**Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças**

**Entre**

**[Espólio de José Carlos Pires Coutinho]**

**Marcelo Vilella**

**Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A.**

**Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda.**

**Fluminense Industrial S.A.**

*na qualidade de* *Alienantes,*

**e**

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

*Como Credor Fiduciário*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Datado de**

**[•] de [•] de 2019**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças**

Celebram este “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” ("Contrato"), as partes abaixo qualificadas (cada uma “Parte” e, em conjunto, “Partes”):

**I. Espólio de José Carlos Pires Coutinho**, [*qualificação*] (“Espólio de José Carlos”);

**II. Marcelo Vilella**,[*qualificação*] (“Sr. Marcelo”);

**III. Danielle Coutinho**,[*qualificação*] (“Sra. Danielle”)

**IV. Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de [●], Estado de [●], na [●], nº [●], CEP [●], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [●], com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de [●](“JUCE[●]”) sob o NIRE [●] (“Carta Goiás”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por: (a) [*nome*], [*qualificaçã*o], que ocupa o cargo de [●] na Carta Goiás; e (b) [*nome*], [*qualificaçã*o], que ocupa o cargo de [●] na Carta Goiás;

**V. Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda.**, sociedade de responsabilidade limitada sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de [●], Estado de [●], na [●], nº [●], CEP [●], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [●], com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de [●](“JUCE[●]”) sob o NIRE [●] (“Carta Industrial”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por: (a) [*nome*], [*qualificaçã*o], que ocupa o cargo de [●] na Carta Industrial; e (b) [*nome*], [*qualificaçã*o], que ocupa o cargo de [●] na Carta Industrial;

**VI. Fluminense Industrial S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de [●], Estado de [●], na [●], nº [●], CEP [●], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [●], com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de [●](“JUCE[●]”) sob o NIRE [●], neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por: (a) [*nome*], [*qualificaçã*o], que ocupa o cargo de [●] na Fluminense Industrial; e (b) [*nome*], [*qualificaçã*o], que ocupa o cargo de [●] na Fluminense Industrial (“Fluminense Industrial” e, em conjunto com Sr. José Carlos, Sr. Marcelo, Sra. Danielle, Carta Goiás e Carta Industrial, as “Alienantes”); e

**VII. Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de [●] (“JUCE[●]”) sob o NIRE [●] (“Agente Fiduciário”), na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares de Debêntures (conforme definido abaixo) (“Debenturistas”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), neste ato representada na forma de seu contrato social.

**Considerando que:**

1. em [•] de [•] de 20[•] e em [•] de [•] de 20[•], por meio dos [•], [•] e [•] (“Contratos de Garantia Existentes”), as Alienantes concordaram em alienar fiduciariamente em favor de [•], [•] e [•] os Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme abaixo definido) em garantia de [•], [•] e [•] (“Dívidas Existentes” e “Obrigações Garantidas Existentes”);
2. em [•] de [•] de 2019, (i) a Carta Goiás, na qualidade de emissora das Debêntures, (ii) o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures e representante dos Debenturistas, (iii) a Carta Fabril S.A. (“Carta Fabril”), a Fluminense Industrial, a Sra. Marilia Coutinho (“Marilia”), o Sr. Victor Coutinho (“Victor”), o Sr. José Coutinho Junior (“José”) e o Sr. Caio Coutinho (“Caio” e, em conjunto com Carta Fabril, Fluminense Industrial, Marilia, Victor e José, as “Fiadoras”), na qualidade de fiadoras [e (iv) [●], [●] e [●], na qualidade de cônjuges dos Srs. Victor, José e Caio, respectivamente] celebraram o “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A.” (“Escritura de Emissão”), por meio da qual foram emitidas 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, de emissão da Carta Goiás, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), totalizando R$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente);
3. as Debêntures contarão com as seguintes garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), formalizada por meio do presente Contrato; (ii) cessão fiduciária de recebíveis (“Cessão Fiduciária de Recebíveis”) formalizada por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”); [(iii) a hipoteca de imóveis em [●] grau (“Hipoteca de Imóveis em [●] Grau”) formalizada por meio da “Escritura Pública de Hipoteca em [●] Grau”] (“Escritura de Hipoteca de Imóveis em [●] Grau”)]; (iv) alienação fiduciária de equipamentos sob condição suspensiva (“Alienação Fiduciária de Equipamentos Sob Condição”) formalizada por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos Sob Condição”); (v) alienação fiduciária de ações(“Alienação Fiduciária de Ações” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, [a Hipoteca de Imóveis em [●] Grau] e a Alienação Fiduciária de Equipamentos Sob Condição, as “Garantias Reais”) formalizada por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” e, em conjunto com este Contrato, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, [a Escritura de Hipoteca de Imóveis em [●] Grau] e o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos Sob Condição, os “Contratos de Garantia”); e (v) fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão pelas Fiadoras (“Fiança” e em conjunto com as Garantias Reais, “Garantias”);
4. as Alienantes são proprietárias dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e pretende aliená-los fiduciariamente por meio deste Contrato, em favor dos Debenturistas, neste ato representados pelo Agente Fiduciário; e
5. a constituição da Alienação Fiduciária foi aprovada nos termos da (i) [ata de Assembleia Geral Extraordinária/Reunião do Conselho de Administração] da Carta Goiás realizada em [•] de [•] de 2019, da (ii) [ata de Assembleia Geral Extraordinária/Reunião do Conselho de Administração] da Carta Industrial realizada em [•] de [•] de 2019 e da (iii) [ata de Assembleia Geral Extraordinária/Reunião do Conselho de Administração] da Fluminense Industrial realizada em [•] de [•] de 2019;

**Resolvem** as Partes celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

**CLÁUSULA I. TERMOS DEFINIDOS**

* 1. Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Alienação Fiduciária de Imóveis que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão, que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.
	2. Todos os termos no singular definidos nesta Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.
	3. Entende-se por “Dia Útil”: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

**CLÁUSULA II. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**

**2.1.** Observada a Condição Suspensiva (conforme abaixo definido), em garantia do correto, fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo), as Alienantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, sem prejuízo das demais Garantias constituídas no âmbito da Emissão, alienam fiduciariamente aos Debenturistas, neste ato representados pelo Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e do artigo 22 e seguintes da Lei n° 9.514 de 20 de novembro de 1997 com suas alterações posteriores (“Lei 9.514/97”), o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, descritos e identificados no Anexo I ao presente Contrato, incluindo todas as suas respectivas edificações, construções, benfeitorias, valorizações, frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural (averbados ou não na respectiva matrícula) e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, que não poderão ser retirados, sofrer alteração de área construída ou inutilizados sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiduciário, conforme instruído pelos Debenturistas (“Imóveis Alienados Fiduciariamente” e a garantia que recai sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, “Alienação Fiduciária de Imóveis”).

**2.1.1.** Qualquer acessão ou benfeitoria presente ou introduzida nos Imóveis Alienados Fiduciariamente, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo as Alienantes ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

**2.2.**  Durante a vigência deste Contrato, as Alienantes serão mantidas na posse dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, sendo certo que, durante esse período, é assegurada às Alienantes a livre utilização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, por sua conta e risco, e a utilização de todas as demais benfeitorias e acessões que eventualmente os guarneçam, sendo sua obrigação mantê-los, conservá-los e guardá-los em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tomar todas as medidas necessárias para manter dos Imóveis Alienados Fiduciariamente a salvo de turbações de terceiros.

**2.3.** Para os fins dos artigos 640 e 1.363 do Código Civil Brasileiro, o Agente Fiduciário, neste ato, garante às Alienantes livre e irrestrito acesso aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, sem renúncia de qualquer direito, garantia e/ou prerrogativa legal e/ou contratual e autoriza as Alienantes a usarem e tirarem proveito dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, observado, contudo, que as Alienantes não poderão alienar ou transferir os Imóveis Alienados Fiduciariamente para terceiros sem a prévia autorização por escrito dos Debenturistas.

**2.4.** Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a liquidação integral, irrevogável e incontestável das Obrigações Garantidas, estando sua eficácia sujeita a condição suspensiva, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil, sendo que passará a ser eficaz e exequível, independentemente de qualquer aditamento ou notificação, mediante a liquidação integral, irrevogável e incontestável das Obrigações Garantidas Existentes, a ser comprovada por meio de termo de quitação das Dívidas Existentes e liberação das garantias constituídas por meio dos Contratos de Garantia Existentes, devidamente assinado pelos [credores] (“Condição Suspensiva” e “Termo de Quitação e Liberação”).

**2.4.1.** As Alienantes obrigam-se, em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de liquidação das Debêntures, a comprovar ao Agente Fiduciário a obtenção dos Termos de Quitação e Liberação.

**2.4.1.** As Alienantes deverão providenciar o protocolo de solicitação de averbação dos Termos de Quitação e Liberação às margens do registro principal deste Contrato e dos Contratos de Garantia Existentes nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes para cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, dentro de [5 (cinco) Dias Úteis] contados da emissão dos Termo de Quitação e Liberação.

**2.5. [**Durante a vigência do presente Contrato, as Alienantes obrigam-se a contratar apólice(s) de seguro para os Imóveis Alienados Fiduciariamente, sendo que tal(is) apólice(s) deve(m) ser contratada(s) e mantida(s), às suas expensas e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas,]. [Nota para a minuta. Verificar adequação com seguros já existentes para as fábricas. Cláusula deve seguir práticas normais das Companhias. Não aplicável para terrenos.]

**2.6.** A alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente não implica a transferência para os Debenturistas ou para o Agente Fiduciário de qualquer das obrigações ou responsabilidades que cabem às Alienantes com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, permanecendo estas como únicas responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei e deste Contrato.

**2.6.1.** Todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, incluindo, mas não se limitando a despesas relativas a (a) manutenção, segurança, conservação e tributos, ou (b) quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, serão suportados exclusivamente pelas Alienantes, de maneira que os Debenturistas e os Agente Fiduciário fiquem, desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas referentes aos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

**2.6.2.** Fica garantido aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário o direito de regresso em face das Alienantes, caso estes efetuem o pagamento de quaisquer das despesas, débitos, tributos ou qualquer outro tipo de custo referidos na Cláusula 2.6.1 acima.

**CLÁUSULA III. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**3.1.** Entende-se por “Obrigações Garantidas” (conforme alteradas, prorrogadas e/ou modificadas de tempos em tempos): todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes e/ou futuras, assumidas pela Carta Goiás e/ou qualquer das Fiadoras, no âmbito da Emissão das Debêntures, em seu vencimento ordinário e/ou em caso de liquidação ou vencimento antecipado, incluindo, mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, Remuneração, Encargos Moratórios, comissões, custos, impostos, despesas e demais obrigações pecuniárias devidas no âmbito da Emissão das Debêntures e das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, despesas com ou incorridas pelo(s) Agente Fiduciário, Escriturador, Banco Liquidante, Banco Depositário, assessores legais e demais prestadores de serviços, bem como o ressarcimento de todo e qualquer valor que referidos prestadores de serviços e/ou os Debenturistas venham a desembolsar em razão da constituição, do aperfeiçoamento, do exercício de direitos e/ou da excussão ou execução das Garantias.

**3.2.** Entende-se por “Documentos das Obrigações Garantidas”: (i) a Escritura de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; e (iii) demais documentos no âmbito da Emissão.

**3.3.** Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

1. Quantidade de Debêntures: [serão emitidas 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”), totalizando R$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão]; [Nota. Será atualizado conforme Escritura.]
2. Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será [•] de [•] de 2019 (“Data de Emissão”);
3. Prazo e Data de Vencimento: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será [•] de [•] de 2024 (“Data de Vencimento”);
4. Prazo e Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização: as Debêntures serão, preferencialmente, subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, sendo considerada “Primeira Data de Integralização” para fins da Escritura de Emissão, a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de subscrição para as Debêntures que foram integralizadas após a Primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures até a data da sua efetiva integralização (“Primeira Data de Integralização”);
5. Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
6. Amortização do Principal: o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira amortização devida em [●] de [●] de 2020 e a última amortização devida na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada resultante de vencimento antecipado das Debêntures ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
7. Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração”);
8. Pagamento da Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado da totalidade das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, no dia [●] de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em [●] de [julho] de 2019 e o último na Data de Vencimento;

(ix) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela [Carta Goiás] aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, o valor em atraso continuará a ser remunerado nos termos da Remuneração e, além disso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”);

1. Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados (i) pela Carta Goiás, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração e aos Encargos Moratórios, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM (“B3”), por meio da B3; ou (ii) pela Carta Goiás, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio do Escriturador ou em sua sede, conforme o caso;
2. Identificação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente: conforme descritos no Anexo I deste Contrato.

**3.4.** A linguagem da Cláusula 3.3 acima sumariza os principais termos e condições das Obrigações Garantidas, tendo sido preparada pelas Partes desta Alienação Fiduciária de Imóveis para fins de cumprimento de certos requisitos da legislação brasileira. Contudo, a Cláusula 3.3 não tem o escopo de modificar, aditar ou se sobrepor aos termos das Obrigações Garantidas conforme previstos na Escritura de Emissão.

**CLÁUSULA IV. APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**

**4.1.** Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienantes obrigam-se, às suas expensas, a levar este Contrato a registro nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis da comarca onde se localizam os Imóveis Alienados Fiduciariamente (“Cartórios Competentes”), devendo as Alienantes, às suas próprias custas e exclusivas expensas, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data de assinatura deste Contrato ou de qualquer aditamento, entregar ao Agente Fiduciário, o protocolo de prenotação deste Contrato ou de qualquer aditamento nos Cartórios Competentes.

**4.2.** Para fins de registro, as Alienantes comprometem-se a apresentar, quando da apresentação do presente Contrato para registro perante os RGIs, todos os documentos exigidos pelos RGIs.

**4.3.** Caso os RGIs façam algum tipo de exigência no âmbito deste Contrato, incluindo, mas não se limitando, a eventual exigência para apresentação de certidões ou informações complementares, as Alienantes deverão: (i) informar ao Agente Fiduciário acerca das exigências feitas, por meio do envio de uma cópia da nota devolutiva elaborada pelos RGIs, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento das exigências; (ii) atender, de forma diligente e no prazo definido na expedição da nota devolutiva respectiva, todas as exigências dos RGIs, devendo para tanto, dentre outras possíveis medidas, providenciar todos os documentos exigidos e apresenta-los aos RGIs; e (iii) manter as prenotações do Contrato válidas e em vigor até que sejam sanadas as eventuais exigências ou finalizada a análise pelos RGIs, ainda que seja necessário solicitar a sua prorrogação mediante requerimento específico aos RGIs, de modo a possibilitar o registro deste Contrato com a prioridade que lhe asseguram os artigos 182, 183, 186 e 191 da Lei 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (“Lei 6.015/73”).

**4.4.** As Partes, desde já: (i) autorizam os RGIs a averbarem ou registrarem, conforme o caso, a Alienação Fiduciária de Imóvel nas matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, bem como a realizarem a expedição das certidões de inteiro teor dos atos praticados em razão do ora ajustado, o que fazem com fundamento no artigo 16, parágrafo 1º, da Lei 6.015/73; e (ii) requerem aos RGIs que sejam praticados todos os atos registrários possíveis, e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

**4.5.** Todos e quaisquer custos, despesas, emolumentos taxas e/ou tributos decorrentes das formalidades previstas na Cláusula 4.1 acima serão de responsabilidade única e exclusiva das Alienantes. Não obstante, caso as Alienantes não realizem os registros, protocolos e demais formalidades previstas na Cláusula 4.1, fica o Agente Fiduciário, desde já, está autorizado a, sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos da Escritura de Emissão, tomar quaisquer providências que entender necessárias à realização dos registros, protocolos e demais formalidades acima referidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, caso em que as Alienantes deverão reembolsar prontamente ao Agente Fiduciário todas as despesas por este incorridas relacionadas com tais registros, protocolos e demais formalidades, desde que referidas despesas sejam devidamente comprovadas. As Alienantes reconhecem desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pelo Agente Fiduciário para pagamento dos custos e/ou despesas previstos nesta Alienação Fiduciária.

**4.6.** As Alienantes se obrigam, às suas expensas, a cumprir qualquer outra exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício da Alienação Fiduciária de Imóveis em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando às obrigações previstas nas Cláusulas 2.4.2 e 4.1 acima, fornecendo ao Agente Fiduciário comprovação de tal cumprimento, no prazo legalmente estabelecido ou, em sua falta, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de formulação de tal exigência.

**CLÁUSULA V. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DOS IMÓVEIS E VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**

**5.1.** Para os fins deste Contrato, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, , considerando suas respectivas acessões e/ou construções, possuem, nesta data, o valor estimado de liquidação forçada constante do Anexo I, nos termos do laudo de avaliação elaborado em [data] por [nome], inscrito no CNPJ/ME sob o nº. [●], com sede em [endereço] (“Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis”) ao presente Contrato, sendo certo que as Alienantes desde já se obriga a fazer com que sempre permaneçam alienados fiduciariamente em garantia, nos termos deste Contrato, imóveis com valor de liquidação forçada total equivalente a, no mínimo, de R$ [190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais)] (“Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis”).

**5.2.** O Agente Fiduciário poderá, se assim solicitado pelos Debenturistas, solicitar, à expensas das Alienantes, de tempos em tempos, nova avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente de forma a estabelecer e/ou corroborar o Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis e as Alienantes deverão entregar ao Agente Fiduciário, ao final do primeiro ano contado da data de assinatura deste Contrato e a cada 12 (doze) meses contados da última avaliação entregue de tempos em tempos, nova avaliação dos Imóveis (realizada há menos de 60 (sessenta) dias), que será realizada por [●], ou por qualquer outra empresa de avaliação de imóveis de elevada reputação e de reconhecida idoneidade para avaliação de imóveis, prévia e devidamente aprovada pelos Debenturistas, a qual deverá preparar um laudo de avaliação do valor estimado de liquidação forçada dos Equipamentos nos moldes da [ABNT - NBR 14653-1], e/ou dos normativos que vierem a substitui-los, às expensas das Alienantes, cujos termos as Partes declaram aceitar ("Laudo de Avaliação"). As Partes deverão promover, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de entrega do Laudo de Avaliação, aditamento a este Contrato, de forma a refletir, no Anexo I a este Contrato, o novo valor de liquidação forçada evidenciado no Laudo de Avaliação com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que passará a integrar a definição de “Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis” prevista neste Contrato. [Nota. Necessário discutir possibilidade de liberação parcial de alguma garantia no caso (i) de nova avaliação indicar valor maior (em determinado percentual) ou no caso de amortização ou resgate antecipado das debêntures. Sugerimos discutir conceito antes de propor alterações nos documentos.]

**5.3.**  Caso, o Agente Fiduciário, ao receber e analisar os Laudos de Avaliação disponibilizados anualmente pelas Alienantes, verifique o descumprimento do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de tal verificação, o Agente Fiduciário deverá comunicar as Alienantes e os Debenturistas, por escrito, sobre o não atendimento do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis, devendo as Alienantes, neste caso, tomar as medidas previstas da Cláusula 6.1 abaixo.

**CLÁUSULA VI. REFORÇO DE GARANTIA**

**6.1.** No prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados (i) da data de recebimento da comunicação a que se refere a Cláusula 5.3 acima, (ii) da data em que as Alienantes tomarem conhecimento de penhora, arresto ou qualquer medida judicial, administrativa ou arbitral de efeito similar sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, (iii) da desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na perda da propriedade ou posse direta dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, (iv) se tornar insuficiente por qualquer motivo, (v) vir a se deteriorar ou sofrer qualquer dano ou degradação, independentemente da ocorrência sinistro, de modo que o Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis deixe de ser obedecido ou (vii) da data em que as Alienantes tomarem conhecimento de qualquer outra medida ou evento que acarrete ou possa acarretar o descumprimento do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienantes deverão: (a) enviar comunicação ao Agente Fiduciário (“Comunicação de Reforço”) apresentando novos bens, ativos, direitos e/ou imóveis a serem dados em garantia, de modo a recompô-la integralmente ("Reforço da Garantia").

**6.2.** No prazo de até 8 (oito) dias contados do recebimento da Comunicação de Reforço, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a aceitação dos novos bens, ativos e/ou direitos a serem dados em garantia, sendo certo que, caso os Debenturistas não aprovem os novos bens, ativos e/ou direitos dados em garantia, as Alienantes poderão, em até 5 (cinco) Dias Úteis, apresentar outros novos bens, ativos e/ou direitos para aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas. Caso os Debenturistas, novamente, não aprovem os novos bens, ativos e/ou direitos a serem dados em garantia, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com a Escritura de Emissão.

**6.3.** Fica estabelecido que os Imóveis Alienados Fiduciariamente afetados pelo Reforço da Garantia não serão considerados para fins de apuração da observância do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis. Fica estabelecido, ainda, que a ocorrência de um Reforço da Garantia, por si só, não extinguirá a alienação fiduciária ora constituída sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente objetos do Evento de Reforço, ficando as Alienantes obrigadas a – e, os Debenturistas, autorizados a – utilizar todos os direitos e faculdades que lhes são atribuídos por lei para defenderem, perante terceiros, a sua manutenção, higidez, efetividade e exequibilidade.

**6.4.** Fica, desde já, certo e ajustado que, caso venha a ocorrer o Reforço da Garantia, as Partes deverão celebrar um aditamento ao presente Contrato, para alterar e consolidar o Anexo I ao presente Contrato, passando as novas garantias a integrar a definição de “Imóveis Alienados Fiduciariamente” para todos os fins e efeitos, sendo certo que as Partes deverão providenciar os registros e anotações aplicáveis, nos termos e prazos previstos na Cláusula 4.1 acima.

**CLÁUSULA VII. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**

**7.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, as Alienantes se obrigam a:

1. (a) não alienar, ceder, transferir, vender, onerar, gravar ou de qualquer forma dispor, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, de forma gratuita ou onerosa, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; ou (b) criar, incorrer, ou permitir a criação de quaisquer ônus sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente (ressalvado o ônus constituído sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente por este Contrato e pelos Contratos de Garantia Existentes) ou qualquer opção em favor de terceiros ou qualquer ação de terceiros com relação a qualquer um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, ou a qualquer direito a eles relativo;
2. não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir ou prejudicar os direitos ou a capacidade do Agente Fiduciário, de vender ou de qualquer outra forma dispor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte;
3. manter a presente Alienação Fiduciária de Imóveis sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, assim como os Imóveis Alienados Fiduciariamente livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus (conforme definidos abaixo), disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza (exceto pelas garantias constituídas por meio dos Contratos de Garantia Existentes e por meio do presente Contrato);
4. informar imediatamente ao Agente Fiduciário sempre eu tomar conhecimento de que o Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis deixou de ser obedecido, e prestar o Reforço de Garantia se e quando necessário, nos prazos e formas previstos neste Contrato;
5. mediante notificação prévia, de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, dar livre acesso ao Agente Fiduciário e/ou às pessoas por ele indicadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente e aos Documentos Comprobatórios;
6. manter todas as autorizações e licenças necessárias à assinatura deste Contrato e demais instrumentos correlatos, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, inclusive as obrigações ambientais exigidas legalmente, tomando todas as medidas que se façam necessárias, conforme a legislação aplicável, para fazer valer o disposto nesta desta Alienação Fiduciária de Imóvel;
7. manter as licenças ambientais relativas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente atualizadas e em pleno vigor e fornecer cópias ao Agente Fiduciário de todas as licenças ambientais e de quaisquer de suas renovações ou substituições, conforme o caso, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados de solicitação do Agente Fiduciário neste sentido;
8. pagar ou reembolsar ao Agente Fiduciário, mediante solicitação, (a) quaisquer tributos, taxas condominiais ou qualquer outra despesa sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou relacionados com a Alienação Fiduciária de Imóveis, e prêmios de seguro nos termos das Apólices de Seguro, bem como indenizar e isentar o Agente Fiduciário, de quaisquer valores que o Agente Fiduciário seja obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos, taxas condominiais, despesas e prêmios;
9. manter, preservar e proteger, às suas expensas, a Alienação Fiduciária de Imóveis de forma ininterrupta, bem como defender-se, de forma tempestiva e eficaz e às suas expensas, de qualquer ato, ação, evento, fato ou circunstância (incluindo, sem limitação, qualquer decisão, processo administrativo, ação judicial ou arbitral) que possa, de qualquer forma, (a) afetar a validade, legalidade ou eficácia da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída por meio desta Alienação Fiduciária de Imóvel ou (b) depreciar ou ameaçar a segurança, liquidez e certeza dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
10. notificar o Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, qualquer decisão, ação judicial, reivindicação, investigação ou alteração de legislação que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída por meio desta Alienação Fiduciária de Imóvel;
11. em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, providenciar, no prazo legal, interposição de recursos cabíveis para que os efeitos do referido ato sejam suspensos, sem prejuízo da configuração de descumprimento dos termos e condições da Escritura de Emissão e deste Contrato e da sujeição de tal descumprimento ao quanto disposto na Escritura de Emissão e neste Contrato;
12. tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa solicitar para: (a) aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e da Alienação Fiduciária de Imóveis (observada a Condição Suspensiva); (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
13. observada a Condição Suspensiva, cumprir todas as instruções emanadas pelo Agente Fiduciário necessárias para a excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como prestar toda assistência e celebrar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário que sejam para a preservação e/ou excussão dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
14. fornecer ao Agente Fiduciário, mediante solicitação por escrito, todas as informações e comprovações que este possa solicitar envolvendo os Imóveis Alienados Fiduciariamente, inclusive para permitir que o Agente Fiduciário (diretamente ou por meio de qualquer de seus respectivos agentes, sucessores ou cessionários) execute as disposições do presente Contrato;
15. nos termos das Cláusulas 2.4.2 e 4.1 acima, proceder ao registro do presente Contrato e seus eventuais aditamentos perante os cartórios competentes, nos prazos e formas aqui previstos, e comprovar tais registros ao Agente Fiduciário, nos termos deste Contrato, responsabilizando-se por todos os custos e despesas incorridos com referidos registros;
16. manter ou fazer com que sejam mantidos nas sedes das Alienantes registros completos e precisos sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
17. manter, se aplicável, as instalações, acessões e benfeitorias dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, compreendidas na garantia ora instituída, devidamente seguradas, tendo os Debenturistas, neste ato representados pelo Agente Fiduciário, como beneficiários, contra incêndio e outros riscos, conforme feito normalmente com relação a bens da mesma categoria, com seguradora de renome e idônea (conforme especificado na Cláusula 2.5 acima) e pelo valor equivalente necessário à recomposição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em caso de sinistro;
18. [manter, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, sempre quitados, na respectiva data de vencimento, os prêmios relativos ao Seguro]. [Nota. Idem acima. Discutir e ajustar com base nos seguros já existentes de acordo com as práticas normais das Companhias e tipo de imóvel.]

**7.2.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e, conforme aplicável, nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário se obriga a:

1. verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da Cláusula 4 acima e o cumprimento das obrigações previstas na Cláusula 2.5.2;
2. verificar o cumprimento do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com o disposto neste Contrato;
3. observar as demais disposições previstas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas o; e
4. celebrar, junto às demais Partes, os aditamentos a esta Alienação Fiduciária de Imóvel nos termos aqui previstos.

# CLÁUSULA Viii. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

**8.1.** Cada uma das Alienantes declara e garante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, conforme aplicável, que:

1. a Carta Goiás e a Fluminense Industrial são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
2. a Carta Industrial é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade de responsabilidade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
3. é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações (financeiras e não financeiras) previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóveis e nos demais documentos da Emissão;
4. o Sr. Marcelo é pessoa física idônea e com plena capacidade civil para celebrar o presente Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas, conforme aplicável;
5. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais documentos da Emissão, assim como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
6. os representantes legais das Alienantes que assinam este Contrato e os demais documentos da Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome das Alienantes, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;
7. este Contrato e os demais documentos da Emissão, assim como as obrigações aqui e ali previstas, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes das Alienantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
8. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais documentos da Emissão, o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão: (a) não infringem o estatuto/contrato social das Alienantes, conforme aplicável; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual as Alienantes sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja sujeito e/ou qualquer outra obrigação anteriormente assumida pelas Alienantes, conforme aplicável; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual as Alienantes sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja sujeito ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, conforme aplicável; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) sobre qualquer bens ou propriedades das Alienantes, exceto pelas garantias constituídas por meio dos Contratos de Garantia Existentes e pelas Garantias Reais, conforme aplicável; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que as Alienantes e/ou qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Alienantes e/ou qualquer de seus respectivos bens ou propriedades;
9. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais documentos da Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão);
10. os Imóveis Alienados Fiduciariamente se encontram livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto pelas garantias constituídas por meio dos Contratos de Garantia Existentes e pelo presente Contrato e observadas as regras da CODEGO, conforme aplicável;
11. não existe qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que seja parte, quaisquer obrigações, restrições à Alienação Fiduciária de Imóveis, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, observadas as regras da CODEGO, conforme aplicável;
12. os Imóveis Alienados Fiduciariamente (a) são de propriedade única e exclusiva das Alienantes; e (b) encontram-se em perfeito estado de conservação, considerado o desgaste normal decorrente do uso;
13. não existem pendências, judiciais, administrativas ou arbitrais, de qualquer natureza, que afetem ou possam colocar em risco os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
14. é responsável por todos os custos, despesas, tributos e encargos de qualquer tipo, incluindo contingências, multas, penalidades, e custos de natureza ambiental, incorridos ou relativos, direta ou indiretamente, ao uso e posse dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
15. defenderá e manterá indenes o Agente Fiduciário de todas as reivindicações, processos, ações, julgamentos, custos, despesas, penalidades e multas que possam, a qualquer tempo, ser impostos ou sofridos, direta ou indiretamente, como resultado ou em relação ao uso, operação, propriedade, posse, reparo e manutenção, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
16. a Alienação Fiduciária de Imóveis, após os registros, averbações e demais formalidades previstas nas Cláusulas 2.4, 2.4.1, 2.4.2 e 4 acima, constituirá garantia real, válida, eficaz e exequível, constituindo o único direito real em garantia sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
17. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionado;
18. não omitiu ou omitirá qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional ou jurídica das Alienantes;
19. todas as declarações e garantias relacionadas às Alienantes que constam no presente Contrato e nos demais documentos da Emissãosão, na data de assinatura deste Contrato, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
20. as licenças ambientais aplicáveis, o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando aplicável, as aprovações exigíveis para os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou necessárias à realização e execução deste Contrato e qualquer de seus aditivos foram devidamente obtidas e encontram-se atualizadas e em pleno vigor;
21. cada Imóvel Alienado Fiduciariamente: (a) não possui restrição ao uso, observadas as regras da CODEGO, conforme aplicável; e (b) não está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola, unidades de conservação e/ou área de preservação ambiental, assim definidas pela autoridade competente;
22. cada Imóvel Alienado Fiduciariamente está livre de contaminação ambiental e não sofreu qualquer intervenção que possa contaminá-lo;
23. o solo e o subsolo dos Imóveis Alienados Fiduciariamente encontram-se livres de materiais perigosos ou poluentes que possam impedir ou prejudicar a sua livre disposição;
24. encontra-se em dia com todas as suas obrigações e deveres relativos ao aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, especialmente o pagamento de taxas e impostos nele incidentes;
25. não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação em trâmite, recaindo sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, total ou parcialmente e inexistem débitos perante o Instituto Nacional de Seguridade Social; e
26. [o Imóvel Alienado fiduciariamente objeto da Matrícula Nº [●] está situado em área rural, devidamente cadastrado no INCRA, contando com o respectivo georreferenciamento certificado pelo INCRA e averbado em sua respectiva matrícula, nos termos da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001 e do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e suas alterações posteriores] ***[Nota Machado Meyer: informações a serem confirmadas quando da análise das matrículas dos imóveis]***

# 8.1.1 As Alienantes, em caráter irrevogável e irretratável, se obrigam a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e pelo Agente Fiduciário em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas declarações prestadas nos termos da Cláusula 8.1 acima.

**8.1.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1.1 acima, as Alienantes, conforme o caso, obrigam-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 8.1 acima seja falsa, inconsistente, insuficiente e/ou incorreta na data em que foi prestada.

* 1. O Agente Fiduciário, neste ato, declara e garante que:
1. é uma sociedade devidamente organizada na forma de sociedade de responsabilidade limitada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
2. o presente Contrato constitui obrigação legal, válida, vinculante e exigível, com relação aos serviços prestados pelo Agente Fiduciário, exequível de acordo com seus respectivos termos e condições;
3. a celebração do presente Contrato não infringe: (a) seu contrato social; ou (b) qualquer lei, regulamento ou qualquer restrição contratual que a vincule ou afete;
4. os seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;
5. cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato, na Escritura de Emissão e na legislação e na regulamentação aplicáveis.

**CLÁUSULA IX. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**

**9.1.** Observado o implemento da Condição Suspensiva, caso seja caracterizado o vencimento antecipado das Debêntures, ou caso, na Data de Vencimento, as Obrigações Garantidas não tenham sido totalmente quitadas, as Alienantes serão intimadas, a requerimento do Agente Fiduciário, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, pelos Oficiais de Registro de Imóveis competentes, a pagar, no prazo de até 15 (quinze) dias, o saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluídos os valores de principal, juros, penalidades, encargos contratuais e legais, tributos, além das despesas de cobrança e intimação, sendo aplicável, neste caso, o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B, do Art. 26, da Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 13.465/2017.

**9.1.1.** Nos termos do artigo 26, §§1º, 3º e 4º, da Lei 9.514/97, a notificação às Alienantes: (i) far-se-á pessoalmente e por escrito às Alienantes, aos seus representantes legais, aos procuradores regularmente constituídos ou ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências no caso de condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários, podendo ser promovida por solicitação dos RGIs das comarcas da situação do Imóvel Alienado Fiduciariamente ou dos domicílios de quem deva recebê-las ou (ii) quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou o serventuário por eles credenciado, houver procurado as Alienantes nos endereços indicados neste Contrato, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

**9.1.2.** Se a localização dos representantes legais das Alienantes for incerta, inacessível, em local ignorado e/ou não sabida, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do §4º do artigo 26 da Lei 9.514/97.

**9.2.** Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Alienantes serão reintegradas na posse da propriedade fiduciária e o Oficial do Registro de Imóveis competente, nos 3 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

**9.3.** No caso de as Alienantes não quitarem integralmente as Obrigações Garantidas até o final do prazo previsto na Cláusula 9.1 acima, a propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente consolidar-se-á em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.

**9.4.** Consolidada a propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e pago o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro de referida consolidação, deverá ser promovido leilão público extrajudicial para a alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, observado o disposto neste Contrato.

**9.4.1.** O primeiro leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e terá como base o Valor de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

**9.4.2.** Caso os Debenturistas entendam que o Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis conforme indicado no último Laudo de Avaliação apresentado pelas Alienantes não mais reflete o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, os Debenturistas se reservam, desde já, o direito de proceder, às expensas das Alienantes, nova avaliação daqueles Imóveis Alienados Fiduciariamente por meio de contratação de terceiro com habilitação para tanto, sendo certo que o valor decorrente da referida contratação integrará o valor das Obrigações Garantidas.

**9.4.3.** Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido pelos Imóveis Alienados Fiduciariamente for inferior ao respectivo Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, será realizado o segundo leilão dentro dos 15 (quinze) dias seguintes, na forma da lei.

**9.4.4.** No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido para cada Imóvel Alienado Fiduciariamente, desde que igual ou superior ao Valor Proporcional da Dívida (conforme definido abaixo).

**9.4.5.** Para fins do segundo leilão público e para todos os fins da Lei 9.514/97, considera-se como:

**(i)** “Dívida” o somatório dos seguintes valores:

1. o valor das Obrigações Garantidas;
2. tributos, contribuições condominiais, foros, bem como despesas de água, luz, gás e outras despesas (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
3. custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
4. o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI; e
5. emolumentos e custas cartorárias.

**(ii)** “Valor Proporcional da Dívida”: valor proporcional que os Imóveis Alienados Fiduciariamente representam da Dívida, equivalente a [•]% da Dívida.

**9.4.6.** Conforme disposto no artigo 27, § 2º-B da Lei 9.514/97, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado às Alienantes o direito de preferência para adquirir os Imóveis Alienados Fiduciariamente por preço correspondente ao Valor Proporcional da Dívida, pago para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio dos Debenturistas, incumbindo-se às Alienantes o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, inclusive custas e emolumentos respectivos.

**9.4.7.**  Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao Valor Proporcional da Dívida, ou, ainda, se não houver lançador, os Imóveis Alienados Fiduciariamente excutidos serão adjudicados pelos Debenturistas pelo Valor Proporcional da Dívida, passando a propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente a ser definitivamente dos Debenturistas. Os Imóveis Alienados Fiduciariamente excutidos pelo procedimento descrito, a partir de então, permanecerão na propriedade dos Debenturistas, que poderão aliená-los pelo preço e nos termos e condições que julgarem apropriados.

**9.4.8.**  Os Debenturistas transmitirão aos licitantes vencedores, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse dos Imóveis Alienados Fiduciariamente vendidos, correndo por conta destes todas as despesas com a transmissão.

**9.4.9.**  Fica assegurado aos Debenturistas ou aos seus sucessores, inclusive ao(s) adquirente(s) dos Imóveis Alienados Fiduciariamente por força do leilão público acima mencionado, a reintegração da posse dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Caso a desocupação não ocorra nesse prazo, será cobrado o valor de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor de alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente a título de ressarcimento pela utilização deste. Tal verba será devida mesmo com pendência de eventual ação judicial possessória.

**9.4.10.** Ainda, em caso da não desocupação ou devolução dos Imóveis Alienados Fiduciariamente no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta das Alienantes, as quais serão consideradas líquidas e certas.

# 9.5. As Alienantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, nomeiam o Agente Fiduciário como seu procurador, nos termos da procuração constante do Anexo II a este Contrato, para que (a) caso seja caracterizado o vencimento antecipado das Debêntures, (b) caso, na Data de Vencimento, as Obrigações Garantidas não tenham sido totalmente quitadas, ou, ainda, (c) caso não sejam cumpridas quaisquer obrigações previstas nas Cláusulas 2.4 e 4 acima, o Agente Fiduciário possa realizar todos os atos necessários, bem como assinar quaisquer documentos necessários para exercer os direitos que lhe são conferidos, nos termos deste Contrato.

**9.5.1.** As Alienantes, desde já: (i) concordam expressamente que o instrumento de mandato outorgado, na forma do Anexo II ao presente Contrato, vigorará pelo prazo de [1 (um) ano] contado da data da respectiva assinatura; e (ii) obrigam-se a elaborar, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do mencionado instrumento de mandato, caso as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, novos instrumentos de mandato, na forma do Anexo II ao presente Contrato, para renomear o Agente Fiduciário, cumprindo com todas as formalidades legais que se façam necessárias. ***[Nota Machado Meyer: prazo da procuração a ser ajustado, conforme o caso, a depender do disposto no estatuto social das Alienantes.]***

**9.5.2.** As Alienantes concordam que o não cumprimento das obrigações mencionadas na Cláusula 9.5.1 acima ensejará a execução específica de obrigação de fazer, nos termos do artigo 497 do Código de Processo Civil.

# 9.6. Sem prejuízo das demais Garantias constituídas no âmbito da Emissão, os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 9, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, observada a ordem preferencial descrita na Cláusula 9.6.1 abaixo, devendo ser devolvido às Alienantes eventual saldo remanescente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis.

**9.6.1.** Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 9 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pelas Alienantes nos termos desta Alienação Fiduciária de Imóvel, da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Emissão que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração e Encargos Moratórios; e (iii) saldo do Valor Nominal Unitário.

**9.6.2.** As Alienantes permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiver sido pago, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando as Alienantes, neste ato, tratar-se de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

**9.7.** A eventual execução ou excussão parcial de qualquer Garantia não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício dos Debenturistas, neste ato representados pelo Agente Fiduciário, e não implicará na liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor, observado o disposto na Cláusula 10 abaixo.

**9.8.** As Alienantes obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 9, devendo, inclusive, enviar ao Agente Fiduciário, quando solicitado, original dos Documentos Comprobatórios mantidos sob sua guarda e custódia nos termos desta Alienação Fiduciária de Imóveis.

**9.9.** Os Imóveis Alienados Fiduciariamente só serão liberados após comprovada a liquidação financeira integral das Obrigações Garantidas e o pagamento de uma ou mais prestações não importará em exoneração correspondente da Alienação Fiduciária de Imóveis.

**9.10.** Durante a vigência deste Contrato, as Alienantes se obrigam a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que os Debenturistas mantenham preferência absoluta com relação ao recebimento de todo e qualquer recurso relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

**9.11.** Todas as despesas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

**9.12**. A excussão dos Imóveis Alienados Fiduciariamente na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos demais contratos celebrados no âmbito da Emissão. No exercício de seus direitos e recursos contra as Alienantes ou qualquer Fiadora, nos termos deste Contrato e/ou dos demais documentos da Emissão, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, poderão executar as garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA X. VIGÊNCIA**

**10.1.** Observada a Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária de Imóveis permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre: (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) a integral excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis de acordo com os limites previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóveis, desde que Agente Fiduciário tenha recebido o produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis de forma definitiva e incontestável.

**10.2.** Ocorrendo o evento previsto na Cláusula 10.1(i) acima, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação pelas Alienantes nesse sentido, enviar às Alienantes termo de quitação: (i) atestando o término de pleno direito desta Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) autorizando as Alienantes a formalizar a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio de registro perante os RGIs.

**CLÁUSULA XI. NOTIFICAÇÕES**

**11.1.** Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) *Para as Alienantes*:

**Espólio de José Carlos Pires Coutinho**

[Endereço]

CEP [●], [*Cidade, Estado*]

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Marcello Vilella**

[Endereço]

CEP [●], [*Cidade, Estado*]

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Danielle Coutinho**

[Endereço]

CEP [●], [*Cidade, Estado*]

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A.**[Endereço]

CEP [●], [*Cidade, Estado*]

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza LTDA.**

[Endereço]

CEP [●], [*Cidade, Estado*]

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Fluminense Industrial S.A.**

[Endereço]

CEP [●], [*Cidade, Estado*]

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

(ii) *Para o Agente Fiduciário:*

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401

CEP 20.050-005 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel: (21) 2507-1949

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

**11.2.** A mudança de qualquer um dos endereços acima deverá ser comunicada, de imediato, a todas as Partes pelo Agente Fiduciário ou pelas Alienantes.

**CLÁUSULA XII. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**12.1.** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

**12.2.** Os custos de registro, averbação e anotação deste Contrato e de seus eventuais aditamentos nos RGIs e nas demais repartições competentes, bem como do registro dos termos de liberação e de quaisquer outros documentos relativos a este Contrato que se façam necessários à constituição, eficácia da Alienação Fiduciária de Imóveis, será de responsabilidade única e exclusiva das Alienantes, que reconhecem desde já como líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pelo Agente Fiduciário para pagamento dessas despesas.

**12.3.** As Alienantes obrigam-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, conforme definido pelas Debenturistas.

**12.4.** As obrigações assumidas deste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**12.5.** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as Partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Alienação Fiduciária de Imóveis, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

**12.6.** Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, que deverá observar todas as formalidades previstas na Cláusula 4 deste Contrato.

**12.7.** No caso de desapropriação total ou parcial dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, os direitos dos Debenturistas decorrentes deste Contrato ou da propriedade fiduciária criados pelo presente serão sub-rogados no preço a ser pago pelo poder expropriante, ficando os Debenturistas investidos de poderes irrevogáveis para receber a indenização de tal poder expropriante, relativamente ao imóvel expropriado, na proporção do saldo em aberto das Obrigações Garantidas, sem prejuízo dos demais direitos e prerrogativas concedidos por esta Alienação Fiduciária, pelos demais Contratos de Garantia e/ou pela Escritura de Emissão;

**12.8.** As Alienantes, neste ato, entregam ao Agente Fiduciário, conforme aplicável:

**(i)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em [•] de [•] de 2019, com validade até [•] de [•] de 2019;

**(ii)** Certificado de Regularidade do FGTS-CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal em [•] de [•] de 2019, com validade até [•] de [•] de 2019; e

**(iii)** as demais certidões exigidas pelos Cartórios de Registros de Imóveis onde os Imóveis Alienados Fiduciariamente estão matriculados e que sejam necessárias ao registro deste Contrato, as quais são parte integrante deste Contrato.

**12.9.** Os documentos anexos a esta Alienação Fiduciária de Imóveis constituem parte integrante, complementar e inseparável desta Alienação Fiduciária de Imóveis.

**CLÁUSULA XII. LEI APLICÁVEL E FORO**

**13.1.** Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

**13.2.** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em [7 (sete)] vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

[São Paulo], [•] de [•] de 2019.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*[Página de assinaturas (1/7) do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a José Carlos Pires Coutinho, Marcelo Vilella, Danielle Coutinho, Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A., Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda., Fluminense Industrial S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

Como Alienante:

**Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |  | Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |

*[Página de assinaturas (2/7) do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a José Carlos Pires Coutinho, Marcelo Vilella, Danielle Coutinho, Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A., Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda., Fluminense Industrial S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

Como Alienante:

**Espólio de José Carlos Pires Coutinho**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: [●]CPF/ME: [●] |  |

*[Página de assinaturas (3/7) do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a José Carlos Pires Coutinho, Marcelo Vilella, Danielle Coutinho, Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A., Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda., Fluminense Industrial S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

Como Alienante:

**Marcelo Vilella**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: [●]CPF/ME: [●] |  |

**Danielle Coutinho**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: [●]CPF/ME: [●] |  |

*[Página de assinaturas (4/7) do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a José Carlos Pires Coutinho, Marcelo Vilella, Danielle Coutinho, Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A., Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda., Fluminense Industrial S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

Como Alienante:

**Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |  | Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |

*[Página de assinaturas (5/7) do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a José Carlos Pires Coutinho, Marcelo Vilella, Danielle Coutinho, Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A., Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda., Fluminense Industrial S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

Como Alienante:

**Fluminense Industrial S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |  | Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |

*[Página de assinaturas (6/7) do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a José Carlos Pires Coutinho, Marcelo Vilella, Danielle Coutinho, Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A., Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda., Fluminense Industrial S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

Como Agente Fiduciário:

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |  |

*[Página de assinaturas (7/7) do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” celebrado entre a José Carlos Pires Coutinho, Marcelo Vilella, Danielle Coutinho, Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A., Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda., Fluminense Industrial S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]*

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: RG:  |  | Nome:RG:  |

**Anexo I**

**Imóveis Alienados Fiduciariamente**

**[Nota. Será preenchido e enviado em breve.]**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Imóvel | Proprietário | Matrícula | Inscrição Municipal | Área (m²) | Valor Atribuído | Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis |
| [●] | José Carlos Pires Coutinho | 24.429 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 8.081 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 34.472 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 33.580 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 33.579 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 6.815 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 3.492 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 5.995 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 9.323 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 39.972 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 4.508 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 55.369 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 15.475 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] |  15.476 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 44.484 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 44.485 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 44.486 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 44.487 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 63.799 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 63.800 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | Marcelo Vilella e Danielle Coutinho | 11.511 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | Carta Goiás | 4.874 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | Carta Industrial | 56.432 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | Fluminense Industrial | 530 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |
| [●] | 531 | [●] | [●] | R$ [●] | R$ [●] |

**Anexo II**

**Modelo de Procuração**

Por meio desta Procuração, **(i)** **Espólio de** **José Carlos Pires Coutinho**, [*qualificação*] (“Sr. José Carlos”), **(ii)** **Marcello Vilella**, [*qualificação*] (“Sr. Marcelo Villella”), **(iii)** **Danielle Coutinho**, [*qualificação*] (“Sra. Danielle”), **(iv)** **Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de [●], Estado de [●], na [●], nº [●], CEP [●], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [●], com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de [●](“JUCE[●]”) sob o NIRE [●] (“Carta Goiás”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, **(v)** **Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda.**, sociedade de responsabilidade limitada sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de [●], Estado de [●], na [●], nº [●], CEP [●], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [●], com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de [●](“JUCE[●]”) sob o NIRE [●] (“Carta Industrial”), neste ato representada nos termos de seu contrato social e (vi) **Fluminense Industrial S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de [●], Estado de [●], na [●], nº [●], CEP [●], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [●], com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de [●](“JUCE[●]”) sob o NIRE [●] (“Fluminense Industrial” e, em conjunto com o Sr. José Carlos, o Sr. Marcelo Vilella, a Sra. Danielle, a Carta Goiás e a Carta Industrial, os “Outorgantes”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, constituem e nomeiam, neste ato, irrevogavelmente, **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de [●] (“JUCE[●]”) sob o NIRE [●] (“Outorgado”), na qualidade de agente fiduciário, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrado em [●] de [●] de 2019 (“Contrato de Alienação Fiduciária”), como seu procurador para, agindo em seu nome, na medida máxima possível, por si ou seus representantes legais ou substabelecidos, praticar e cumprir qualquer ato que seja necessário ou desejável para, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária (a) caso seja caracterizado o vencimento antecipado das Debêntures, (b) caso, na Data de Vencimento, as Obrigações Garantidas não tenham sido totalmente quitadas, ou, ainda, (c) caso não sejam cumpridas quaisquer obrigações previstas nas Cláusulas 2.4 e 4 do Contrato de Alienação Fiduciária, promover a utilização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para pagamento das Obrigações Garantidas, podendo, para tanto:

1. receber, dispor, ceder, transferir, alienar, vender, inclusive por meio de venda privada, (ou fazer com que seja alienado ou vendido), conferir opções, cobrar, exigir ou receber, no todo ou em parte, os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
2. representar a Outorgante perante repartições públicas, cartórios registrais e quaisquer terceiros, dar e receber quitação e transigir em nome da Outorgante, para satisfação das Obrigações Garantidas;
3. efetuar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária, de seus respectivos aditamentos, bem como da garantia neles prevista perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável;
4. cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental) ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato de Alienação Fiduciária para constituir ou aperfeiçoar o direito de garantia criado nos termos de referido instrumento, bem como para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado;
5. praticar todos os atos necessários e firmar qualquer instrumento perante qualquer terceiro ou autoridade governamental relacionados à execução do Contrato de Alienação Fiduciária;
6. na hipótese de excussão da garantia prevista no Contrato de Alienação Fiduciária, tomar qualquer medida para promover referida excussão, inclusive perante Oficial do Registro de Imóveis, podendo, inclusive, realizar leilão para venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
7. apresentar documentos complementares e fazer declarações, sem que possam ser alteradas as condições negociais estabelecidas no Contrato, tudo com o objetivo único de cumprir eventuais exigências formuladas por Oficial do Registro de Imóveis, para fins de registro do Contrato e seus eventuais aditamentos;
8. representar os Outorgantes em eventuais instrumentos de retificação do Contrato, porventura necessários, para atender a eventuais exigências de Cartórios de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou de Registro de Títulos e Documentos, para registro do Contrato e eventuais aditamentos, respeitadas todas as cláusulas e condições originalmente pactuadas
9. conforme aplicável, praticar todos e quaisquer atos necessários para que seja efetuado o georreferenciamento dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, podendo representar as Outorgantes perante instituições públicas ou privadas, inclusive, mas sem se limitar ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, podendo, inclusive, praticar qualquer ato e efetuar protocolos, bem como apresentar qualquer documento ou informação necessário para dar início, andamento ou conclusão ao processo de georreferenciamento dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e
10. em geral, praticar todos os demais atos necessários para que sejam exercidos e cumpridos os direitos e obrigações previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.

Termos em maiúsculo, empregados e que não estejam de outra forma definidos neste instrumento, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária.

Os poderes aqui outorgados são adicionais aos poderes outorgados pela Outorgante ao Outorgado, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, e não cancelam ou revogam qualquer um de tais poderes.

Esta procuração é outorgada em causa própria como uma condição do Contrato de Alienação Fiduciária e como um meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, e será, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil Brasileiro, irrevogável, válida e efetiva pelo prazo de [1 (um) ano] contado da data da respectiva assinatura, renovável por iguais períodos até a quitação integral das Obrigações Garantidas. ***[Nota Machado Meyer: prazo da procuração a ser ajustado, conforme o caso, a depender do disposto no estatuto social das Alienantes.]***

Esta procuração será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

[Local], [data].

**Espólio de José Carlos Pires Coutinho**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: [●]CPF/ME: [●] |  |

**Marcelo Vilella**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: [●]CPF/ME: [●] |  |

**Danielle Coutinho**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: [●]CPF/ME: [●] |  |

**Carta Goiás Indústria e Comércio de Papéis S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |  | Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |

**Carta Industrial Produtos de Higiene e Limpeza Ltda.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |  | Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |

**Fluminense Industrial S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |  | Nome: [●]Cargo: [●]CPF/ME: [●] |