

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA

Celebram este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" ("Contrato");

I. como devedora e outorgante da garantia fiduciária:

COPOBRAS S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Ludgero, Estado de Santa Catarina, na Rua Padre Auling 595, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 86.445.822/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Outorgante");

II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures") ("Debenturistas");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário"); e

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Segunda Emissão de Copobras S.A. Indústria e Comércio de Embalagens", celebrado em 14 de fevereiro 2014, entre a Outorgante e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos ("Escritura de Emissão"), que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.)

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Outorgante, por meio da Escritura de Emissão, emitirá até 10.000 (dez mil) debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso II), totalizando, portanto, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Debêntures"); e
- (B) em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso VIII) relativa a cada um dos

2

SÃO LUDGERO

SÃO LUDGERO

Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), a Outorgante deverá alienar fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, os Imóveis Alienados Fiduciariamente;

RESOLVEM celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida relativa a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a Outorgante, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do artigo 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e, no que for aplicável, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), aliena e transfere aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária e a posse indireta (permanecendo a Outorgante na posse direta) dos imóveis descritos no Anexo I a este Contrato, incluindo os respectivos acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, alugueis, edificações, pertenças, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso VI), averbados ou não nas respectivas matrículas, e incluindo os Documentos Representativos dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 5.1 abaixo, inciso X) ("Alienação Fiduciária" e "Imóveis Alienados Fiduciariamente").

1.1.1 Para os fins deste Contrato:

- I. "Alienação Fiduciária Adicional" significa a alienação fiduciária de imóveis objeto do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" com relação ao imóvel de matrícula n.º 15.509, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Braço Norte, Estado de Santa Catarina ("Contrato Adicional");
- II. "Cessão Fiduciária": significa a cessão fiduciária objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;
- III. "Contrato de Cessão Fiduciária": significa o "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 14 de fevereiro de 2014, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário e o Itaú Unibanco S.A., e seus aditamentos;

- IV. "Documentos das Obrigações Garantidas": significam a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato Adicional e este Contrato;
- V. "Garantias": significam a Alienação Fiduciária, a Alienação Fiduciária Adicional e a Cessão Fiduciária;
- VI. "Obrigações Garantidas": significam (a) as obrigações relativas ao pontual pagamento do Principal (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso I), da Remuneração (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV), do Prêmio (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso VI), dos Encargos Moratórios (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso VII) e dos demais encargos relativos a cada uma das Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas ("Debêntures em circulação") e aos Documentos das Obrigações Garantidas, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, ou em virtude de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações assumidas pela Outorgante no âmbito de qualquer dos Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar no âmbito dos Documentos das Obrigações Garantidas e/ou em virtude da constituição, manutenção, consolidação e/ou excussão de qualquer das Garantias;
- VII. "Ônus": significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, incluindo arresto, sequestro ou penhora, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;
- VIII. "Parcela Garantida": significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a parcela do valor das Obrigações Garantidas correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- IX. "Saldo Devedor do Valor Nominal": significa o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação (assim entendidas as Debêntures subscritas e integralizadas que não tiverem sido resgatadas pela Outorgante), conforme informado pelo Agente Fiduciário; e

- X. "Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente": significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para os fins da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e deste Contrato, o valor previsto no Anexo I a este Contrato com relação ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação (conforme definido na Cláusula 1.1.2 abaixo, inciso VI), do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente.

1.1.2 As partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que:

- I. todos os respectivos acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, alugueis, edificações, pertenças, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, averbados ou não nas respectivas matrículas, incorporar-se-ão automaticamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente e ao seu valor, independentemente de qualquer formalidade, recaindo sobre estes a Alienação Fiduciária, não podendo a Outorgante e/ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto;
- II. a Outorgante terá a posse direta dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, terão a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- III. a Alienação Fiduciária não implicará a transferência, para os Debenturistas e/ou para o Agente Fiduciário, de qualquer das obrigações ou responsabilidades que atualmente são e serão da Outorgante;
- IV. quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, incluindo manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Outorgante, que deverá apresentar os comprovantes de quitação sempre que solicitados pelo Agente Fiduciário, de maneira que os Debenturistas e o Agente Fiduciário, ficam, desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento referente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente durante a vigência deste Contrato, não recaindo sobre o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas qualquer responsabilidade nesse sentido;

- V. para os fins dos Documentos das Obrigações Garantidas e do disposto na legislação aplicável, não obstante a parcela do valor das Obrigações Garantidas, garantida por cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos deste Contrato, ser correspondente à Parcela Garantida do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Outorgante sempre permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após a excussão do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, declarando a Outorgante, neste ato, que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Outorgante, podendo ser cobrado via processo de execução;
- VI. a exclusivo critério dos Debenturistas, a qualquer tempo e/ou no caso previsto na Cláusula 4.4 abaixo, inciso III, o valor atribuído ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente poderá ser objeto de avaliação, a qual será realizada, às expensas da Outorgante, por empresa de avaliação com conhecimento público e notório em avaliações desse tipo, a ser definida a exclusivo critério dos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), que deverá preparar um laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis ("Avaliação");
- VII. caso, em decorrência de qualquer Avaliação, com relação a qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente seja alterado, as partes se obrigam a, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de entrega do laudo da Avaliação para os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, aditar este Contrato para fazer com que o Anexo I a este Contrato passe a refletir o novo respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem prejuízo do atendimento ao Percentual Mínimo (conforme definido na Cláusula 3.1 abaixo), nos termos da Cláusula 3 abaixo; e
- VIII. na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que não tenham sido substituídos nos termos e prazo previstos na Cláusula 3 abaixo, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como proprietários fiduciários, serão os únicos e exclusivos beneficiários da indenização paga pelo poder expropriante, sendo esse direito, neste ato, cedido fiduciariamente nos termos deste Contrato, observado que, (a) se o valor da indenização recebida pelos Debenturistas for superior ao valor da Parcela Garantida relativa ao

Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da desapropriação, a importância que sobejar será entregue à Outorgante, nos termos deste Contrato, permanecendo a Outorgante responsável pelo eventual saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após o recebimento, pelos Debenturistas, da referida indenização; e (b) se o valor da indenização recebida pelos Debenturistas for inferior ao valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da desapropriação, a Outorgante permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após o recebimento, pelos Debenturistas, da referida indenização, declarando a Outorgante, neste ato, que, em quaisquer das hipóteses previstas neste inciso, tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Outorgante, podendo ser cobrado via processo de execução.

- 1.2 A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor:
- I. até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
 - II. até a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que os Debenturistas e o Agente Fiduciário, conforme o caso, tenham recebido o produto da excussão da Alienação Fiduciária de forma definitiva e incontestável; ou
 - III. até a liberação da totalidade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos deste Contrato.
- 1.2.1 Ocorrendo os eventos previstos na Cláusula 1.2 acima, incisos I ou III, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que ocorrer tal evento, enviar à Outorgante comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Outorgante a averbar a liberação da Alienação Fiduciária, por meio de averbação nesse sentido nos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.
- 1.2.2 Não obstante o disposto na Cláusula 1.2 acima, as partes desde já reconhecem e concordam que, a partir do pagamento da primeira amortização do Valor Nominal, sempre que o valor total das Garantias ultrapassar o percentual de 110% (cento e dez por cento) do Saldo Devedor do Valor Nominal, a Outorgante poderá solicitar a liberação de um ou mais Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou Boletos Bancários (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), desde que (i) o Percentual Mínimo e o Montante Mínimo (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) estejam sendo observados; e (ii) todas as obrigações decorrentes dos Documentos das Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas pela Outorgante, observado que, durante o período compreendido entre 15 de agosto de 2018 e a Data de

Vencimento, o percentual de Garantias poderá, a pedido da Outorgante, ser composto exclusivamente por Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, desde que o percentual de Garantias mantenha-se, no mínimo, equivalente a 110% (cento e dez por cento) do Saldo Devedor do Valor Nominal.

- 1.2.3 Para os fins da Cláusula 1.2.2 acima, o cálculo do valor total das Garantias deverá ser realizado observando-se os seguintes procedimentos: (i) com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, deverá ser considerado o valor da Avaliação mais recente (desde que não tenha ocorrido qualquer sinistro envolvendo os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou qualquer outra alteração adversa relevante em tais Imóveis Alienados Fiduciariamente); e (ii) com relação à Cessão Fiduciária, será considerado o valor total dos Boletos Bancários cedidos fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
- 1.2.4 Observado o previsto na Cláusula 1.2.3 acima, os Debenturistas e o Agente Fiduciário ficam desde já cientes e autorizam a realização da substituição da garantia mencionada na Cláusula 1.2.2 acima, sem que haja a necessidade de realização de assembleia geral de Debenturistas para tanto.
- 1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:
- I. principal: até 10.000 (dez mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal"), totalizando, portanto, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Principal");
 - II. data de emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures foi 14 de fevereiro de 2014 ("Data de Emissão");
 - III. prazo e data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de fevereiro de 2019 ("Data de Vencimento");
 - IV. remuneração:
 - (a) a remuneração de cada uma das Debêntures será a seguinte:
 - (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures não será atualizado monetariamente; e
 - (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures incidirão juros

remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

V. forma de pagamento:

- (a) Principal: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal de cada uma das Debêntures será amortizado em 8 (oito) parcelas semestrais e sucessivas, na seguinte ordem:
 - (i) 7 (sete) parcelas semestrais, cada uma no valor correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devidas em 14 de agosto de 2015, 14 de fevereiro de 2016, 14 de agosto de 2016, 14 de fevereiro de 2017, 14 de agosto de 2017, 14 de fevereiro de 2018, e 14 de agosto de 2018; e
 - (ii) 1 (uma) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devida na Data de Vencimento.
- (b) Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, nos dias 14 (quatorze) dos meses de

fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 14 de agosto de 2014 e o último, na Data de Vencimento;

- VI. prêmio: prêmio, incidente sobre o valor do resgate antecipado ou da amortização antecipada (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, (a) o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) o valor da amortização antecipada significa a parcela do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação a ser amortizada, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), caso o resgate antecipado ou a amortização ocorram entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) até 1 (um) Dia Útil antes do vencimento, nos termos previstos na Escritura de Emissão ("Prêmio");
- VII. encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e
- VIII. local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Outorgante, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Contratos de Garantia, serão realizados (i) pela Outorgante, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado ou de amortização antecipada e aos Encargos Moratórios, e para as Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; ou (ii) pela Outorgante, nos demais casos, por meio do Escriurador ou na sede da Outorgante, conforme o caso.

2. APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária, a Outorgante se obriga, às suas expensas, a:
- I. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido na Cláusula 10.14 abaixo) contados da data de celebração deste Contrato ou contados da data de celebração de qualquer aditamento

a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada dos protocolos de registro deste Contrato ou de averbação de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, perante os cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para registro ou averbação, conforme o caso, da Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e

II. no prazo de até (i) 45 (quarenta e cinco) dias contados da 1ª (primeira) Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão); e (ii) 30 (trinta) dias contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário:

(a) via original deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato registrado ou averbado, conforme o caso, perante os cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e

(b) via original das matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente contendo o registro da Alienação Fiduciária.

2.2 A Outorgante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nomeia o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu procurador, para, caso a Outorgante não cumpra qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em nome da Outorgante, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante os cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) representar a Outorgante na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer dos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos.

3. PERCENTUAL MÍNIMO

3.1 Exceto conforme previsto na Cláusula 1.2.2 acima, até a integral quitação das Obrigações Garantidas ou a liberação da totalidade dos Imóveis Alienados

Fiduciariamente, a Outorgante obriga-se a sempre manter objeto da Alienação Fiduciária e da Alienação Fiduciária Adicional, imóveis cujo somatório de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em conjunto com os imóveis alienados fiduciariamente nos termos do Contrato Adicional, com base na Avaliação, seja correspondente a, no mínimo, 42,70% (quarenta e dois inteiros e setenta centésimos por cento) do Saldo Devedor do Valor Nominal ("Percentual Mínimo").

- 3.1.1 O Agente Fiduciário realizará a apuração do Percentual Mínimo acima, (i) semestralmente, contado a partir da Data de Emissão; ou (ii) sempre que solicitado pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão) (cada data, uma "Data de Apuração").
- 3.2 Caso, em qualquer Data de Apuração, o Agente Fiduciário verifique o não atendimento ao Percentual Mínimo:
- I. na respectiva Data de Apuração, o Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, a Outorgante, sobre o não atendimento ao Percentual Mínimo;
 - II. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da comunicação a que se refere o inciso I acima, a Outorgante deverá, para atender ao Percentual Mínimo, apresentar, ao Agente Fiduciário, novo(s) imóvel(is), que sejam aceitáveis a exclusivo critério dos Debenturistas;
 - III. caso os novos bens apresentados pela Outorgante nos termos do inciso II acima sejam aceitos pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), a seu exclusivo critério, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data a que se refere o inciso II acima, (a) as partes se obrigam a aditar os Documentos das Obrigações Garantidas para refletir a inclusão de tais novos imóveis na Alienação Fiduciária; e (b) a Outorgante se obriga a realizar todos os registros e notificações e demais formalidades necessários à constituição de tal garantia, observado o disposto na Cláusula 2 acima; e
 - IV. caso os novos bens apresentados pela Outorgante nos termos do inciso II acima não sejam aceitos pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), a seu exclusivo critério, estará configurado um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), para os fins da Escritura de Emissão.

- 3.3 A Outorgante obriga-se a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, do Agente Fiduciário nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Percentual Mínimo.

4. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 4.1 Na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento, sem os respectivos pagamentos, a Outorgante será intimada, a requerimento do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 4.13 abaixo, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, pelos oficiais dos cartórios de registro de imóveis de qualquer e/ou de todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme o que for definido pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), a pagar, no prazo de até 15 (quinze) dias, o saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluindo eventuais tributos e despesas de cobrança e de intimação. Fica desde já certo e ajustado que os Debenturistas poderão executar qualquer e/ou todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme o que for definido pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão).
- 4.2 Purgada a mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas no prazo a que se refere a Cláusula 4.1 acima, convalidará este Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias subsequentes, os oficiais dos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão entregarão aos Debenturistas, na forma prevista na Escritura de Emissão, ou, se não for possível, na forma orientada pelo Agente Fiduciário, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão.
- 4.3 Decorrido o prazo a que se refere a Cláusula 4.1 acima sem a purgação da mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, os oficiais dos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão, certificando esse fato, promoverão a averbação, nas matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão, da consolidação da propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*.

- 4.4 Consolidada a propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão será alienado a terceiros, da seguinte forma:
- I. a alienação far-se-á sempre por público leilão extrajudicial;
 - II. o primeiro público leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e
 - III. o segundo público leilão, se necessário, realizar-se-á no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, os Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), representados pelo Agente Fiduciário, o direito de proceder, às expensas da Outorgante, à Avaliação de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão, nos termos da Cláusula 1.1.2 acima, inciso VI.
- 4.5 Os dois leilões públicos serão objetos de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no município onde se situar cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão, devendo o primeiro leilão ser realizado no prazo de 10 (dez) dias contados da data da primeira publicação do edital.
- 4.6 Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão, nos termos da Cláusula 1.1.1 acima, inciso X, será realizado o segundo leilão no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão.
- 4.7 No segundo público leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida (conforme definido na Cláusula 4.8 abaixo, inciso I) e das Despesas (conforme definido na Cláusula 4.8 abaixo, inciso II). Não sendo oferecido lance no valor mínimo aqui estabelecido, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 4.9 abaixo.
- 4.8 Para os fins dos leilões extrajudiciais a que se referem as Cláusulas 4.6 e 4.7 acima e para todos os fins da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, considera-se, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão:
- I. "Dívida": o valor da Parcela Garantida (com todos os acréscimos relativos às Obrigações Garantidas) relativa ao respectivo Imóvel

Alienado Fiduciariamente, acrescido dos valores correspondentes a, se aplicável:

- (a) despesas dos prêmios de seguro sobre o respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente vencidos e não pagos até a data do leilão;
- (b) despesas de condomínio vencidas e não pagas até a data do leilão;
- (c) despesas de contas de água, energia elétrica e gás vencidas e não pagas até a data do leilão;
- (d) Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, vencidos e não pagos até a data do leilão;
- (e) imposto de transmissão e, se for o caso, laudêmio, que eventualmente tenham sido pagos em decorrência da consolidação da plena propriedade do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
- (f) despesas com a consolidação da propriedade do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas relativas ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*; e

II. "Despesas": o valor correspondente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, compreendidos, entre outros:

- (a) os encargos e custas de intimação da Outorgante;
- (b) os encargos e custas com registros;
- (c) os encargos e custas com publicação dos editais;
- (d) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da Alienação Fiduciária; e
- (e) a comissão do leiloeiro.

4.9 Se, no segundo público leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor a que se refere a Cláusula 4.7 acima, considerar-se-á extinta a dívida representada exclusivamente pela Parcela Garantida relativa ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão e exonerados

os Debenturistas da obrigação de que trata o artigo 27, parágrafo 4º, da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

- 4.10 Na ocorrência do disposto na Cláusula 4.9 acima, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de realização do segundo leilão, dará à Outorgante quitação da Parcela Garantida relativa ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão, mediante termo próprio.
- 4.11 **Se qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da excussão estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.**
- 4.12 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou liquidação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, até o limite da Parcela Garantida relativa ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão, entregando, ao final, à Outorgante o que porventura sobejar, sem que isso implique, de qualquer forma, quitação com relação às Obrigações Garantidas que não tenham sido quitadas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4 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 pela Outorgante nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Prêmio, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as Obrigações Garantidas; e (iii) saldo devedor do Principal. A Outorgante permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Prêmio, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Outorgante, neste ato, que tal saldo devedor será considerado título executivo extrajudicial.
- 4.13 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Alienação Fiduciária com as demais Garantias, podendo o Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para

esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão) excutir ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, na ordem e forma que forem definidas pelos Debenturistas, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas, ficando, ainda, estabelecido que a excussão ou a execução da Alienação Fiduciária independará de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, exceto pelas providências que sejam expressamente previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei.

- 4.14 A Outorgante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 4, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA OUTORGANTE

- 5.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, a Outorgante obriga-se a:

- I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações Garantidas; e (b) o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
- II. manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- III. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, este Contrato, os demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;
- IV. tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;

- V. autorizar que o Agente Fiduciário, os Debenturistas, ou qualquer terceiro por estes indicados, inspecione os Imóveis Alienados Fiduciariamente e toda a documentação relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis;
- VI. conservar os Imóveis Alienados Fiduciariamente em perfeitas condições de uso e funcionamento, exceto pelo desgaste normal decorrente do uso;
- VII. manter segurados, às suas expensas, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos da Cláusula 6 abaixo;
- VIII. defender os Imóveis Alienados Fiduciariamente da turbção e esbulho de terceiros;
- IX. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- X. permanecer na posse e guarda dos documentos que representam os Imóveis Alienados Fiduciariamente e todos os demais documentos relacionados aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, incluindo as certidões de matrículas, as escrituras e documentos de título aquisitivo ("Documentos Representativos dos Imóveis Alienados Fiduciariamente"), assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a exhibi-los ou entregá-los ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;
- XI. não locar, alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, arrendar, dar em pagamento, instituir usufruto ou fideicomisso ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (exceto pelas Garantias), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, com relação a qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes; e
- XII. não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou

constituir qualquer Ônus (exceto pelas Garantias), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, com relação à posse direta de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

- 5.2 No que se refere ao depósito instituído nos termos da Cláusula 5.1 acima, inciso X, fica ressalvado que, por força do disposto no artigo 66-B, parágrafo 6º, da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, não se aplica o direito de retenção a que se refere o artigo 644 do Código Civil.

6. SEGURO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

- 6.1 A Outorgante se obriga a segurar e manter segurados, às suas expensas, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, com uma seguradora de renome e idônea, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra qualquer risco que possa afetar qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de uma forma a causar danos, reduzir seu valor ou destruí-los, e fazer com que a seguradora nomeie Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como beneficiários, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis Alienados Fiduciariamente sejam pagos ao Agente Fiduciário.
- 6.2 A Outorgante obriga-se a (i) entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada das apólices de seguro no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Contrato; (ii) nomear os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como beneficiários das apólices de seguro e entregar a este comprovação de tal nomeação das apólices de seguro, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste Contrato; (iii) entregar ao Agente Fiduciário a renovação das apólices do seguro com antecedência de 10 (dez) dias da data de seu vencimento; e (iv) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, apresentando ao Agente Fiduciário os comprovantes desse pagamento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data limite para pagamento do prêmio das respectivas apólices (mas sempre antes da expiração do prazo de validade das mesmas).
- 6.3 O Agente Fiduciário ou os Debenturistas não terão qualquer responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação do seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.
- 6.4 Na ocorrência de qualquer sinistro com relação a qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a Outorgante obriga-se a:

- I. no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data de ocorrência do sinistro, comunicar o Agente Fiduciário e a seguradora sobre a ocorrência do sinistro;
 - II. caso o sinistro represente perda parcial do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente que seja passível de conserto ou reposição, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da respectiva data de ocorrência do sinistro, promover o conserto ou a reposição do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, caso em que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, deverá liberar os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos a tal Imóvel Alienado Fiduciariamente exclusivamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso; e
 - III. caso o sinistro represente perda total do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, observar o disposto na Cláusula 3.2 acima.
- 6.5 Caso a Outorgante deixe de observar o disposto na Cláusula 3.2 acima, sem prejuízo da ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, na qualidade de beneficiário do seguro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente receberá a indenização paga pela(s) seguradora(s), aplicando tais recursos na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Outorgante, observado o disposto na Cláusula 4.12 acima.
- 6.6 A Outorgante, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, constitui o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, seu bastante procurador, para receber todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagos pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Outorgante.

7. DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE

- 7.1 A Outorgante, neste ato, reitera todas as obrigações assumidas e todas as declarações prestadas nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, e presta as seguintes declarações adicionais:
- I. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
 - II. 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 das Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- III. os representantes legais da Outorgante que assinam este Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Outorgante, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. este Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Outorgante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Outorgante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Outorgante, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Outorgante e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Outorgante;
- VI. a Outorgante é única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pelas Garantias), não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar qualquer dos bens objeto das Garantias;
- VII. a Outorgante responsabiliza-se pela existência, boa conservação e ausência de vícios dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;

- VIII. a Outorgante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar e transferir a propriedade fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário nos termos deste Contrato;
- IX. mediante o registro a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária será devidamente constituída e válida nos termos das leis brasileiras;
- X. mediante o registro a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor dos Debenturistas, a propriedade resolúvel, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- XI. exceto pelo reconhecimento das firmas apostas neste Contrato, pelo registro a que se refere a Cláusula 2.1 acima, pela intervenção do Poder Judiciário no caso dos Debenturistas optarem pela excussão judicial, pelo registro da transferência no caso de excussão, pelo registro da liberação da Alienação Fiduciária no caso de quitação integral das Obrigações Garantidas, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
- XII. a Outorgante está em dia com o pagamento de todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e
- XIII. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.
- 7.2 A Outorgante obriga-se a, na mesma data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada, notificar tal fato ao Agente Fiduciário.

8. OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 8.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, o Agente Fiduciário obriga-se a:
- I. verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária e sua exequibilidade;

- II. observar os procedimentos de controle do Percentual Mínimo, de acordo com o disposto neste Contrato;
- III. assinar aditamentos a este Contrato nos termos previstos neste Contrato; e
- IV. tomar todas as providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária, observado o disposto nos Documentos das Obrigações Garantidas.

9. COMUNICAÇÕES

- 9.1 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 fac-símile ou 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 a Outorgante:

Copobras S.A. Indústria e Comércio de Embalagens
Rua Padre Auling 595
88730-000 São Ludgero, SC

At.:	Sr. André Schuett
	Sra. Daise Schlickmann
	Sr. Diego Schlickmann
Telefone:	(48) 3657-3000
Fac-símile:	(48) 3657-3011
Correio Eletrônico:	andre.schuett@copobras.com.br
	daise@copobras.com.br
	diego@copobras.com.br

II. para o Agente Fiduciário:

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar

20050-005 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Carlos Alberto Bacha

Sr. Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: (21) 2507-1949

Fac-símile: (21) 2507-1949

Correio Eletrônico: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br

rinaldo@simplificpavarini.com.br

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1 Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.
- 10.2 Este Contrato constitui parte integrante e complementar dos Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.
- 10.3 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 10.4 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 10.5 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, neste Contrato, 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.
- 10.6 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.

- 10.7 A Outorgante obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 10.8 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Outorgante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas será de inteira responsabilidade da Outorgante, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 10.9 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Outorgante, devendo ser reembolsado ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes.
- 10.10 Qualquer importância devida ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações Garantidas, vedada qualquer forma de compensação por parte da Outorgante.
- 10.11 As partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 10.12 Para os fins deste Contrato, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 10.13 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário terão todos os benefícios e proteções que lhe foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.

- 10.14 Para os fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
- 10.15 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Contrato até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 10.16 Nos termos e para os fins da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada, do Decreto n.º 3.048, de 6 de maio de 1999, conforme alterado, e do Decreto n.º 6.106, de 30 de abril de 2007, conforme alterado, a Outorgante neste ato entrega ao Agente Fiduciário:
- I. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 014962014-88888822, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 23 de janeiro de 2014, com validade até 22 de julho de 2014; e
 - II. Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 3062.C78B.559E.AE62, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em, 20 de dezembro de 2013 com validade até 18 de junho de 2014.

11. LEI DE REGÊNCIA

- 11.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

12. FORO

- 12.1 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.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 28 de março de 2014. _____

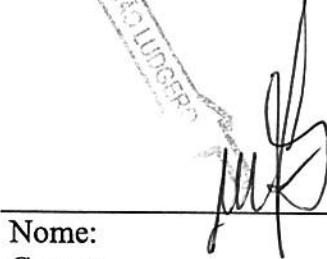
(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

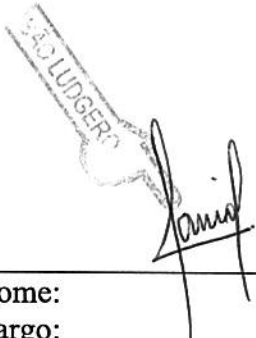
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado entre Copobras S.A. Indústria e Comércio de Embalagens e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 1/3.

COPOBRAS S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS


Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo:

CNS 10.504-9 - ESCRIVANIA DE PAZ DE SÃO LUDGERO

Comarca de Braço do Norte - Estado de Santa Catarina

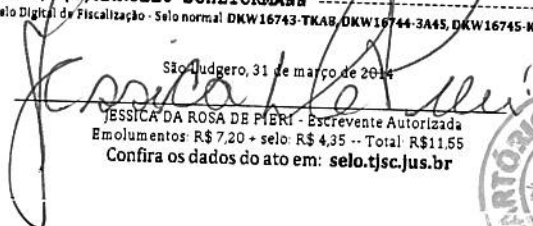
Bel. Gilberto Alves de Carvalho Junior - Oficial Titular

e-mail: cartorio.carvalho@bol.com.br - Fone/Fax: (48) 3657-1511

RECONHECIMENTO 245402 - Reconheço por AUTÊNTICA a(s)
assinatura(s) de: (1) **MARIO SCHLICKMANN**, (2) **JANIO DINARTE**
KOCH, (3) **MARCELO SCHLICKMANN**

Selo Digital de Fiscalização - Selo normal DKW16743-TKAB, DKW16744-3A45, DKW16745-K01B

São Ludgero, 31 de março de 2014


JESSICA DA ROSA DE PIERI - Escrevente Autorizada

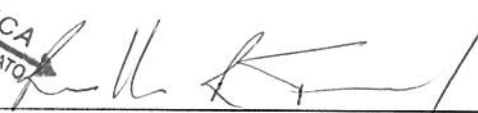
Emolumentos: R\$ 7,20 + selo: R\$ 4,35 -- Total: R\$11,55

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado entre Copobras S.A. Indústria e Comércio de Embalagens e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 2/3.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


MANICA
5º TABELIONATO
Nome: RINALDO RABELLO FERREIRA
Cargo: PROCURADOR



Jossué Jung
Substituto do Tabelião

JOÃO LUDGERO

JOÃO LUDGERO

Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado entre Copobras S.A. Indústria e Comércio de Embalagens e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 3/3.

Testemunhas:

1º OFÍCIO

Nome: ANDRÉ SCHUETT SOARES
Id.: 3009468786 SSP/RS
CPF/MF: 508.937.340-04

1º OFÍCIO

Nome: JOSE CARLOS PEREIRA
Id.: 83152513-SSP/SC
CPF/MF: 241.483.459-68

CARTÓRIO DO 1º TABELIONATO DE NOTAS - CARMÓPOLIS DE MINAS / MG
FREDERICO RODRIGUES ASSUMÇÃO SILVA - TABELIÃO

***Reconheço por Semelhança a(s) Firma(s): ***

ANDRÉ SCHUETT SOARES E JOSE CARLOS PEREIRA

Em Teste Eu da Verdade, CARMÓPOLIS DE MINAS 2-Abr-2014

Fred. Rodrigues A. Silva

FREDERICO RODRIGUES ASSUMÇÃO SILVA - TABELIÃO

Emol. R\$ 7,80 T FJ R\$ 2,42 Total R\$ 10,22



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CARMÓPOLIS DE MINAS/MG

Prenotado no Protocolo nº 1165 Lv. 1 Fls. —

Registrado no Livro nº — sob nº —

Matrícula nº —

Observações: Prenotação —

Carmópolis de Minas/MG 03 de abril de 2014

Emol. 24,44 Taxa 4,88 Total 29,32

Oficial Carlos Henrique Melo Ruivo

Carlos Henrique Melo Ruivo

Oficial



SÃO LUDGERO

SÃO LUDGERO

SÃO LUDGERO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

1.

Matrícula:

n.º 1.092

Cartório de Registro de Imóveis:

Ofício de Registro de Imóveis de
Carmópolis de Minas, Estado de Minas
Gerais.

Descrição:

Galpão industrial com 1.950,00m²; prédio de escritório com 617,75m²; galpão industrial com 1.260,00m²; com frente para a Rua Antônio Batista Diniz, 300; galpão industrial, com 9,100,00m²; galpão industrial com 2.595,53m²; galpão industrial/comercial, com 2.100,00m²; com frente para a Rua Carlos Vicente Lara, n.º 146, e respectivo terreno urbano com 49.756,00m² (quarenta e nove mil, setecentos e cinquenta e seis metros quadrados), na Rua Doutor José Arnaldo Ribeiro de Oliveira, Parque Industrial Jovelino Rabelo, em Carmópolis de Minas, confrontando: começa no bordo da Rua Dr. José Arnaldo Ribeiro de Oliveira, na divisa de Móveis Pirâmide e segue 43,0m pelo bordo desta rua até o canto da divisa da Prefeitura Municipal de Carmópolis de Minas, aí vira 81º à esquerda e segue 24,0m nesta divisa até a divisa Tradicional Alimentos Ltda., aí vira 88º à direita e segue em linha reta nesta divisa, por 197,70m até a divisa de Altar Gonçalves Lara, aí vira 57º à direita nesta divisa e segue em linha reta por 85,0m até a divisa de Adriana Vasconcelos, aí vira 97º30' à direita, nesta divisa, e segue em linha reta por 112,0m, aí vira 85º30' à esquerda, na mesma divisa e segue em

f

BAO LUDGERO

BAO LUDGERO

linha reta, por 90,0m até o bordo da Rua Antônio Batista Diniz, aí vira 80°30' à direita e segue pelo bordo desta rua, por 53,0m, vira 11° à direita e segue 57,0m, vira 3° à direita e segue 85,0m, vira 16° à direita e segue 12,0m, ainda pelo bordo da Rua Antônio Batista Diniz, até a divisa da Prefeitura Municipal de Carmópolis de Minas, vira 90° à direita nesta divisa e segue 184,30m vira 90° à esquerda e segue 30,0m na mesma divisa até a divisa de Móveis Pirâmide, vira 92° à direita e segue 54,0m até no bordo da Rua Dr. José Arnaldo Ribeiro de Oliveira, ponto inicial desta demarcação.

Título Aquisitivo:

Realizada a aquisição através da averbação, abaixo transcrita:

R-27 da Matrícula 20.473, do livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Oliveira. Dou fé, Carmópolis de Minas, 11 de fevereiro de 2014.

Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24, VI):

R\$22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais), observado o disposto na Cláusula 1.1.2, inciso VI.

2.

Matrícula:

n.º 1.093

Cartório de Registro de Imóveis:

Ofício de Registro de Imóveis de Carmópolis de Minas, Estado de Minas Gerais.

Descrição:

Terreno urbano com 5.940,00m² (cinco mil, novecentos e quarenta metros quadrados), no Parque Industrial Jovelino Rabelo, em Carmópolis de Minas, confrontando por todos os lados com a Prefeitura de Carmópolis de Minas.

Título Aquisitivo:

Realizada a aquisição através da averbação, abaixo transcrita:

R.6/AV.8 da Matrícula 13.812, do livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Oliveira. Dou fé, Carmópolis de Minas, 11 de fevereiro de 2014.

Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24, VI): R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 1.1.2, inciso VI.

3.

Matrícula: n.º 1.156

Cartório de Registro de Imóveis: Ofício de Registro de Imóveis de Carmópolis de Minas, Estado de Minas Gerais.

Descrição: Terreno urbano com 10.645,00m² (dez mil, seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados), no lugar Fazenda Bela Vista, em Carmópolis de Minas, confrontando pela frente, um lado e fundos com a Prefeitura de Carmópolis de Minas, outro lado com Altair Gonçalves Lara.

Título Aquisitivo: Realizada a aquisição através da averbação, abaixo transcrita:

R.4-156 – Doação – Protocolo nº1.149 de 28/03/2014. Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada aos 27/03/2014, no Ofício do 1º Tabelionato de Notas de Carmópolis de Minas, às fls.052, no livro 146, já revestida das formalidades legais e fiscais conforme consta da documentação apresentada; o imóvel objeto da presente matrícula pertencente ao Município de Carmópolis de Minas, acima identificado, foi doado em sua plenitude à: Copobras S.A. Indústria e Comércio de Embalagens, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob n.º 86.445.822/0004-44, NIRE nº 4230003714-1, com sede na Rua Carlos Vicente Lara, 146, Bairro Fátima, neste município de Carmópolis de Minas-MG.

Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24, VI):

R\$1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil reais), observado o disposto na Cláusula 1.1.2, inciso VI.

* * * * *