia do contrato. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da **CÂMARA**, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida. **10.6.** A controvérsia será dirimida por três árbitros, indicados de acordo com o citado regulamento, competindo ao presidente da **CÂMARA** indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida. **10.7.** Os árbitros ou substituí-

tos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei n.º 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída. **10.8.** A arbitragem processar-se-á na cidade do Rio de Janeiro e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito. **10.9.** A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto. **10.10** A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela Parte vencida. **10.11.** A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes. **10.12.** Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo 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, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. **11.0 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:** **11.1.** Ficam autorizados desde já todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos no Cartório de Registro de Imóveis competente, correndo por conta da **FIDUCIANTE**, todas as despesas de Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis decorrentes desta escritura. **11.2.** Pelos contratantes me foi dito que o presente ajuste a obriga, assim como seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente cumpridas, por força desta escritura. **11.3.** A **INTERVENIENTE ANUENTE** e a **FIDUCIANTE** neste mesmo ato nomeiam e constituem seu bastante procurador a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA**, anteriormente qualificado, para que, agindo em conjunto ou isoladamente, assinem escrituras de retificação, ratificação e/ou aditamento à presente, visando, especificamente, ao atendimento de eventuais exigências do

Cartório de Registro de Imóveis competente ou das repartições federais, estaduais e municipais competentes, conforme previsto nesta escritura **sem que disso possa resultar qualquer alteração ao negócio pactuado.** **11.4.** Fica o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, autorizados pelas partes, a proceder os registros e averbações necessárias à plena formalização e legalização deste instrumento, o qual foi lavrado sob minuta. **11.5.** Pelas partes contratantes me foi dito que aceitavam a presente escritura em todos os seus expressos termos, na forma pela qual se encontra redigida. **11.6.** Foram apresentadas e lidas em seu inteiro teor pelo **FIDUCIÁRIO**, ficando arquivadas nessas notas: **(a)** as certidões dos Cartórios de Distribuições da Comarca de Teresina-PI, com relação ao nome da **FIDUCIANTE**, nada constando nas mesmas que impeça a lavratura da presente escritura; **(b)** Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal às 10:59:04, do dia 14.09.2012, com validade até 13.03.2013, código de controle: 0A9D.DAB7.94D2.3DC2; e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – Número 000532012-16001544; **(c)** Certidão de ônus reais expedida pelo Cartório do 2º Tabelionato de Notas e Registro de imóveis - 3ª Circunscrição de Teresina-PI, do **IMÓVEL GARANTIA**. **11.7.** A **FIDUCIANTE**, por fim, declara, através de seus representantes legais, sob as penas de responsabilidade civil e penal, que se enquadra nos termos do inciso IV, do art. 524 da IN MPS/SRP N° 3 de 14/07/05 e do item IV, do parágrafo 8º, do art. 257, do Decreto 3048/99, que foi acrescentado com a vigência do Decreto 3265/99, observando que o **IMÓVEL GARANTIA** aqui alienado fazem parte dos lançamentos contábeis como integrante do ativo circulante da outorgante nunca tendo integrado o seu ativo permanente. Assim o disseram, do que dou fé, me pediram este instrumento, que outorgaram, aceitaram e assinam. depois de ser lido, em voz alta e clara, dispensando a presença de testemunhas. Certifico são devidas custas pelo presente ato – Tab. 7 – Item 1/I: R\$1.812,78; Tab.1, Item 9 (Informática): R\$10,23; Item 7 (Microfilmagem): R\$4,55; Item 6 (Comunicações – DOI e Distribuidor): R\$20,92; Item 7 (Info. Com.): R\$6,82; Item 10 (Gravação Eletrônica): R\$3,41; Tab. 2 – Item 1 (Arquivamento): R\$47,77 –, acrescidas de vinte por cento (R\$381,29), à favor da Receita Estadual – Lei 3.217/99; cinco por cento (R\$95,32) à favor da FUNDPERJ, conforme Lei

4.664/05; cinco por cento (R\$95,32), à favor da FUNPGERJ, conforme Lei-Complementar 111; R\$30,75 (Mútua dos Magistrados, Caixas de Assistência Judiciária, do Ministério Público, dos Procuradores, ACOTERJ e ANOREG); além do valor devido ao 6º Ofício de Registro de Distribuição. Eu, JOÃO VILLAS BÔAS JUNIOR, Substituto, lavrei e li o presente ato, colhendo as assinaturas. – (ASSINATURAS) – **RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO** (SPE Veneza Empreendimentos e Participações Ltda.) /// **FELIPE COIMBRA ANDRÉ** (SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.) /// **NELSON SANTUCCI TORRES** (SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.) /// **RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO** (Bingen Securitizadora S.A.) /// **LISA LOBÃO MELO FLACH** (Bingen Securitizadora S.A.). E eu, PHABRICIO PETRAGLIA, Tabelião Substituto, subscrevo e assino, encerrando o presente ato notarial. = **EXTRAÍDA** = em seguida. Eu _____ a datilografei, conferi, subscrevo e assino. *****



SERVIÇO NOTARIAL
João Villas Boas Junior
Substituto
94/1294



UYE16880

