**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

*entre*

**Copobrás S.A. Indústria e Comércio de Embalagens**

*como Cedente Fiduciante*

*e*

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

*como Agente Fiduciário*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Datado de**

**[=] de [=] de 2021**

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

**Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” com força de escritura pública (“**Contrato**”), na forma do art. 38 da Lei Federal nº. 9.514/1997 (“**Lei nº. 9.514/1997**”) e, na melhor forma de direito,

de um lado, na qualidade de alienante e devedora fiduciante:

**I.** **COPOBRÁS S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Ludgero, Estado de Santa Catarina, na Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial, CEP 88.730-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 86.445.822/0001-00, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos (“**Emissora**” ou “**Alienante**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social;

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando o titular das Debêntures (conforme abaixo definido) (“**Debenturista**”):

**II.** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Agente Fiduciário**” e, em conjunto com a Alienante, “**Partes**” e, individualmente, “**Parte**”).

**Considerando que:**

1. na presente data, a Emissora, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Copobrás S.A. Indústria e Comércio de Embalagens*” (“**Escritura de Emissão**” e “**Emissão**”, respectivamente), emitiu 80.000.000 (oitenta milhões) de debêntures, conforme descritas no Anexo I ao presente Contrato (“**Debêntures**”);
2. como garantia das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Escritura de Emissão e demais documentos relacionados às Debêntures, incluindo, mas não se limitando aos instrumentos que constituem as Garantias (conforme definido abaixo), a Emissora concorda em alienar fiduciariamente a propriedade do Imóvel (conforme abaixo definido) em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário;
3. as Obrigações Garantidas também serão garantidas por **(i)** alienação fiduciária sobre equipamentos de titularidade da Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças*” (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos**” e “**Alienação Fiduciária de Equipamentos**”, respectivamente); **(ii)** cessão fiduciária sobre determinados recebíveis de titularidade da Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“**Contrato de Cessão Fiduciária**” e “**Cessão Fiduciária**”, respectivamente); **(iii)** penhor mercantil sobre os estoques da Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição de Penhor Mercantil de Estoque e Outras Avenças*” (“**Contrato de Penhor de Estoque**” e “**Penhor de Estoque**”, respectivamente); e **(iv)** garantia fidejussória, nos termos da Escritura de Emissão (“**Fiança**” e, em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária e o Penhor de Estoque, “**Garantias**” e o “**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**” e, em conjunto com o presente Contrato, o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e o Contrato de Cessão Fiduciária, “**Contratos de Garantia Real**”, respectivamente); e
4. na presente data, foi aprovada, dentre outras matérias, por meio de [=] da Emissora, a assinatura do presente Contrato e a constituição e a constituição da alienação fiduciária prevista neste instrumento. [**Nota MM**: a ser confirmado no âmbito da *due diligence*.]

**RESOLVEM** as Partes firmar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

**1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO**

* 1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o significado correspondente a eles atribuído na Escritura de Emissão, que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.
	2. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa

**1.2.** Para efeitos deste Contrato, a menos que o contexto exija de outra forma:

1. o Preâmbulo e os Anexos integram este Contrato e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste Contrato, sendo certo que qualquer referência a este Contrato deve incluir todos os itens do Preâmbulo e todos os Anexos;
2. salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, todas as referências a quaisquer Partes incluem seus respectivos sucessores e cessionários autorizados;
3. referências a este Contrato ou a qualquer outro documento deve ser interpretadas como referências a este Contrato ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
4. a expressão “esta Cláusula”, a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas à Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece;
5. os títulos das Cláusulas, sub-Cláusulas, Anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Contrato;
6. as palavras “incluir”, “inclusive” e “incluindo” devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior; e
7. sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, sem alteração de significado.

**2. ABRANGÊNCIA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**2.1.** Entende-se como “Obrigações Garantidas”, a totalidade das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, principais e acessórias, presentes e/ou futuras, assumidas pela Emissora e pelos Fiadores na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia Real e nos demais documentos da Emissão, incluindo, mas sem limitação, (a) as obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas e dos demais encargos relativos a Escritura de Emissão, aos Contratos de Garantia Real e aos demais documentos da Emissão, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia Real e dos demais documentos da Emissão, conforme aplicável; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emissora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia Real e nos demais documentos da Emissão, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, obrigações de pagar as despesas decorrentes da Emissão, e quaisquer outras despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos; (c) as obrigações relativas ao Agente de Liquidação, ao Escriturador, à B3, ao Agente Fiduciário, à Agência de Classificação de Risco e aos demais prestadores de serviços da Emissão, nas situações em que, caracterizada a inadimplência da Emissora e/ou Fiadores, tais obrigações recaiam sobre os Debenturistas; e (d) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou realização das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive honorários advocatícios) para a excussão de tais Garantias, nos termos da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia Real e dos demais documentos da Emissão, conforme aplicável

**2.2.** Para fins do artigo 1.362 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“**Lei 4.728**”) e do artigo 18 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Lei 9.514**”) as principais condições e características das Obrigações Garantidas se encontram descritas no Anexo I ao presente Contrato.

**3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL**

**3.1.** Em garantia do correto, fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora, na qualidade de emissora das Debêntures, e/ou pelos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão, do presente Contrato, das demais Garantias e dos demais documentos relacionados às Debêntures, conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos, a Alienante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel, descrito e identificado no Anexo VI 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 do Debenturista, em Assembleia Geral de Debenturista realizada para esse fim (“**Imóvel**” e “**Alienação Fiduciária de Imóvel**”, respectivamente).

**3.1.2.** Qualquer acessão ou benfeitoria presente ou introduzida no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente ao Imóvel, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Alienante ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

**3.1.3.** Durante a vigência deste Contrato, a Alienante será mantida na posse do Imóvel, sendo certo que, durante esse período, é assegurada à Alienante a livre utilização dos Imóvel, 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 o Imóvel a salvo de turbações de terceiros.

**3.1.4.** Para os fins dos artigos 640 e 1.363 do Código Civil, a posse em que estará investida a Alienante manter-se-á enquanto estiver adimplente nos termos da Escritura de Emissão e com os demais documentos da Emissão, sendo que o Agente Fiduciário, neste ato, garante à Alienante livre e irrestrito acesso ao Imóvel, sem renúncia de qualquer direito, garantia e/ou prerrogativa legal e/ou contratual e autoriza a Alienante a usar e tirar proveito do Imóvel, observado, contudo, que a Alienante não poderá alienar ou transferir o Imóvel para terceiros sem a prévia autorização do Debenturista, em Assembleia Geral de Debenturista realizada para esse fim.

**3.2.** As Partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que a garantia objeto deste Contrato garantirá o percentual máximo de 9,05% (nove inteiros e cinco centésimos por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme estipulado no Anexo I deste Contrato (percentual esse que para os fins do art. 27, § 2º da Lei nº 9.514/97 é considerado o valor garantido pela Alienação Fiduciária de Imóvel do saldo devedor das Obrigações Garantidas) ("**Parcela Garantida pela** **Alienação Fiduciária de Imóvel**"). Sendo assim, a parcela das Obrigações Garantidas que sobejar em relação a Parcela Garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel não será extinta com a excussão desta Alienação Fiduciária de Imóvel, continuando a Emissora a satisfazê-las até que as Debêntures sejam integralmente pagas.

**3.1.1.1.** A Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser substituída pela Alienante, mediante prévia e expressa autorização do Debenturista, por alienação fiduciária de novos equipamentos e/ou cessão fiduciária de novos direitos creditórios, observado que o somatório do valor do saldo das Garantias deverá corresponder a, a qualquer tempo, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, até a quitação integral das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 6.1 abaixo.

**3.3.** Nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme estipulado no Anexo I deste Contrato, a Alienante cede e transfere, em caráter fiduciário, ao Debenturista, o produto da venda do Imóvel em leilão público extrajudicial que sobejar a Parcela Garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Cessão Fiduciária do Produto da Venda do Imóvel**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel, a “**Garantia do Imóvel**”).

**3.4.** Exceto pelos efeitos do presente Contrato e mediante averbação e registro do Termo de Quitação referente à Cédula de Crédito Bancário nº 56508/6 emitida pela Alienante em favor do Banco Paulista S.A., assinado em 28 de maio de 2021 (“**Termo de Quitação**”), a Alienante éa legítima e exclusiva proprietária e possuidora do Imóvel, o qual, incluindo todas as suas acessões, construções, benfeitorias, instalações, edificações e quaisquer outras melhorias, presentes ou futuras, dos direitos aquisitivos do Imóvel, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, constrições ou gravames judiciais ou extrajudiciais, dívidas e de ações reais e pessoais reipersecutórias, exceto pela reserva legal averbada sob o nº. 5 na matrícula do Imóvel, conforme descrita no Anexo II a este Instrumento (“**Reserva Legal**”).

**3.5.** O Imóvel foi adquirido, pela Alienante, por meio da Escritura Pública lavrada pelo Ofício de Registro de Imóveis de Braço do Norte, Estado de Santa Catarina, no livro n° 2 – “BM”, devidamente averbada na matrícula do Imóvel sob o nº. 19.501 em 29 de julho de 2003.

**3.6.** O Imóvel encontra-se inscrito junto à Municipalidade sob o código de cadastro imobiliário de nº [=].

**3.7.** O cumprimento parcial, pelas Emissora, das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Emissora com relação à Garantia do Imóvel.

# 3.8. A Garantia do Imóvel vigorará e permanecerá vigente desde a presente data até a liberação expressa por escrito pelo Debenturista, o que ocorrerá somente após o pleno, irrevogável e incontestável cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas.

**3.9.** As Garantias prestadas no âmbito da Emissão deverão ser liberadas pelo Agente Fiduciário, representando o Debenturista, na medida em que o somatório do valor das Garantias supere a 110% do saldo devedor das Obrigações Garantidas, observadas a seguinte ordem de liberação: i) penhor de estoques; ii) alienação fiduciária de equipamentos; e iii) Alienação fiduciária de imóveis.

**4. APERFEIÇOAMENTO; REGISTROS**

**4.1.** Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienante obriga-se a levar este Contrato e seus eventuais aditamentos a registro e/ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigando-se a Alienante a tomar todas as providências necessárias para que se efetive referido registro e/ou averbação, conforme aplicável, especialmente, mas não se limitando, a fornecer ao Cartório de Registro de Imóveis documentos adicionais e firmar aditamentos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de infração contratual.

**4.1.1.** Para fins de registro ou averbação, a Alienante compromete-se a apresentar, quando da apresentação do presente Contrato e seus respectivos aditamentos para registro ou averbação, conforme o caso, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, todos os documentos exigidos pela legislação ou pelo referido Cartório. Caso seja feita exigência para a apresentação de certidões ou informações complementares, a Alienante deverá informar ao Agente Fiduciário acerca das exigências feitas, por meio do envio de uma cópia da nota devolutiva elaborada pelo cartório, bem como deverá providenciar os documentos exigidos e apresentá-los ao cartório no prazo definido na expedição da nota devolutiva respectiva.

**4.1.2.** Sem prejuízo do acima disposto, a Alienante se obriga, às suas exclusivas expensas, a:

1. apresentar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a partir da presente data ou da data de assinatura de qualquer aditamento a este Contrato, este Contrato ou aditamento, conforme o caso, para registro e/ou averbação, conforme aplicável, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, e , em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do protocolo de prenotação, entregar ao Agente Fiduciário e ao Debenturista o protocolo de prenotação deste Contrato ou de qualquer aditamento no Cartório de Registro de Imóveis;
2. no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da presente data ou da data de assinatura de qualquer aditamento a este Contrato, fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, comprovação de que este Contrato e/ou qualquer aditamento a este Contrato está devidamente registrado e/ou averbado, conforme o caso, na matrícula do Imóvel, mediante a apresentação da certidão de matrícula de inteiro teor do Imóvel, original e atualizada, confirmando a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, livre e desembaraçada de todos e quaisquer Ônus ou gravames de qualquer natureza, prazo este que poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, mediante comprovação pela Alienante ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, até 5 (cinco) Dias Úteis antes do fim do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias anteriormente mencionado, de que agiu diligentemente para a obtenção dos registros e tomou todas as providências perante o Cartório de Registro de Imóveis, incluindo o envio de documentos adicionais, prestação de esclarecimentos solicitados pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como o cumprimento de quaisquer exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis; e
3. a Alienante deverá comunicar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, por escrito, a conclusão de todas as formalidades descritas nesta Cláusula 4.1.1 relativas ao aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de tal conclusão, bem como ratificar a inexistência de qualquer outro direito de garantia real com relação a tal Imóvel.

**4.2.** Caso haja qualquer imperfeição na descrição do Imóvel, as Partes requerem e autorizam ao respectivo registrador imobiliário, que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação deste Contrato por tal motivo. Para tanto, com o objetivo de atender plenamente à especialidade objetiva, as Partes anexaram ao presente Contrato cópia simples da certidão da matrícula do Imóvel no Anexo III do presente Instrumento.

**5. VALOR DE AVALIAçÃO DO IMÓVEL**

**5.1.** Para efeito da presente garantia, e com base no laudo de avaliação elaborado, de acordo com os procedimentos gerais da ABNT – NBR 14.653-1:2001, pela empresa de avaliação devidamente qualificada no Anexo VI deste Contrato, apresentado pela Alienante ao Debenturista (“**Laudo de Avaliação**”), as Partes estabelecem de comum acordo que o Imóvel, com todas as suas edificações, construções e benfeitorias, é avaliado, neste ato, conforme estipulado no Anexo VII deste Contrato (“**Valor de Avaliação**”).

**5.1.1.** Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM 17, o valor do Imóvel será considerado o valor mencionado na Cláusula 5.1 acima, sem qualquer atualização monetária.

**5.2.** A Alienante deverá apresentar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, a cada 12 (doze) meses contados da última avaliação entregue de tempos em tempos, via original do laudo referente a nova avaliação do Imóvel (realizada há menos de 60 (sessenta) dias, devendo ser entregue a primeira nova avaliação do Imóvel até [31 de maio de 2022] (realizada há menos de 60 (sessenta) dias, que deverá ser realizada por qualquer das Empresas Especializadas (conforme adiante definido), de acordo com os procedimentos gerais da ABNT – NBR 14.653-1:2001, e/ou dos normativos que vierem a substitui-los, às expensas das Alienantes, devendo conter, incluindo, mas não se limitando, as informações descritas no Laudo de Avaliação, em especial: **(a)** o valor de avaliação; e **(b)** as informações referentes ao estado de conservação do Imóvel. As Partes deverão promover, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de entrega do novo laudo de avaliação, aditamento a este Contrato, na forma do Anexo VIII, de forma a refletir, no Anexo VI a este Contrato, o novo valor de avaliação evidenciado no novo laudo de avaliação com relação ao Imóvel, que passará a integrar a definição de “Valor de Avaliação” prevista neste Contrato.

**5.3.** O novo laudo de avaliação e/ou suas atualizações serão elaborados por uma das sociedades indicadas no Anexo VII deste Contrato (em conjunto, “**Empresas Especializadas**”). Caso, por qualquer motivo, as Empresas Especializadas não possam elaborar o Laudo de Avaliação, a Alienante poderá indicar uma nova empresa avaliadora, de elevada reputação e de reconhecida idoneidade para avaliação de imóveis, sendo que sua contratação estará condicionada à anuência prévia e expressa do Debenturista.

**5.4.** O Valor de Avaliação será utilizado como base para venda em leilão público. Entretanto, considerando que, quando da eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel poderá ter sofrido alterações, nos limites autorizados neste Contrato, bem como eventuais bens móveis poderão ter sido incorporados ao Imóvel por acessão, o Debenturista, a seu exclusivo critério, poderá, nos termos do inciso "VI" do artigo 24 da Lei 9.514, anteriormente à realização do primeiro leilão, contratar uma das Empresas Especializadas, às expensas da Alienante, uma única vez, desde que a contratação se dê em padrões de mercado, para fazer nova avaliação do Imóvel para fins de leilão.

**5.4.1.** Considerando que o Valor de Avaliação do Imóvel será utilizado como base para venda em leilão público, as Partes acordam que a Alienante não poderá apresentar novo laudo de avaliação na hipótese de ter sido iniciado o procedimento de excussão da garantia, nos termos da Cláusula 10 abaixo.

**5.4.1.1.** Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

**6. REFORÇO DE GARANTIA**

**6.1.** Sem prejuízo do direito de vencimento antecipado do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista, deste Contrato e dos demais documentos da Emissão, a Alienante se obriga a compor, substituir e/ou reforçar a Alienação Fiduciária de Imóvel, por outros bens e direitos, que, segundo critério exclusivo do Debenturista, sejam suficientes para o reforço da garantia, caso **(a)** venha a ser verificado, de acordo com o Laudo de Avaliação atualizado mais recente, a qualquer tempo, que o Valor de Avaliação do Imóvel em conjunto com as demais garantias prestadas é inferior ao percentual de 110% (cento e dez por cento) das Obrigações Garantidas (“**Valor Mínimo**”) e/ou **(b)** venha a ser objeto de desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na perda da propriedade ou posse direta do Imóvel e/ou **(c)** a Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela Alienante por força deste Contrato venha a se deteriorar, ser objeto de penhora, arresto e/ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar e/ou venha a se tornar ineficaz, inexequível, inválida, inábil, imprópria, imprestável e/ou insuficiente para assegurar o cumprimento do percentual garantido das Obrigações Garantidas, seja em função da degradação do Imóvel ou por qualquer outra razão, bem como a ocorrência de quaisquer eventos que afetem de forma adversa a Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou o cumprimento das disposições contidas presente Contrato ou se a Alienação Fiduciária de Imóvel, por qualquer fato atinente ao seu objeto se tornar inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas (“**Reforço de Garantia**”).

**6.1.1.** A verificação das hipóteses descritas na Cláusula 6.1 acima ocorrerá anualmente, conforme atualização do Laudo de Avaliação. [**Nota MM**: Pátria, por gentileza, confirmar.]

**6.1.2.** Na ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 6.1 acima, a Alienante deverá, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do(s) respectivo(s) evento(s):

1. apresentar novos bens imóveis de titularidade da Alienante, de modo a recompor a garantia constituída nos termos deste Contrato, sobre os quais seja possível a constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia;
2. outros bens que o Debenturista admita para fins de reforço de garantia nos termos de quaisquer instrumentos das Garantias; e/ou
3. outros bens que não sejam imóveis, desde que previamente aceitos pelo Debenturista, a seu exclusivo critério.

**6.1.2.** Na hipótese em que sejam apresentados bens imóveis nos termos da Cláusula 6.1.1 acima, o Reforço da Garantia será implementado, dentro do prazo de 10 (dez) dias a contar da data em que foram apresentados referidos ben(s) imóvel(is), mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato, caso possível, ou, caso contrário, por meio de instrumento apartado que contenha substancialmente os mesmos termos e condições previstos neste instrumento, e, desde que a Alienante faça com que, às suas exclusivas expensas, **(a)** seja conduzido, por escritório de advocacia selecionado pelo Debenturista, procedimento de auditoria legal quanto aos bens imóveis apresentados; **(b)** apresentado, pelo referido escritório de advocacia, parecer jurídico, em termos satisfatórios ao critério do Debenturista, que indique que os referidos bens imóveis estão livres de quaisquer Ônus e que é possível a constituição de garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os bens imóveis apresentados; e **(c)** apresentadoLaudo de Avaliação elaborado por uma das Empresas Especializadas, que evidencie que o valor de avaliação de tais bens em conjunto com o Valor de Avaliação do Imóvel previsto no Laudo de Avaliação mais recente é superior ou igual ao Valor Mínimo.

**6.1.3.** Na hipótese em que sejam apresentados bens que não sejam imóveis, será constituída garantia sobre tais bens, de acordo com os termos e condições estabelecidos pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário para aceitação de tais bens como reforço da presente garantia.

**7. SEGURO PATRIMONIAL DO IMÓVEL[[1]](#footnote-2)**

**7.1.** A Alienante, até o término do presente instrumento, obriga-se **(a)** a segurar e a manter segurado, às suas expensas, o Imóvel, por valor não inferior ao Valor de Avaliação, de acordo com o padrão de mercado e com seguradora de renome e idônea, contra riscos que possam afetar o Imóvel, incluindo riscos de incêndios, danos elétricos e responsabilidade civil, inclusive contra terceiros, de forma a causar danos, reduzir valor do Imóvel ou destruí-lo, excetuando-se os danos ou redução causados por motivos de caso fortuito ou força maior (“**Seguro Patrimonial**”) e **(b)** fazer com que a seguradora nomeie o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, como beneficiário exclusivo da(s) apólice(s) relativas ao Seguro Patrimonial, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel sejam pagos na(s) conta(s) a ser(em) indicada(s) de forma oportuna pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário.

**7.1.1.** A Alienante obriga-se a **(a)** entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário comprovação de que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, foi nomeado como beneficiário exclusivo no âmbito das respectivas apólices de seguro, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de registro deste Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente; **(b)** entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário a renovação das apólices do Seguro Patrimonial com antecedência mínima de 1(um) dia da data de vencimento da apólice que estiver em vigor; e **(c)** pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao Seguro Patrimonial, apresentando ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes de tais pagamentos.

**7.1.2.** Na ocorrência de qualquer sinistro com relação ao Imóvel, a Alienante se obriga a: **(a)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de ocorrência do sinistro, comunicar o Agente Fiduciário e a seguradora sobre a ocorrência do sinistro; **(b)** no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da respectiva data de ocorrência do sinistro parcial, iniciar as obras de reparação do Imóvel, caso em que o Agente Fiduciário deverá liberar os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel objeto do sinistro parcial, exclusivamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso; **(c)** na hipótese de sinistro total, reforçar a presente garantia nos termos da Cláusula 6 acima, sendo que, neste caso, os Credores deverão liberar os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações à Alienante, mas, caso, por qualquer motivo, o(s) imóvel(is) oferecido(s) pela Alienante não seja(m) aceito(s) pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Debenturista e, consequentemente, não seja(m) realizado(s) Reforço(s) de Garantia, nos termos da Cláusula 6 acima, os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações deverão ser aplicados na liquidação ou amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

**8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**8.1.** A Alienante declara e garante, sob as penas da lei e de vencimento antecipado das Debêntures, que:

1. é sociedade por ações validamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
2. está devidamente autorizada e possui capacidade de emitir as Debêntures e assinar este Contrato e os demais documentos da Emissão, e cumprir com todas as obrigações previstas em tais instrumentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e societários necessários para tanto;
3. os representantes legais da Alienante que assinam este Contrato e os demais documentos da Emissão, têm conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Alienante, 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;
4. as obrigações assumidas nos termos deste Contrato e dos demais documentos da Emissão são legais, válidas, lícitas, vinculantes, eficazes e exequíveis de acordo com seus respectivos termos e condições;
5. as informações prestadas e documentos fornecidos pela Alienante são verdadeiros, consistentes, corretos, completos, precisos e atuais, não tendo a Alienante prestado ao Debenturista, a qualquer tempo, quaisquer informações enganosas, nem tampouco omitido quaisquer informações que devessem ser informadas para não serem enganosas quaisquer informações ou documentos fornecidos no âmbito da Escritura de Emissão e dos documentos da Emissão;
6. a celebração ou emissão, conforme o caso, os termos e condições deste Contrato, da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Emissão, o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas: **(i)** não infringem os atos constitutivos da Alienante; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Alienante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja sujeito e/ou qualquer outra obrigação anteriormente assumida pela Alienante; **(iii)** não resultarão em **(iv)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Alienante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja sujeito; **(v)** não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer bens e/ou propriedades da Alienante, exceto pelas Garantias; **(vi)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Alienante e/ou qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja(m) sujeito(s); e **(vii)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Alienante e/ou qualquer de seus respectivos bens ou propriedades;
7. nenhum consentimento, aprovação, autorização, arquivamento, protocolo, ou outro ato por parte de, ou relacionado a, qualquer árbitro ou autoridade governamental ou qualquer outro terceiro é exigido para a celebração, o cumprimento, a validade ou exequibilidade deste Contrato ou de qualquer aditamento ou para a consumação de suas obrigações previstas em cada um desses instrumentos, salvo pelos registros necessários previstos acima;
8. o Imóvel é de legítima e exclusiva titularidade da Alienante e mediante averbação do Termo de Quitação, se encontrará livre e desembaraçado de quaisquer constrições ou Ônus, encargos e/ou gravames, diminuições ou restrições de qualquer natureza, exceto pelos criados pelo presente Contrato e pela Reserva Legal;
9. não possui qualquer obrigação, responsabilidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que possa afetar e/ou colocar em risco a Garantia do Imóvel;
10. não existem restrições, pendências ou débitos ambientais, urbanísticos, sanitários, de acesso ou segurança relacionados ao Imóvel;
11. não existe área indígena e/ou território quilombola no Imóvel, tampouco existem processos de desapropriação, tombamento, servidão ou demarcação de terras indígenas ou quilombolas, direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel;
12. não foi desempenhada e não é desempenhada no Imóvel qualquer atividade que possa ser considerada de uso nocivo ou que possa ter contaminado o substrato do solo, seja por produtos tóxicos ou químicos, que possa colocar em risco o uso do Imóvel, ou que possa trazer risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública;
13. inexiste contaminação ou suspeita de contaminação no solo e/ou na água subterrânea no Imóvel, tampouco inexiste atividade que possa causar contaminação passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis;
14. inexistem restrições relacionadas **(i)** ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal; **(ii)** às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento; áreas de preservação permanente; ou **(iii)** qualquer outra restrição de natureza socioambiental;
15. as informações, declarações e garantias prestadas e documentos fornecidos pela Alienante são verdadeiros, consistentes, corretos, completos, precisos e atuais, não tendo a Alienante prestado ao Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário, a qualquer tempo, quaisquer informações enganosas, nem tampouco omitido quaisquer informações que devessem ser informadas para não serem enganosas;
16. a Alienante 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, operação, posse, reparo e manutenção do Imóvel;
17. não há processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Alienante em qualquer tribunal, que possam vir a afetar e/ou colocar em risco a Garantia do Imóvel, o Imóvel ou, ainda que indiretamente, este Contrato;
18. não omitiu ou omitirá qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira, operacional e/ou jurídica;
19. o gravame constituído sobre o Imóvel não impacta e/ou prejudica o desenvolvimento das suas atividades e operação da Alienante;
20. está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
21. as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
22. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto do presente Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foram assistidas por advogados durante toda a referida negociação.

# 8.1.1. A Alienante se obriga a indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário, por todos e quaisquer prejuízos, perdas, danos diretos, custos e/ou despesas (incluindo despesas e custas judiciais e honorários advocatícios) comprovadamente incorridos pelo Debenturista 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.** As declarações prestadas pela Alienante neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando a Alienante responsável por eventuais danos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas ou qualquer outro contrato celebrado entre a Alienante e o Agente Fiduciário e/ou o Debenturista e/ou qualquer empresa do grupo econômico do Debenturista, de acordo com seus termos e condições. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição às demais prestadas no âmbito da Escritura de Emissão.

**8.2** O Agente Fiduciário, neste ato, declara que garante que:

1. é uma sociedade devidamente organizada na forma de sociedade empresária 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: **(i)** seus atos constitutivos; ou **(ii)** qualquer lei, regulamento ou qualquer restrição contratual que o 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; e
5. cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato e na legislação e na regulamentação aplicáveis.

**9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**

**9.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos da Emissão, a Alienante, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, se obriga a:

1. sempre que necessário, às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário para o aperfeiçoamento, preservação e/ou proteção da Alienação Fiduciária de Imóvel prevista neste Contrato ou para permitir sua execução, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória do presente Contrato;
2. manter a Alienação Fiduciária de Imóvel prevista no presente Contrato exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre o Imóvel;
3. manter a presente garantia real existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, por toda a vigência deste Contrato, sendo expressamente vedada a cessão, alienação, arrendamento, comodato, transferência a qualquer título e/ou qualquer forma de oneração do Imóvel, salvo se expressamente autorizado pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Debenturista por escrito, sendo que qualquer ato contrário ao aqui disposto será considerado nulo de pleno direito;
4. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário e o Debenturista informados por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva parte;
5. informar, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data da respectiva ocorrência, ao Agente Fiduciário os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado ou pendente, contra a Alienante, que afete ou possa vir a afetar o Imóvel ou lhe causar um efeito adverso relevante;
6. informar, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data da respectiva ocorrência, o Agente Fiduciário acerca da ocorrência de qualquer penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre o Imóvel;
7. sem prejuízo do disposto nos itens (d), (e) e (f) acima, informar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer outro ato, fato, evento ou controvérsia que possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste Contrato;
8. obter as licenças administrativas necessárias, recolher as contribuições previdenciárias, obter a CND/INSS da obra e promover a averbação na matrícula do Imóvel, previamente, à realização de qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) relativas ao Imóvel;
9. praticar todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato, inclusive eventuais registros ou averbações;
10. adotar todas as providências e fornecer, assim que possível, todas as demais informações relativamente ao Imóvel que lhes forem solicitadas pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Debenturista;
11. não celebrar quaisquer acordos, nem qualquer contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vincule ou possa criar qualquer ônus ou gravame ou limitação de disposição do Imóvel;
12. não celebrar qualquer contrato, distrato, aditamento e/ou qualquer instrumento que possa **(i)** restringir e/ou diminuir os direitos decorrentes deste Contrato ou a capacidade do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista para vender, alienar, ceder, excutir e/ou de qualquer outra forma dispor, no todo ou em parte, do Imóvel ou **(ii)** afetar os direitos do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista com relação ao Imóvel e/ou o cumprimento, de suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos da Emissão, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, o Imóvel;
13. responsabilizar-se, independentemente de qualquer ato, fato ou evento ser ou vir a ser de conhecimento do Debenturista ou do Agente Fiduciário, integralmente e exclusivamente **(i)** por todos e quaisquer prejuízos ou danos ao meio ambiente e à saúde pública, bem como a terceiros afetados relacionados ao Imóvel, incluindo, mas sem limitação, danos envolvendo contaminação de solo e água subterrânea, remoção de vegetação da área sem que sejam observados os requisitos legais aplicáveis ou, ainda, qualquer outra violação à Legislação Socioambiental, que sejam direta ou indiretamente causados por ação ou omissão da Alienante ou terceiros, independentemente de culpa, ainda que reclamados após a celebração deste Contrato; e **(ii)** pelo pagamento de eventuais custos e despesas relacionados à regularização de qualquer questão socioambiental relacionada ao Imóvel;
14. pagar, antes da imposição de qualquer multa, penalidade, juros, todos os tributos, contribuições ou outros encargos incidentes sobre o Imóvel, atualmente ou no futuro, e pagar ou fazer com que sejam pagas todas as reivindicações que, caso não sejam pagas, possam resultar na constituição de Ônus sobre o Imóvel ou sobre a presente garantia, bem como reembolsar, indenizar e isentar o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário de quaisquer valores que o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário sejam obrigados a pagar no tocante aos referidos tributos e/ou despesas;
15. efetuar os reforços e/ou substituição de garantia necessários nos termos deste Contrato e/ou do dos demais instrumentos das Garantias, conforme aplicável;
16. tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais documentos da Emissão, garantindo-lhes o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário e ao Debenturista nos termos dos documentos da Emissão;
17. manter verdadeiras, corretas, precisas e atualizadas as declarações prestadas neste Contrato e informar ao Debenturista e o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ocorrência, acerca de qualquer ato ou fato que possa afetar a veracidade, correção, precisão, validade e/ou eficácia de qualquer de tais declarações e adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade, incorreção, imprecisão, invalidade e/ou ineficácia;
18. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias **(i)** à devida situação cadastral dos Imóveis; e **(ii)** ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
19. abster-se da prática de qualquer ato que possa impedir ou dificultar o recebimento do Imóvel diretamente pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário em caso de excussão do Imóvel; e
20. defender e manter indenes o Debenturista e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, 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 a qualquer aspecto relacionado ao Imóvel.

**9.2.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e, conforme aplicável, nos demais documentos da Emissão, o Agente Fiduciário se obriga a:

1. prestar serviços relacionados à fiscalização do cumprimento das obrigações da Alienante assumidas neste Contrato e nos demais documentos da Emissão;
2. diligenciar junto à Alienante para que este Contrato seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis e confirmar a constituição e aperfeiçoamento da Garantia do Imóvel, exclusivamente mediante verificação do cumprimento das formalidades previstas no presente Contrato;
3. verificar a regularidade da constituição da Garantia do Imóvel, mediante cumprimento das formalidades previstas presente Contrato;
4. acompanhar a formalização de atualizações do Laudo de Avaliação ou novos Laudos de Avaliação que venham a ser formalizados nos termos deste Contrato e verificar o Valor Mínimo;
5. manter-se informado sobre **(i)** quaisquer comunicações que venha a trocar com a Alienante, o Debenturista e/ou quaisquer terceiros a respeito da presente garantia; e **(ii)** quaisquer atos ou fatos que **(x)** possam restringir ou prejudicar, no todo ou em parte, o pleno cumprimento de suas funções, conforme previsto no presente Contrato, ou **(y)** impliquem em necessidade de ação, posicionamento, exercício de prerrogativas ou poderes por sua parte, incluindo aqueles relacionados aos documentos da Emissão de que não seja parte;
6. responder a quaisquer solicitações oriundas do Debenturista, relativas ao Imóvel e ao acompanhamento do Valor Mínimo;
7. observar as demais disposições previstas neste Contrato e nos demais documentos da Emissão; e
8. celebrar, junto às demais Partes, os aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos.

**10. EXCUSSÃO DA GARANTIA**

**10.1.** Sem prejuízo dos demais direitos estabelecidos neste Contrato e nos documentos da Emissão, na hipótese **(a)** de inadimplemento de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, **(b)** do vencimento antecipado das Debêntures e/ou, ainda, **(c)** de vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, o Debenturista poderá requerer, sem qualquer prazo de carência, ao Cartório de Registro de Imóveis competente que notifique a Alienante para que esta efetue o pagamento, no prazo legal, do saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluídos os valores de principal, juros, penalidades, encargos contratuais e legais, tributos, além das despesas de cobrança e intimação.

**10.1.1.** Nos termos do artigo 26, §§1º, 3º, 3º-A, 3º-B e 4º, da Lei 9.514, a notificação à Alienante: **(a)** far-se-á pessoalmente e por escrito à Alienante, 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 do Cartório de Registro de Imóveis competente ou dos domicílios de quem deva recebê-las ou **(b)** quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou o serventuário por eles credenciado, houver procurado a Alienante 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**”).

**10.1.2.** Se a localização dos representantes legais da Alienante 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.

**10.2.** Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, nos dias seguintes ao pagamento, entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação, na forma do parágrafo sexto do artigo 26 da Lei 9.514. Uma vez purgada a mora, este Contrato convalescerá.

**10.3.** A Alienante renúncia, neste ato, a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral exequibilidade e transferência do Imóvel no caso de sua excussão, desde que integralmente observado o disposto neste instrumento.

**10.4.** Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 10.1 acima sem o respectivo pagamento, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da propriedade em nome do Debenturista, mediante a apresentação da prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI).

**10.5.** Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista, nos termos do artigo 26, parágrafo sétimo, da Lei 9.514, o Imóvel será alienado a terceiros por meio de até 2 (dois) leilões públicos extrajudiciais, exceto caso a Alienante exerça o direito de preferência a ela assegurado para adquirir o Imóvel, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Debenturista, até a data do segundo leilão, desde que pelo preço correspondente à Dívida (conforme definição abaixo), somado aos valores correspondentes ao ITBI, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista, incumbindo, também, à Alienante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos respectivos, nos termos do artigo 27, parágrafo segundo B da Lei 9.514 (“**Direito de Preferência**”).

**10.6.** Os 2 (dois) leilões serão objetos de edital único, que será publicado por 3 (três) dias consecutivos, em jornal de grande circulação no município onde se situa o Imóvel. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação deverá se dar, no máximo, 20 (vinte) dias após a data da averbação da consolidação plena da propriedade em nome do Debenturista.

**10.7.** O primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista, devendo a propriedade do Imóvel ser ofertada, no primeiro leilão público, pelo maior valor dentre: **(i)** o Valor de Avaliação apurado com base no Laudo de Avaliação atualizado mais recente, indicado nas Cláusulas 5.1, 5.2, 5.4 e/ou 5.4.1 acima, conforme aplicável; e **(ii)** os valores utilizados pela Prefeitura Municipal da localidade do Imóvel como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista.

**10.8.** Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao Valor de Avaliação do Imóvel, incluído o valor de todas as benfeitorias executadas, será realizado o segundo leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, desde que a Alienante não exerça o seu Direito de Preferência até a referida data.

**10.9.** No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao saldo vencido da Parcela Garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel conforme estipulado no Anexo VI deste Contrato, reajustado até aquela data, acrescido das Despesas (conforme abaixo definido).

**10.9.1.**Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao saldo vencido da Parcela Garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme estipulado no Anexo VI deste Contrato acrescido das Despesas, ou, ainda, se não houver lançador, o Imóvel será adjudicado, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Debenturista, pelo valor da Parcela Garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel, passando a propriedade do Imóvel leiloado a ser definitivamente do Agente Fiduciário e/ou Debenturista.

**10.10.** O Agente Fiduciário e/ou Debenturista ficará obrigado a, no prazo de 30 (trinta) dias corridos do segundo leilão, mediante termo próprio, dar quitação da Parcela Garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel à Alienante. O Imóvel, excutido pelo procedimento descrito, a partir de então, permanecerá na propriedade do Agente Fiduciário e/ou Debenturista. A Alienante continuará responsável pela quitação dos valores remanescentes, na qualidade de Emissora, nos termos da Escritura de Debêntures.

**10.11.** Para fins dos leilões extrajudiciais referidos acima e para todos os fins da Lei 9.514, as Partes adotam os seguintes conceitos:

**(a)** "**Dívida**" significa o saldo vencido da Parcela Garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel, em virtude da ocorrência do vencimento, seja no prazo final ou de forma antecipada, acrescido das seguintes quantias:

1. despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas até a data do leilão, se for o caso, e que sejam de responsabilidade da Alienante;
2. impostos, foros ou contribuições eventualmente incidentes sobre os Imóveis vencidos e não pagos até a data do leilão, se for o caso, e que sejam de responsabilidade da Alienante;
3. impostos de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis, em razão do inadimplemento das Obrigações Garantidas;
4. custeio dos reparos efetivamente necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Alienante já o tenham devolvido em tais condições ao Agente Fiduciário e/ou ao Debenturista ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e
5. outras despesas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Debenturista para o aperfeiçoamento da presente garantia e que devam integrar o valor da Dívida nos termos deste Contrato.

**(b)** “**Despesas**” significa a soma dos valores despendidos para a realização do leilão público para venda do Imóvel, nos termos deste Contrato, compreendidos, entre outros:

1. os encargos e custas de intimação da Alienante;
2. os encargos e custas com publicação dos editais; e
3. a comissão do leiloeiro.

**10.12.**A Alienante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, nomeia e constitui o Agente Fiduciário como seu procurador, substancialmente conforme o modelo de procuração contida no Anexo IV ao presente Contrato, a ser assinada simultaneamente com este Contrato como condição do negócio, pela Alienante, nos termos e para os fins previstos nos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, outorgando ao Agente Fiduciário plenos poderes para: **(a)** 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, o Imóvel; **(b)** representar a Alienante perante repartições públicas, cartórios registrais e quaisquer terceiros, dar e receber quitação e transigir em nome da Alienante, para satisfação das Obrigações Garantidas; **(c)** efetuar o registro do Contrato, de seus respectivos aditamentos, bem como da garantia neles prevista perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; **(d)** cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental) ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato para constituir ou aperfeiçoar o direito de garantia criado nos termos de referido instrumento, bem como para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado; **(e)** praticar todos os atos necessários e firmar qualquer instrumento perante qualquer terceiro ou autoridade governamental relacionados à execução do Contrato; **(f)** tomar qualquer medida para promover a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, inclusive perante Oficial do Registro de Imóveis, podendo, inclusive, realizar leilão para venda do Imóvel; **(g)** 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; **(h)** representar a Outorgante 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; e **(i)** em geral, praticar todos os demais atos necessários para que sejam exercidos e cumpridos os direitos e obrigações previstos no presente Contrato (“**Poderes**”).

**10.12.1.** A procuração constituída na cláusula anterior foi outorgada como uma condição à celebração do presente Contrato, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, e é irrevogável e imutável até a Data de Vencimento ou até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, o que acontecer por último (conforme os artigos 684 e 685 do Código Civil) e enquanto o Contrato estiver vigente.

**10.12.2.** Caso o Agente Fiduciário venha a ser substituído, a Alienante se obriga, após a devida aprovação pelo Debenturista da pessoa que substituirá o Agente Fiduciário nas suas funções, a, na data da celebração dos instrumentos que formalizem referida substituição, nomear e constituir referida pessoa que substituirá o Agente Fiduciário como seu procurador, substancialmente conforme o modelo de procuração contida no Anexo IV ao presente Contrato, nos termos e para os fins previstos nos artigos 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, outorgando a referida pessoa os Poderes, mediante instrumento particular ou público, a critério do Debenturista.

**10.13.** O Agente Fiduciário e/ou o Debenturista transmitirá aos licitantes vencedores, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do Imóvel arrematado, correndo por conta destes todas as despesas com a transmissão.

**10.13.1.** Fica assegurado ao Agente Fiduciário e/ ou ao Debenturista ou aos seus respectivos sucessores, inclusive aos adquirentes do Imóvel por força dos leilões públicos acima mencionados, a reintegração da posse do Imóvel, 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 do Imóvel a título de ressarcimento pela utilização destes. Tal verba será devida mesmo com pendência de eventual ação judicial possessória.

**10.13.2.** Ainda, em caso da não desocupação ou devolução do Imóvel 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 da Alienante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

**10.14.** No caso de excussão da garantia, a Alienante, desde já, se compromete a não exercer qualquer direito e/ou exigir haveres a receber, presentes ou futuros, sejam eles obrigações pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, por força de qualquer direito de sub-rogação até que o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração accruada até referida data, tenham sido integralmente quitados.

**10.15.** A eventual execução ou excussão parcial de qualquer garantia constituída no âmbito das Operações não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício do Debenturista e/ou do Agente da Garantia e não implicará a liberação da Garantia do Imóvel, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas.

**10.16.** A excussão da Garantia do Imóvel na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, ou obrigação cambiária concedida ao ou assumida perante o Agente Fiduciário e/ou Debenturista no âmbito das Debêntures. No exercício de seus direitos e recursos contra a Alienante, nos termos deste Contrato e/ou dos demais documentos da Emissão, o Agente Fiduciário e/ou o Debenturista poderão executar as garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-los no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

**11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**11.1.** **Notificações**. 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.

1. Se para a Alienante:

**Copobrás S.A. Indústria e Comércio de Embalagens**

 Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial

CEP 88.730-000, São Ludgero - SC

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

1. Se para o Agente Fiduciário:

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

São Paulo - SP

At.: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030 - 7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

**11.1.2.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

**11.1.3.** Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortx.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

**11.2.** A Alienante, na melhor forma de direito, reconhece que, exceto se expressamente previsto neste instrumento: **(i)** o exercício singular ou parcial, o não-exercício, a concessão de prazo, a tolerância ou o atraso com relação a qualquer direito que seja aqui assegurado e/ou assegurado pela lei ao Agente Fiduciário e ao Debenturista não constituirá novação, transação ou renúncia desses direitos, nem prejudicará o seu eventual exercício; **(ii)** a renúncia de qualquer desses direitos não será válida, a menos que seja concedida por escrito; **(iii)** a renúncia de um direito deverá ser interpretada restritivamente e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito conferido por meio das Debêntures, deste Contrato e/ou dos demais documentos da Emissão a qualquer das partes; e **(iv)** as prorrogações que o Agente Fiduciário e/ou o Debenturista vierem a conceder deverão ser entendidas como mera tolerância, que em nada deverá afetar o direito do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista de exigir os pagamentos que lhe forem devidos, por qualquer meio e em qualquer momento que considerar conveniente.

**11.3.** A Alienante não pode ceder e/ou, de qualquer modo, transferir a terceiros nem permitir que de qualquer forma terceiros assumam suas obrigações decorrentes deste Contrato, sem a prévia e expressa anuência por escrito do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário.

**11.4.** O Debenturista pode, observados os termos e condições das Debêntures, a qualquer tempo, independentemente de aviso ou notificação à Cedente, ceder ou dar em garantia os seus respectivos direitos, inclusive creditórios, e obrigações decorrentes deste Contrato, inclusive para fundos de investimento.

**11.5.** Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores e/ou cessionários, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**11.6.** No caso de qualquer disposição contida neste instrumento vir a ser considerada inválida, ilegal ou inexequível sob qualquer aspecto, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições aqui contidas não será afetada ou prejudicada, permanecendo válidas e exigíveis até a final e integral liquidação de todas as obrigações dele decorrentes. Nesta hipótese, a Alienante deverá negociar com o Debenturista a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexequíveis por disposições válidas, que, dentro do possível e do razoável, atinjam as mesmas finalidades e os mesmos efeitos pretendidos originalmente quando da assinatura deste Contrato.

**11.7.** No caso de desapropriação total ou parcial dos Imóvel, os direitos do Agente Fiduciário e/ou do Debenturista decorrentes deste Contrato ou da propriedade fiduciária criados pelo presente serão sub-rogados no preço a ser pago pelo poder expropriante, ficando o Agente Fiduciário e/ou o Debenturista investido de poderes irrevogáveis para receber a indenização de tal poder expropriante, relativamente ao imóvel expropriado, na proporção do saldo em aberto das Obrigações Garantidas.

**11.8.** As Partes deverão arcar com a totalidade de seus respectivos custos e despesas, diretos ou indiretos, incluindo, sem limitação, honorários de advogados, auditores e outros assessores, incorridos em razão da negociação e elaboração deste Contrato ou de qualquer dos documentos relacionados às operações aqui contempladas.

**11.9.** O presente Contrato e suas disposições apenas serão alterados, substituídos, cancelados, renovados ou prorrogados, e só poderá haver renúncia aos termos deste Contrato, por instrumento escrito e assinado por ambas as Partes ou, em caso de renúncia, pela Parte que estiver renunciando ao direito em questão.

**11.10.** As Partes reconhecem, desde já, que para fins e efeitos legais, este Contrato, assinado por duas testemunhas, constitui-se em título executivo extrajudicial, cobrável através de processo de execução nos termos do artigo 784, incisos II e III do Código de Processo Civil.

**11.11**. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos do Código de Processo Civil.

**11.12.** [Nos termos e para os fins da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada, a Alienante, neste ato, entrega ao Debenturista **(i)** a sua [certidão positiva com efeitos de negativa/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 com validade até [=]; e **(ii)** Certificado de Regularidade do FGTS-CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal em [=], com validade até [=] (“**Certidões**”), conforme constantes do Anexo V.][**Nota MM**: A ser definido conforme solicitação do RGI]

**12. LEI APLICÁVEL E FORO**

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

**12.2.** 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.

**12.3.** O presente Contrato será celebrado eletronicamente com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos com relação aos signatários, conforme parágrafo 1° do artigo 10 da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, da qual as Partes declaram possuir total conhecimento. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital.

São Paulo, [=] de [=] de 2021.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

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

*[Página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças]*

**Copobrás S.A. Indústria e Comércio de Embalagens**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Cargo: CPF:  |  | Nome: Cargo: CPF:  |

*[Página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças]*

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Cargo: CPF:  |  | Nome: Cargo: CPF:  |

*[Página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças]*

**Testemunhas:**

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

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

[**Nota MM**: a ser inserido conforme Escritura de Emissão.]

**ANEXO II**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

[**Nota MM**: a ser inserido.]

**ANEXO III**

**CÓPIA SIMPLES DA CERTIDÃO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL**

**ANEXO IV**

**MODELO DE PROCURAÇÃO**

Por meio deste instrumento particular de mandato, **Copobrás S.A. Indústria e Comércio de Embalagens**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Ludgero, Estado de Santa Catarina, na Rua Padre Auling, nº 595, Bairro Industrial, CEP 88.730-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 86.445.822/0001-00, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos (“**Outorgante**”), constitui e nomeia, neste ato, irrevogavelmente, **[=],** [qualificação], e **[=],** [qualificação] (“**Outorgados**”), como seu bastante procuradores, conferindo-lhes os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para, agindo individualmente ou em conjunto, assinar quaisquer instrumentos e realizar quaisquer ações que a Outorgante seja ou possa ser obrigada a realizar, nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* firmado na presente data, dentre outros, entre a Outorgante e os Outorgados (“**Contrato**”), bem como:

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, o Imóvel;
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 seus respectivos aditamentos, bem como da garantia neles prevista perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
4. cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental) ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato 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;
6. tomar qualquer medida para promover a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, inclusive perante Oficial do Registro de Imóveis, podendo, inclusive, realizar leilão para venda do Imóvel;
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. em geral, praticar todos os demais atos necessários para que sejam exercidos e cumpridos os direitos e obrigações previstos no Contrato.

Esta procuração é outorgada, em caráter irrevogável e irretratável, em causa própria como condição do Contrato e como meio para o cumprimento das obrigações ali estabelecidas, de acordo com o disposto nos artigos 684, 685 e 686, parágrafo único, do Código Civil e será válida, eficaz e permanecerá em vigor até a Data de Vencimento ou até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, o que acontecer por último (conforme definições do Contrato).

Os poderes aqui outorgados são adicionais aos poderes outorgados pelas Outorgantes aos Outorgados, nos termos do Contrato, e não cancelam ou revogam qualquer um de tais poderes. Os Outorgados poderão substabelecer os poderes ora outorgados, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais, bem como revogar o substabelecimento, desde que para seus respectivos agentes, prepostos, subcontratados ou outras sociedades de seus respectivos grupos econômicos, na medida do necessário para possibilitar o correto e pleno cumprimento e exercício dos poderes aqui outorgados.

Caso os créditos decorrentes das Debêntures venham a ser cedidos pelo Debenturista, os direitos atribuídos ao Debenturista poderão ser exercidos pelo cessionário de tais créditos na forma aqui prevista.

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

Os termos iniciados com maiúsculas que não tenham sido definidos nesta procuração terão os mesmos significados a eles atribuídos no Contrato.

[Local], [data]

*[inserir página de assinaturas]*

**ANEXO V**

**CERTIDÕES**

**ANEXO VI**

|  |
| --- |
| **Imóvel** |
| Matrícula n.º: | 19.501 |
| Registro de Imóveis: | Ofício de Registro de Imóveis de Braço do Norte, Estado de Santa Catarina |
| Proprietário: | Copobras S/A Indústria e Comércio de Embalagens |
| Título Aquisitivo | [=] |
| Descrição do Imóvel: | O imóvel é composto basicamente por Galpão Industrial, possui formato regular, topografia plana e área total de 10.000,00 m², localizado na Avenida Monsenhor Frederico Tombrock, n° 299 - Bairro Industrial - São Ludgero - SC. |
| Valor (para fins do art 24, VI da Lei 9514/97) | R$ 7.245.000,00 |
| % das Obrigações Garantidas Garantido pelo Imóvel | 9,05% (nove inteiros e cinco centésimos por cento) |

**ANEXO VII**

**LISTA DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nome da Empresa** | **CNPJ/MF** | **Endereço** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**ANEXO VIII**

**Modelo de Aditamento ao Contrato – Novo Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente/Reforço de Garantia**

[●] Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças

1. [**Nota Machado Meyer**: apólices de seguro ainda sujeitas a revisão para fins da redação desta cláusula.] [↑](#footnote-ref-2)