ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA
na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta escritura pública de constituição de garantia hipotecária virem que, aos trinta dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove **(30/12/2019)**, nesta cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, em cartório, perante mim, CELIA DUARTE DE OLIVEIRA, SUBOFICIALA E ESCREVENTE, estiveram presentes as partes desta escritura, que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber: **I - DAS PARTES** – Como **DEVEDORA** e **OUTORGANTE HIPOTECANTE: FGR URBANISMO BELÉM S.A. - SPE**, pessoa jurídica de direito privado, companhia fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.046.621/0001-80, NIRE 52300039215 , endereço eletrônico: não informado nos termos do provimento nº61/2017 do CNJ, com sede na Avenida Primeira Avenida, Quadra 1B, Lote 16/17/18, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Vera Cruz, na cidade de Aparecida de Goiânia - Goiás, neste ato representada por seu Diretor Administrativo - Financeiro: **Rodrigo Marx Queiroz Dos Santos**, brasileiro, nascido aos 02/10/1978, filho de Luiz Carlos dos Santos e Vilma Maria de Queiroz dos Santos, analista de sistemas, maior e capaz, casado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02179773667 DETRAN/GO, onde consta a Cédula de Identidade nº 3569929 SSP/GO e inscrito no CPF/MF nº 813.530.141-34, endereço eletrônico: marx@fgr.com.br, residente e domiciliado na Rua Salvador, Quadra 123, Lote 14/21, Apartamento 104, Bloco A, Edifício Plaza de España, Parque Amazônia, Goiânia-Goiás; e pelo Diretor Jurídico: **Leonardo Sampaio Santana Silva**, brasileiro, nascido aos 13/07/1983, filho de Edivaldo Pereira da Silva e Maria Isolda Sampaio Santana da Silva, advogado, maior e capaz, casado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02340641110 DETRAN/GO, onde consta a Cédula de Identidade nº 4067198 DGPC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 002.233.041-07, endereço eletrônico: leonardosampaio@fgr.com.br, residente e domiciliado na Alameda Das Azaléias, Quadra 10-A, Lote 11, Jardins Viena, Aparecida de Goiânia-Goiás; , nos termos da Ata de Reunião da Assembleia Geral Extraordinária e Estatuto Social Consolidado emitidos em 31/05/2017, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o n° 20174356722 em 19/07/2017, e seu último arquivamento Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04/09/2019 devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o n° 20191019917 em 21/10/2019; conforme autorizado pelo seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **"DEVEDORA"** ou **"HIPOTECANTE"**, sendo que os representantes declaram não existirem alterações societárias posteriores aos atos apontados, notadamente acerca da representatividade caracterizada neste instrumento; Como **OUTORGADOS CREDORES**: **TITULARES DAS DEBÊNTURES** (conforme definidas abaixo), nos termos da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada, doravante denominados simplesmente **"DEBENTURISTAS"**, neste ato representados pela **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, endereço eletrônico: não informado nos termos do provimento nº61/2017 do CNJ, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1.401, Itaim Bibi, CEP

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

04534-002, neste ato representada sendo representada por seu adminsitrador não-sócio: **Matheus Gomes Faria**, brasileiro, nascido aos 28/02/1987, filho de Mario Faria Junior e Marcia Gomes Faria , administrador de empresas, maior e capaz, casado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03659945563 DETRAN/GO e CPF/MF nº 058.133.117-69, endereço eletrônico: matheus@simplificpavarini.com.br, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, Número 61, Apartamento302, Ingá, Niterói-Rio de Janeiro; nos termos do Contrato Social emitido em 02/04/2018, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o 275.876/18-4 em 28/06/2018 conforme cláusula sétima, na qualidade de agente fiduciário e doravante denominado simplesmente **"AGENTE FIDUCIÁRIO".** e **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, Nire 35300023978, com seu estatuto social consolidado, aprovado pela Assembleia Geral Ordinária realizada em 30/04/2019, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº410.678/19-3 em 29/07/2019, com sua filial com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/4816-09, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35300023978 neste ato sendo representado por seus bastantes procuradores legais ao final assinados conforme Instrumento Público de Procuração em anexo lavrado às Fls. 053/060 do Livro 5.157 das Notas do 13º Tabelião de Notas, São Paulo/SP, Comarca de São Paulo, em 26/08/2019, o qual me foi apresentado, e após confirmado por telefone com o funcionário Vinicius Santos, daquela Serventia, às 16:30 horas do dia 20/12/2019, o mesmo me informou que não constam averbações às margens do referido mandato, consultado o selo digital nº.1112031PR023517626081919L, no site https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta; que após feito suas devidas confirmações fica devidamente arquivada eletronicamente nestas Notas. (**"ITAÚ"** e, em conjunto com o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, doravante denominados coletivamente como **"CREDORES"** e, por sua vez, **CREDORES** em conjunto com a **HIPOTECANTE**, indistinta e individualmente denominados **"Parte"** e, conjuntamente, denominados, **"Partes"**). Todos os representantes das pessoas jurídicas que assinam este ato, declaram, sob as penas da Lei, que se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos respectivos instrumentos contratuais e suas alterações, aqui arquivados e acima citados. Os presentes identificados por mim, ante a verificação dos documentos originais apresentados e acima enumerados, e de cuja capacidade de fato dou fé. **II – PRELIMINARES – 2.1**. Em 05 de setembro de 2017, por meio do "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Três Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da FGR Urbanismo Belém S.A." ("Escritura de Emissão"), a **DEVEDORA** emitiu 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) debêntures da 1ª série ("Debêntures da Primeira Série"), 8.000 (oito mil) debêntures da 2ª série ("Debêntures da Segunda Série") e 6.600 (seis mil e seiscentas) debêntures da 3ª série ("Debêntures da Terceira Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série e com as Debêntures da Segunda Série, "Debêntures"), com valor total de principal de R$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais) ("Valor das Debêntures"), sendo R$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) para as Debêntures da

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

Primeira Série, R$8.000.000,00 (oito milhões de reais) para as Debêntures da Segunda Série, e R$6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais) para as Debêntures da Terceira Série ("Emissão"), a serem ofertadas nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais normas aplicáveis ("Operação" ou "Oferta"). **2.2.** Assim sendo, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** firmou a Escritura de Emissão na qualidade de representante dos **DEBENTURISTAS** e, nos termos da Escritura de Emissão, a **DEVEDORA** se obrigou a pagar aos titulares da Debêntures, o Valor das Debêntures, acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária (conforme definido abaixo), desde a Data de Integralização da respectiva série. **2.3**. Em 09 de agosto de 2019, o **ITAÚ**, na qualidade de credor, a **DEVEDORA**, na qualidade de emitente, os Srs. Frederico Peixoto de Carvalho Craveiro ("Frederico Craveiro"), Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro ("Guilherme Craveiro"), André Peixoto de Carvalho Craveiro ("André Craveiro") e Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira ("Rodolfo Oliveira") e a FGR Urbanismo S.A., na qualidade de devedores solidários, celebraram a cédula de crédito bancário n° 199919080002300 ("CCB" e, em conjunto com a Escritura de Emissão, "Instrumentos de Financiamento"). **2.4.** Em 21 de agosto de 2019, os **DEBENTURISTAS** aprovaram, em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, dentre outras matérias, o compartilhamento de determinadas garantias originalmente constituídas em favor dos **DEBENTURISTAS**, no âmbito da Oferta ("Garantias Compartilhadas"), com a CCB. **2.5.** Nos termos do item 2.4 acima, os **CREDORES** firmaram, em 07 de novembro de 2019, o "Contrato de Compartilhamento de Garantias" ("Contrato de Compartilhamento"), de forma a estabelecer os termos e condições a serem obrigatoriamente observados pelos **CREDORES** durante a vigência dos Instrumentos de Financiamento e Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão), estabelecendo, assim, certos aspectos relativos à administração, gerenciamento e execução em conjunto de seus direitos e deveres referentes aos Instrumentos de Financiamento e às Garantias Compartilhadas. **2.6.** Como garantia das obrigações principais e acessórias assumidas pela **DEVEDORA** nos termos dos Instrumentos de Financiamento, a **HIPOTECANTE** concordou em outorgar, em favor dos **CREDORES** e na forma da presente escritura pública, direito real de hipoteca sobre bem imóvel de sua propriedade, o qual se encontra descrito e caracterizado no item 4.1, sem prejuízo das demais garantias concedidas para assegurar o pagamento integral das Obrigações Garantidas, conforme definidas no item 4.1 abaixo, bem como da faculdade da excussão parcial ou total das garantias, sendo que tais garantias poderão ser excutidas pelos **CREDORES** livremente e na ordem que preferirem, sem, contudo, que tal prerrogativa represente qualquer renúncia ou presunção de benefício de ordem. **III – <u>DEFINIÇÕES</u> – 3.1.** Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos nesta escritura são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Instrumentos de Financiamento. Todos os termos no singular definidos nesta escritura deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas nesta escritura, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a esta escritura pública como um todo e não a uma disposição específica ou isolada, e referências a itens e subitens estão relacionadas a esta escritura a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos definidos nesta escritura terão as definições a eles atribuídas neste instrumento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos. **3.2.** Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições dos Instrumentos de Financiamento aplicam-se total e automaticamente a esta escritura, mutatis mutandis, e deverão ser consideradas como uma parte integral desta, como se estivessem transcritos neste instrumento. **3.3.** Para fins desta escritura, o termo "Documentos" significa os Instrumentos de Financiamento, o Contrato de Compartilhamento, o presente instrumento e os demais documentos celebrados no âmbito da Oferta, incluindo, sem se limitar, os instrumentos pelos quais foram constituídas as demais garantias em favor dos **CREDORES**. **IV – TERMOS DAS HIPOTECAS – 4.1. DA HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU**. Em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores devidos pela **DEVEDORA**, nos termos dos Instrumentos de Financiamento e dos demais Documentos, bem como eventuais indenizações, todos e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelos **CREDORES** em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, dos Instrumentos de Financiamento e dos demais Documentos ("Obrigações Garantidas"), a **HIPOTECANTE**, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, outorga aos **CREDORES**, o direito real de hipoteca de primeiro grau sobre o bem imóvel de sua propriedade, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas e ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme descrito e caracterizado abaixo, incluindo suas respectivas acessões e benfeitorias, presentes e futuras (**"IMÓVEL"**): **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO REMANESCENTE**, com uma área de 607.255,28m², correspondente a 60,725528ha com acesso partindo da Rodovia BR – 316, km 18, situada no Município de Marituba, Estado do Pará, cujos limites e confrontações encontram-se descritos e caracterizados na matrícula adiante mencionada, que, por força do disposto no artigo 2º da Lei nº 7433/85, é dispensada sua descrição neste instrumento. Referido imóvel é objeto da **Matrícula nº 6.352**, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Marituba, Estado do Pará, avaliado em R$15.727.911,75 (quinze milhões, setecentos e vinte e sete mil, novecentos e onze reais e setenta e cinco centavos). O imóvel descrito neste item "i" encontra-se inscrito perante a Prefeitura de Marituba-PA sob a Inscrição/Código nº 01.18.999.9994/35234. **4.1.2.** As Partes declaram ter conhecimento de que, sobre o imóvel descrito acima existe a seguinte anotação perante o competente Cartório de Registro de Imóveis: nos termos da Av.3/6.352, foi constituída uma servidão de passagem, de forma perpétua, em favor do **IMÓVEL**, sobre área do imóvel objeto da matrícula nº 156 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba/PA, registrada sob o R.3/156 perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Marituba, Estado do Pará. **4.1.3.** Sobre o **IMÓVEL** recai, atualmente e nos termos do R.7/6.352, datado de 25 de outubro de 2017, feito na matrícula nº 6.352, do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Marituba/PA, hipoteca de 1º grau, em favor do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, cujo cancelamento fica autorizado nos termos e condições descritos na Cláusula 24.8 abaixo. **4.2.** Caso haja qualquer imperfeição na descrição do **IMÓVEL**, as Partes, desde já, expressamente autorizam o 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 6.015/1973, conforme alterada,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação desta escritura por tal motivo. **4.3.** Para fins de cumprimento do artigo 1.424, da Lei nº 10.406/2002, as Obrigações Garantidas asseguradas pelo presente instrumento têm os seguintes termos e condições gerais: **4.3.1.** Debêntures: **(i) Emissora e DEVEDORA**. FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE. **(ii) Título**. Debêntures. **(iii) Data de Emissão**. 15 de agosto de 2017 ("Data de Emissão"). **(iv) 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, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 97 (noventa e sete) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2025, (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 98 (noventa e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2025 e (iii) as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimento de 103 (cento e três) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2026 (em conjunto, "Datas de Vencimento"). **(v) Quantidade e Valor das Debêntures**. Serão emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) Debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) Debêntures da Primeira Série, 8.000 (oito mil) Debêntures da Segunda Série e 6.600 (seis mil e seiscentas) Debêntures da Terceira Série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) cada, na Data de Emissão. **(vi) Valor Total da Emissão**. O valor total da Emissão será de R$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão. **(vii) Atualização Monetária**. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde (a) para as Debêntures da Primeira Série, a Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) para as Debêntures da Segunda Série, a Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão); e (c) para as Debêntures da Terceira Série, a Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures automaticamente ("Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Atualização Monetária será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das respectivas amortizações do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures. **(viii) Juros Remuneratórios**. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir (a) para as Debêntures da Primeira Série, da Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série; (b) para as Debêntures da Segunda Série, da Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série; e (c) para as Debêntures da Terceira Série, da Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, ou, em qualquer dos casos, da Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior ("Remuneração"). **(viii) Amortização Principal**. (a) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de outubro de 2017 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série; (b) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Segunda Série será devida em 15 de novembro de 2017 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série; e (c) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Terceira Série será devida em 15 de abril de 2018 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série. **(ix) Pagamento dos Juros Remuneratórios**. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou de resgate antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, todo dia 15, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de setembro de 2017 e a última parcela será devida na respectiva Data de Vencimento; **(x) Encargos Moratórios**. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela **HIPOTECANTE** e pelos Srs. Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro, André Craveiro e Rodolfo Oliveira, em conjunto com a FGR Urbanismo S.A. (em conjunto, "Garantidores") aos titulares de Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, desta Escritura e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a respectiva Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"). **(xi) Forma**. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. **(xii) Garantias**. Em garantia do pagamento integral das Debêntures, deverão ser constituídas em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, as seguintes garantias, conforme os termos e condições dispostos nos respectivos Contratos de Garantia: (a) Garantia fidejussória por parte dos Garantidores; (b) Cessão fiduciária de determinados bens e direitos da **HIPOTECANTE**; e (c) Hipotecas de primeiro grau sobre determinados imóveis da **HIPOTECANTE** e da FGR Urbanismo S.A. **4.3.2.** CCB**: (i) Emissora** e **DEVEDORA**. FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE. **(ii) Devedores Solidários**. FGR Urbanismo S.A. e os Srs. Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro, André Craveiro e Rodolfo Oliveira. **(iii) Título**. Cédula de Crédito Bancário. **(iv) Data de Emissão**. 09 de agosto de 2019. **(v)** Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e demais hipóteses de liquidação antecipada previstas na CCB, o vencimento da CCB ocorrerá em 15 de agosto de 2026 ("Data de Vencimento da CCB"). **(vi) Valor do Principal**. R$13.150.000,00 (treze milhões, cento e cinquenta mil reais) ("Valor do Principal da CCB"). **(vii) Juros Remuneratórios**. A CCB fará jus ao pagamento de juros estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI composto com a taxa fixa de 3,00% a.a. (três por cento ao ano), que equivale a 0,246627% a.m. (zero inteiros, duzentos e quarenta e seis mil,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

seiscentos e vinte e sete milionésimos por cento ao mês), calculados de forma exponencial pro rata temporis (capitalizada), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor do Principal da CCB ("Juros da CCB"). **(viii) Amortização do Principal da CCB**. O saldo devedor do Valor do Principal da CCB será amortizado em parcelas mensais e consecutivas, a partir de 15 de outubro de 2019, sendo que a última parcela será paga na Data de vencimento da CCB. **(ix) Encargos Moratórios.** Não cumprida pontualmente qualquer das obrigações contidas na CCB, inclusive na hipótese de vencimento antecipado, ficarão a **HIPOTECANTE**, a FGR Urbanismo S.A. e os Srs. Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro, André Craveiro e Rodolfo Oliveira, na qualidade de devedores solidários, constituídos em mora, independentemente de virem a receber qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do Itaú, de forma que comprometem-se a pagar, durante o período em atraso e sobre os valores devidos em virtude da CCB: (a) os Juros da CCB; (b) juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, capitalizados diariamente pro rata temporis; e (c) multa não compensatória de 2% calculada sobre o valor devido. **(x) Garantias**. Não há. **(xi) Local de Pagamento**. Praça de São Paulo, Estado de São Paulo. **4.3.3.** Demais despesas relativas ao exercício dos direitos decorrentes dos Documentos, bem como as despesas indicadas na cláusula 4.4.1 abaixo. **4.4. Os CREDORES** poderão (mas não estarão obrigados a) realizar todo e qualquer ato ou procedimento necessário à excussão da garantia aqui prevista, bem como exercer livremente os direitos e prerrogativas previstos em lei e nesta escritura, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou na hipótese de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas. Em tais casos, os **CREDORES** poderão, dentre outros: (a) conservar e recuperar a posse do **IMÓVEL** contra qualquer detentor; (b) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber o **IMÓVEL**; (c) imitir-se na posse do **IMÓVEL** e tomar providências relativas às outras medidas outorgadas pelos ou decorrentes dos contratos mencionados acima; e (d) excutir a garantia na hipótese de inadimplemento da **HIPOTECANTE. 4.4.1.** Correrão exclusivamente por conta da **HIPOTECANTE** todas as despesas, devidamente comprovadas, incorridas no exercício dos direitos mencionados no item 4.3.1 acima, bem como todas e quaisquer despesas, débitos e demais custos de natureza ordinária ou extraordinária com relação ao **IMÓVEL**, incluindo, mas não se limitando, a despesas relativas: à manutenção, segurança, conservação, pagamento de tributos e de despesas de condomínio, se houver; (ii) ao pagamento de quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, a exemplo do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana) e/ou ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis); (iii) a serviços públicos prestados no **IMÓVEL**, tais como luz, água, gás, telefone, dentre outros; (iv) a honorários advocatícios; (v) a honorários da empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação; e (vi) custas e emolumentos judiciais e extrajudiciais. **4.4.2**. Caso a **HIPOTECANTE** deixe de cumprir qualquer avença contida no presente instrumento, tais como a obrigação de registro e de pagamento dos tributos que venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, os **CREDORES** poderão realizar tais atos, às custas da **HIPOTECANTE**, devendo a **HIPOTECANTE** fazer o adiantamento de tais despesas. Caso tal adiantamento não ocorra, tais despesas serão suportadas pelos **CREDORES**, e deverão ser reembolsadas pelo **HIPOTECANTE** mediante apresentação dos comprovantes de quitação das referidas despesas, sempre que solicitado pelos **CREDORES**, no prazo de até 5 (cinco)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

Dias Úteis da referida solicitação, **de maneira que os CREDORES ficam, desde já, desobrigados de efetuar** qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas atinentes ao **IMÓVEL** durante a vigência desta escritura. Caso tais despesas arcadas pelos **CREDORES** não sejam reembolsadas pela **HIPOTECANTE**, elas passarão a integrar o conceito de Dívida (conforme definido no item 11.3) para fins desta escritura. **4.5.** As Partes estabelecem expressamente que será incorporada ao **IMÓVEL** objeto desta garantia imobiliária qualquer acessão e/ou construção que seja erigida no **IMÓVEL**, as quais passarão a fazer parte do objeto desta garantia, automaticamente, independentemente de qualquer aditivo ao presente instrumento. **4.6.** A celebração e a constituição da presente Garantia não impedirá que a **HIPOTECANTE** pratique os atos necessários para o desenvolvimento imobiliário e/ou a negociação para a comercialização do **IMÓVEL**. Nesse sentido, conforme a **HIPOTECANTE** tenha propostas vinculantes para a comercialização do **IMÓVEL**, tais propostas serão levadas previamente à apreciação dos **CREDORES**. Conforme o negócio seja aprovado pelos **CREDORES**, a **HIPOTECANTE** obriga-se a, previamente à celebração dos documentos definitivos para a comercialização do **IMÓVEL** substituir, recompor ou reforçar a presente garantia, de modo a recompor integralmente a garantia prestada, observado o procedimento constante da Cláusula 7 abaixo. **4.7.** A matrícula, o Laudo de Avaliação (conforme definido abaixo) e os demais documentos representativos do **IMÓVEL** ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos com a **HIPOTECANTE**, na qualidade fiel depositária, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e incorporam-se automaticamente à presente garantia, sendo certo que a **HIPOTECANTE** deverá encaminhar cópia autenticada aos **CREDORES**, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da presente Hipoteca, assim como, apresenta-los em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, pelo juízo competente ou pelo Cartório de Registro de Imóveis para fins de execução da garantia, assim como fornecer todas as demais informações relativas a eles solicitadas pelos **CREDORES**. **V – REQUISITOS FORMAIS DE CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA REAL – 5.1.** O presente instrumento será levado a registro pela **HIPOTECANTE**, às suas expensas, ao competente Cartório de Registro de Imóveis, devendo apresentar cópia da prenotação na matrícula do **IMÓVEL**, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da celebração desta escritura. **5.1.1.** No caso de qualquer alteração ao presente instrumento, a **HIPOTECANTE** deverá igualmente providenciar as respectivas averbações perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da referida alteração. **5.1.2.** No caso do registro ou da averbação de que tratam os itens 5.1 e 5.1.1 acima, 01 (uma) via original registrada ou averbada do respectivo instrumento, em cada uma das comarcas aplicáveis, deverá ser enviada aos **CREDORES** pela **HIPOTECANTE** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo registro ou da averbação, conforme o caso, acompanhada da certidão de matrícula do **IMÓVEL** evidenciando o(s) ato(s) praticado(s). **5.2.** Os procedimentos necessários ao registro do presente instrumento e seus eventuais aditamentos na matrícula do **IMÓVEL**, incluindo averbação, conforme o caso, nos termos desta escritura serão de inteira responsabilidade da **HIPOTECANTE**, inclusive os de ordem pecuniária, bem como os custos com emolumentos e taxas de cartório despendidos diretamente com tal registro ou averbação, conforme o caso, ou em cumprimento às eventuais exigências que sejam feitas pelo Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. **5.2.1.** A **HIPOTECANTE** deverá ainda praticar todos os atos

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

e/ou tomar todas as providências necessárias com o objetivo de aperfeiçoar ou formalizar os atos jurídicos necessários para a constituição da garantia prevista nesta escritura, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prenotação do presente instrumento podendo ser prorrogado automaticamente, por uma única vez, por mais 30 (trinta) dias desde que a **HIPOTECANTE** comprove documentalmente estar envidando seus melhores esforços para a efetivação do registro junto ao cartório. Qualquer prorrogação do prazo além da prevista neste item dependerá de prévia manifestação dos **CREDORES**. **5.2.2.** Caso o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente faça algum tipo de exigência ao registro desta garantia hipotecária, a **HIPOTECANTE** obriga-se a tomar todas as providências possíveis e cabíveis visando manter a prenotação deste instrumento válida e em vigor até que seja sanada a exigência e possibilitado o registro desta garantia com a prioridade que lhe asseguram os artigos 182, 183, 186 e 191 da Lei Federal nº 6.015/1973, devendo, ainda, informar os **CREDORES** acerca das exigências feitas, por meio do envio de uma cópia da nota devolutiva elaborada pelo competente Cartório de Registro de Imóveis. **5.3.** Caso seja necessária a prática de algum ato do **AGENTE FIDUCIÁRIO** para cumprimento de exigência, nos termos acima, este procederá com tal ato, sem a necessidade de consulta aos **DEBENTURISTAS**, em Assembleia Geral, desde que tal ato não prejudique, de qualquer forma, a emissão e/ou a garantia e/ou sua excussão ou esta escritura. **VI – VALOR DO IMÓVEL – 6.1.** Para o efeito da presente garantia, e com base no Laudo de Avaliação (conforme definido abaixo) elaborado em 11 de maio de 2017 pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás ("Laudo de Avaliação"), as Partes estabelecem de comum acordo que o **IMÓVEL**, acrescido de suas acessões, é avaliado neste ato em R$ 15.727.911,75 (quinze milhões, setecentos e vinte e sete mil e novecentos e onze reais e setenta e cinco centavos), com base no valor de liquidez forçada atribuído ao **IMÓVEL** pelo Laudo de Avaliação, sendo que os valores ali indicados serão utilizados como base para fins de leilão, conforme poderão ser atualizados, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, de tempos em tempos, sendo válido sempre o valor indicado no Laudo de Avaliação mais recente elaborado nos termos deste instrumento, para os fins do art. 1.484, da Lei nº 10.406/2002 ("Valor do Imóvel em Leilão"). **6.2.** A **HIPOTECANTE**, caso os **CREDORES** recebam alguma informação sobre qualquer fato que possa acarretar a perda de valor do **IMÓVEL**, deverá providenciar a contratação de avaliador, entre os listados abaixo, para a elaboração de novo laudo de avaliação, às expensas exclusivas da **HIPOTECANTE**, bem como o seu envio aos **CREDORES**, o qual será considerado, nos termos das Cláusulas 6.1 e 4.8 acima, como parte integrante desta escritura, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de tal fato, ou da notificação encaminhada pelos **CREDORES** à **HIPOTECANTE** informando a respeito dessa necessidade, sem prejuízo das avaliações periódicas definidas na Cláusula 6.3 abaixo. Na ausência ou impossibilidade comprovada de contratação da Câmara de Valores Mobiliários do Estado de Goiás, consideram-se pré-aprovadas, sem necessidade de autorização prévia dos **CREDORES**, as seguintes empresas: Empresa: Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda.; CNPJ: 04.072.148/0001-92; Endereço: R Agostinho Cantu, 190, Butantã, São Paulo, SP, CEP 05501-010; Telefone: 11-3039-3552; (ii) CBRE Serviços do Brasil Ltda. CNPJ: 03.700.801/0001-58; Endereço: Av. das Nações Unidas, 14171, 18º andar (parte), Vila Gertrudes, São Paulo, SP, CEP 04794-000; e (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. CNPJ: 02.730.611/0001-10; Endereço: Praça Professor José Lannes, nº 40, 3º andar, Cjs. 31 e 32, Brooklyn Novo, São

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

Paulo, SP, CEP 04571-100. **6.2.1.** Caso qualquer uma das empresas avaliadoras identificadas neste item 6.2, por qualquer motivo, não possam elaborar o Laudo de Avaliação, a **HIPOTECANTE** poderá indicar uma nova empresa avaliadora, sendo que sua contratação estará condicionada à anuência prévia dos **CREDORES**. **6.3.** Sem prejuízo da atualização do Laudo de Avaliação nas hipóteses previstas acima, a **HIPOTECANTE** deverá apresentar anualmente aos **CREDORES** uma via original do Laudo de Avaliação atualizado, devendo ser entregue a primeira atualização do Laudo de Avaliação até 11 de maio de 2020, o qual deverá ser realizado nos moldes da ABNT – NBR 14.653-2, devendo conter, incluindo, mas não se limitando, as informações atualizadas previstas no Laudo de Avaliação anterior, em especial, (i) o valor de mercado e de liquidez forçada do **IMÓVEL**; e (ii) as informações referentes ao estado de conservação do **IMÓVEL**. **VII – REFORÇO DA GARANTIA OU SUBSTITUIÇÃO DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA – 7.1.** Observado disposto no item 8.1(xi) abaixo, na hipótese **(i)** de o **IMÓVEL** vir a ser objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro ou pelas Partes, com prolação, por juízo brasileiro ou internacional, de sentença (ou instrumento jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável) e/ou constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração desta garantia ou caso ela venha a tornar-se, total ou parcialmente, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, seja por dívidas anteriores à constituição da presente garantia, seja por sua significativa degradação, ou por qualquer outro motivo decorrente de decisão judicial, e caso os efeitos de tal decisão (ou instrumento jurídico similar) não sejam revertidos em sua plenitude ou não seja restituída a condição original da presente garantia no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data da ciência de tal fato pela **HIPOTECANTE**; **(ii)** de o valor individual de liquidez do **IMÓVEL**, conforme apurado no Laudo de Avaliação, independentemente do valor de liquidez total do **IMÓVEL**, sofrer desvalorização superior a 20% (vinte por cento) em relação ao valor de liquidez indicado no último Laudo de Avaliação, a **HIPOTECANTE** obriga-se a substituir, recompor ou reforçar a presente garantia, de modo a recompor integralmente a garantia prestada, observado que deverão apresentar aos **CREDORES** os bens imóveis que serão objeto da nova garantia imobiliária no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados da ciência de tal fato pela **HIPOTECANTE**. A **HIPOTECANTE** deverá, então, em até 20 (vinte) dias, apresentar aos **CREDORES**, o laudo de avaliação desses bens imóveis, devendo as Partes assinar e levar a nova garantia real a registro perante o(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da aceitação, pelos **CREDORES**, do laudo de avaliação apresentado e do(s) imóvel(is) indicado(s) para a nova garantia imobiliária. O registro da nova garantia deverá obedecer ao quanto estabelecido no item V desta escritura, especialmente quanto aos prazos. A recomposição do valor garantido por esta escritura deverá ser implementada por meio de aditamento ao presente instrumento ou da celebração de novo instrumento, em ambos os casos, com conteúdo substancialmente equivalente ao presente instrumento, para a constituição de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia de outros bens imóveis, a critério dos **CREDORES** ("Reforço da Garantia"), os quais ficarão sujeitos à elaboração de laudo de avaliação previsto no item 6.1 acima e demais condições previstas neste instrumento, sem a necessidade de aprovação prévia pelos **CREDORES**. **7.1.1.** Além dos imóveis a serem apresentados para Reforço da Garantia, a

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

HIPOTECANTE poderá apresentar, adicionalmente, proposta de substituição da garantia imobiliária por outra garantia bancária, igualmente sujeita à aceitação dos **CREDORES**, a exclusivo critério dos **CREDORES**. Esta disposição não deverá ser interpretada, em qualquer hipótese, como obrigatoriedade de aceitação de garantia diversa de garantia imobiliária para fins de Reforço de Garantia pelos **CREDORES**. **7.2.** Na hipótese de desapropriação parcial do **IMÓVEL**, seja por meio de lavratura da escritura de desapropriação amigável ou do trânsito em julgado da sentença que determinar a desapropriação do **IMÓVEL**, a **HIPOTECANTE** fica obrigada a realizar o Reforço da Garantia nos moldes e nos prazos previsto no item 7.1 acima. **VIII – OBRIGAÇÕES DA HIPOTECANTE – 8.1.** A **HIPOTECANTE** obriga-se, solidariamente a, até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente pagas e liberadas: **(i)** anotar, entregar ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues aos **CREDORES** todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, devendo a **HIPOTECANTE** tomar todas as demais medidas necessárias e justificadas que venham a ser solicitadas de boa-fé, por escrito, pelos **CREDORES** para: (a) proteger o **IMÓVEL**; (b) garantir o cumprimento integral e pontual das obrigações aqui assumidas; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta escritura; **(ii)** manter, até o integral cumprimento de todas as obrigações do presente instrumento e dos Instrumentos de Financiamento: (a) a garantia real ora constituída sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição; e (b) o **IMÓVEL** livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, salvo o ônus decorrente do presente instrumento, observando-se, em todo e qualquer caso, os direitos e obrigações previstos nos Instrumentos de Financiamento; **(iii)** manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (a) à assinatura desta escritura; (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas; (c) à manutenção e à regularidade da situação cadastral do **IMÓVEL** perante a respectiva Prefeitura Municipal; e (d) à manutenção da existência, validade e eficácia desta escritura; **(iv)** defender-se, de forma tempestiva e eficaz, às suas expensas, 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 os **CREDORES** informados por meio de relatórios que descrevem o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva parte, bem como defender a titularidade do **IMÓVEL** e a preferência do direito de garantia ora criado, contra qualquer pessoa e defender o referido direito de garantia sobre o **IMÓVEL** contra a criação de quaisquer ônus ou gravames; **(v)** não onerar, ceder, instituir usufruto ou fideicomisso, ou de outras formas gravar, a qualquer título, sem a prévia e expressa anuência dos **CREDORES**, qualquer prerrogativa sobre o **IMÓVEL** ou qualquer fração deste, observado o disposto no item 10.1(m) abaixo; **(vi)** na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelos **CREDORES**, de quaisquer atos necessários à excussão dos bens e direitos onerados nos termos desta escritura e à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas dos **CREDORES**, nos termos desta escritura; **(vii)** cumprir as obrigações ambientais e pagar, quando devidos, todos e quaisquer tributos, taxas, encargos e quaisquer multas atualmente incidentes ou que venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, seja em decorrência de leis atualmente existentes ou que venham a ser

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

promulgadas e entregar, mediante solicitação, cópia dos comprovantes de cada um desses pagamentos aos **CREDORES**, sem prejuízo do direito de contestar de boa-fé qualquer eventual cobrança indevida, auto de infração fiscal ou processo administrativo ambiental ou processo judicial; **(viii)** comunicar aos **CREDORES**, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a ocorrência das hipóteses previstas Cláusula 7.1 acima; ou (ii) de qualquer fato, inclusive a propositura ou o processamento de qualquer medida judicial ou administrativa, de qualquer natureza, que possa afetar negativamente (ii.i) o **IMÓVEL** e/ou a garantia ora constituída; ou (ii.ii) a capacidade econômico-financeira da **HIPOTECANTE** de honrar as suas obrigações legais ou contratuais, incluindo, sem limitação, a liquidação tempestiva das Obrigações Garantidas; **(ix)** manter os **CREDORES** indenes, ressalvados os eventuais casos de culpa ou dolo destes, se assim comprovado por decisão judicial transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos, de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas razoáveis (incluindo, sem limitação, emolumentos judiciais, honorários e despesas advocatícias) decorrentes direta e exclusivamente desta escritura que sejam: referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes ou devidos relativamente ao **IMÓVEL**; ou (ii) referentes ou resultantes de qualquer violação, de quaisquer declarações ou compromissos da **HIPOTECANTE** contidos nesta escritura; **(x)** mediante solicitação dos **CREDORES**, deverá praticar todos os atos, bem como assinar todo e qualquer documento necessário à manutenção dos direitos previstos nesta escritura, que não implique assunção de qualquer obrigação adicional ou ampliação de obrigação existente da **HIPOTECANTE** ou, ainda, extinção de direitos assegurados pelos Instrumentos de Financiamento ou outro instrumento aplicável, exceto se assim acordado com os **CREDORES**; **(xi)** efetuar, nas hipóteses previstas neste contrato, os Reforços de Garantia necessários; **(xii)** fornecer em até 5 (cinco) Dias Úteis (ou no menor prazo possível quando a informação ou documento depender de terceiros para sua apresentação), quando assim solicitado, qualquer informação ou documento adicional que os **CREDORES** possam vir a solicitar relativamente ao **IMÓVEL**; **(xiii)** não tomar qualquer medida que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos relacionados a esta escritura; **(xiv)** fornecer anualmente, ou sempre que solicitado pelos **CREDORES**, via original atualizada do Laudo de Avaliação, na forma das Cláusulas 6.2, 6.2.1 e 6.3 acima; **(xv)** não alienar ou prometer em venda, a qualquer título, sem a prévia e expressa anuência dos **CREDORES**, qualquer prerrogativa sobre o **IMÓVEL** ou qualquer fração deste, sob penas do disposto no Cláusula 10.1 abaixo; **8.2.** Esta escritura e todas as obrigações da **HIPOTECANTE** relativas à presente permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas. **IX – DECLARAÇÕES E GARANTIAS – 9.1.** Das Declarações da **HIPOTECANTE**. Nesta data, a **HIPOTECANTE** presta as seguintes declarações, que deverão permanecer em pleno vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas: **(i)** Capacidade. (a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, e possui plenos poderes e total capacidade para celebrar esta escritura, assumir as obrigações que lhes cabem por força desta escritura e cumprir e observar as disposições aqui contidas; (b) está apta a observar as disposições previstas nesta escritura e agirá em relação a ela com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução; (c) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, sendo certo que as discussões sobre o objeto desta escritura foram feitas,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (d) a celebração desta escritura é compatível com suas condições econômico-financeiras, de forma que a hipoteca do **IMÓVEL** realizada nos termos desta escritura não afetará sua capacidade de honrar com quaisquer de suas obrigações, conforme as mesmas venham a se tornar devidas; (e) foram obtidas e tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, todas as autorizações e medidas de qualquer natureza necessárias, obrigatórias e recomendáveis à devida celebração e cumprimento desta escritura, com relação: (e.1) à validade do presente instrumento; (e.2) à criação e à manutenção do ônus sobre o IMÓVEL; ou (e.3) à sua exequibilidade; e (f) declara conhecer e aceitar todos os termos e condições dos Instrumentos de Financiamento e de todos os demais Documentos. **(ii)** Não violação. A celebração desta escritura não viola nem violará qualquer lei, regulamento, decisão, contrato, acordo ou documento societário que vincule a **HIPOTECANTE**, bem como não importa ou importará em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento celebrado pela **HIPOTECANTE**. **(iii)** Autorização. A **HIPOTECANTE** está devidamente autorizada a celebrar esta escritura e os demais documentos relacionados às Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Operação, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto; **(iv)** Representação. Os representantes legais da **HIPOTECANTE** que assinam esta escritura e os demais documentos relacionados às Obrigações Garantidas têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da **HIPOTECANTE**, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor; **(v)** Obrigação Válida. O presente instrumento constitui uma obrigação lícita, válida e exequível da **HIPOTECANTE**, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"). **(vi)** Medidas. A **HIPOTECANTE** tomou todas as medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento integral desta escritura, no que toca: (a) à validade do presente instrumento; (b) à criação e à manutenção do ônus sobre o **IMÓVEL**; e (c) à sua exequibilidade, sendo a presente garantia válida e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro desta escritura, seus anexos e aditamentos, no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, o qual será realizado nas condições previstas nesta escritura. **(vii)** Bens Livres e Desembaraçados. A **HIPOTECANTE** é a legítima titular e proprietária do **IMÓVEL**. Ressalvado o disposto no item 4.2.2 acima, o **IMÓVEL**, durante a vigência desta escritura, encontra-se e encontrar-se-á livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, restrições ou dívidas. Não existe qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a **HIPOTECANTE** seja parte, quaisquer obrigações, restrições à hipoteca, ou discussões judiciais de qualquer natureza ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre o **IMÓVEL** em favor dos **CREDORES**, exceto o próprio ônus constituído nos termos desta escritura. Ressalvado o disposto no item 4.2.2 acima, o **IMÓVEL** não foi, nem será, durante a vigência do presente instrumento, objeto de qualquer outra obrigação equivalente ou que tenha o mesmo ou similar efeito, oneração, assim devendo permanecer até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente liquidadas. Não há, com relação ao **IMÓVEL** quaisquer direitos de preferência que não foram

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

expressamente renunciados de acordo com a legislação aplicável antes da data de assinatura desta escritura ou quaisquer outros arranjos contratuais. Além disso, o **IMÓVEL** não é objeto de qualquer acordo ou quaisquer direitos, opções e preferências exercíveis sobre o **IMÓVEL**, incluindo, sem limitação, direitos de preferência, de primeira oferta, de venda conjunta etc. **(viii)**Obrigações Ambientais e Urbanísticas. A **HIPOTECANTE** desconhece a existência de qualquer autuação, citação ou notificação por qualquer infração ou irregularidade, ou qualquer contingência ambiental ou urbanística relacionada ao **IMÓVEL**; desconhecem, ainda, que o **IMÓVEL** tenha abrigado, a qualquer tempo, atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, 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, bem como tenham sofrido qualquer intervenção que possa caracterizá-lo como área contaminada, sendo que manterá os **CREDORES**, indenes de quaisquer danos ambientais ou autuações/sanções ambientais relacionadas e existentes sobre o **IMÓVEL** até a baixa definitiva do gravame real constituído por meio desta escritura, seja por decorrência de quitação ou por excussão; desconhece que o **IMÓVEL** esteja localizado, total ou parcialmente, em terras de ocupação indígena ou quilombola ou unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente, nem que tenham sido objeto de ou abrigado atividade de proveito criminoso, de trabalho infantil, trabalho análogo à escravidão ou prostituição; desconhece a existência de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida no **IMÓVEL**; desconhece que o **IMÓVEL** esteja localizado em área Contaminada, ou Área Potencialmente Contaminada, ou em Áreas Suspeitas de Contaminação, registradas junto aos órgãos ambientais. **(ix)** Posse. A posse exercida pela **HIPOTECANTE** sobre o **IMÓVEL** é legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o **IMÓVEL** livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza. **(x)** Pendências. Nesta data, não existem pendências judiciais, administrativas ou arbitrais de qualquer natureza que possam afetar negativamente o cumprimento integral e pontual das Obrigações Garantidas ou que possam colocar em risco o **IMÓVEL** e/ou que possam afetar a validade ou eficácia da presente garantia, sendo que a **HIPOTECANTE** se obriga a informar imediatamente os **CREDORES** caso tome conhecimento de alguma informação que faça com que esta declaração deixe de ser inteiramente verdadeira. **(xi)** Veracidade. A **HIPOTECANTE** é responsável por eventuais prejuízos que decorram da falsidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo de ensejar, de pleno direito, a excussão das garantias constituídas nesta escritura. **(xii)** Garantia Real. A presente garantia será aperfeiçoada por meio da realização dos registros e formalidades acima mencionados, constituindo garantia real, válida e eficaz das Obrigações Garantidas, nos termos da lei aplicável. **(xiii)** Desapropriação, Tombamento. A **HIPOTECANTE** declara que não há processos de desapropriação que tenham por objeto o **IMÓVEL**, no todo ou em parte, bem como desconhece a existência de declarações de utilidade pública do **IMÓVEL**. Ademais, a **HIPOTECANTE** declara que desconhece a existência de processos de tombamento que tenham por objeto o **IMÓVEL**, no todo ou em parte. **(xiv)** Autoridade Governamental. A **HIPOTECANTE** declara que não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao **IMÓVEL**, declarando ainda não ter conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita. **9.1.1.** Iniciado o procedimento de excussão do **IMÓVEL**, a **HIPOTECANTE**, envidará seus melhores esforços

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

para contribuir com o pleno andamento do procedimento, bem como satisfação final dos **CREDORES**. **9.2.** Disposições Socioambientais. A **HIPOTECANTE** declara aos **CREDORES** que: (i) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo ou adotando as medidas necessárias para obtenção de todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere ao **IMÓVEL**; (ii) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; (iii) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; (iv) não existem, nesta data, contra si ou suas controladoras condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil e (v) que a falsidade, inconsistência ou irregularidade de qualquer das declarações prestadas nesta escritura ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta cláusula de responsabilidade socioambiental permitirá que os **CREDORES** considerem as dívidas da **DEVEDORA** antecipadamente vencidas. Adicionalmente, a **HIPOTECANTE** obriga-se, durante a vigência deste título, a: (a) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando aos **CREDORES**, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item; (b) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica; (c) comunicar aos **CREDORES** sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento; (d) manter os **CREDORES** indenes contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes da Operação; (e) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da assinatura desta escritura; e (f) monitorar seus fornecedores no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil. **9.3.** Disposições Anticorrupção. A **HIPOTECANTE** declara, por si, seus sócios ou acionistas, conforme o caso, e por suas controladas e sociedades sob controle comum e funcionários, observar e cumprir todas e quaisquer leis e normativos aplicáveis relacionadas com a prática de atos lesivos contra a administração pública, de corrupção, pagamento de propina, abatimento ou remuneração ilícita, suborno e/ou tráfico de influência, incluindo, mas não se limitando a, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal Brasileiro), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a *FCPA – Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act* todos conforme alterados, e demais leis aplicáveis estrangeira a que à

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

pessoa ou entidade em questão seja submetida ("Normas Anticorrupção"), bem como abster-se de praticar qualquer conduta em desacordo com as Normas Anticorrupção, para isso mantendo políticas, práticas e procedimentos internos que busquem o cumprimento das Normas Anticorrupção. A **HIPOTECANTE** declara, ainda, que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo a **HIPOTECANTE**, ainda, dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a **HIPOTECANTE**, previamente ao início de sua atuação. **9.3.1.** A **HIPOTECANTE**, de forma irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar os **CREDORES** por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo lucros cessantes, custas e emolumentos judiciais ou extrajudiciais e honorários advocatícios) incorridos, direta ou indiretamente, e comprovados pelos **CREDORES** em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste item 9.3. **9.4.** Declarações Adicionais. A **HIPOTECANTE** declara e garante, ainda, que sobre o **IMÓVEL** não estão em construção e nem nunca foram construídos, até a presente data, quaisquer empreendimentos imobiliários, não havendo, ou tendo sido formalmente distratados, até a presente data, quaisquer direitos ou expectativa de direitos por parte de terceiros adquirentes, inclusive consumidores, sobre o **IMÓVEL**. **9.5.** Validade das Declarações. As declarações e garantias prestadas pela **HIPOTECANTE** nesta escritura são legítimas, verídicas, válidas e não possuem qualquer vício que seja de conhecimento da **HIPOTECANTE** e subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas. A declarante responsabiliza-se por eventuais prejuízos que decorram da falta de veracidade ou inexatidão destas declarações, seja no momento da assinatura deste instrumento ou que venham a ocorrer e/ou que sejam verificadas a qualquer tempo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do direito de os **CREDORES**, considerarem e declararem vencidas antecipadamente as Debêntures e executarem a presente garantia. As declarações prestadas nesta escritura são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos Instrumentos de Financiamento. **9.5.1.** Sem prejuízo do disposto acima, a **HIPOTECANTE** obriga-se a notificar, na mesma data em que tomarem conhecimento, os **CREDORES** caso qualquer das declarações prestadas seja considerada falsa, inverídica, inexata e/ou incorreta. **X – VENCIMENTO ANTECIPADO – 10.1.** Além das hipóteses previstas na legislação e regulamentação vigentes, os Instrumentos de Financiamento preveem hipóteses de vencimento antecipado que autorizaram os **CREDORES** a, independentemente de aviso prévio, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e exigir da **DEVEDORA** o imediato e integral pagamento das Obrigações Garantidas. **XI - EXCUSSÃO DA GARANTIA – 11.1.** Vencida e não paga parte ou totalidade das Obrigações Garantidas ou na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definido nos Instrumentos de Financiamento, e após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ou no caso de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas, o **IMÓVEL** poderá ser excutidos para a satisfação da Dívida, nos termos desta escritura. **11.2.** Se, excutida a presente garantia hipotecária, o produto dos recursos apurados não bastarem para o pagamento do valor total das Obrigações Garantidas, continuará a **DEVEDORA** responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo dos acréscimos de encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos. **11.3.** Para fins da excussão, do leilão e para todos

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

os fins do presente instrumento, as Partes adotam os seguintes conceitos: **(i)** "Dívida" significa o valor devido no âmbito das Obrigações Garantidas, nos termos dos Instrumentos de Financiamento, pela **DEVEDORA**, decorrente da ocorrência da declaração de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou em razão do vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, acrescido das seguintes quantias: a) valor do saldo em aberto dos valores devidos aos **CREDORES**, nos termos dos Instrumentos de Financiamento, incluindo os valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente até a data do efetivo pagamento e acrescidos dos respectivos encargos moratórios e outras despesas, inclusive as indicadas no item 4.1 acima; b) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso; c) impostos, foros ou contribuições eventualmente incidentes sobre o **IMÓVEL** vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso; d) custeio dos reparos efetivamente necessários à reposição do **IMÓVEL** em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a **HIPOTECANTE** já o tenha devolvido em tais condições aos **CREDORES** ou ao adquirente no leilão. **(ii)** "Despesas" significa a soma dos valores despendidos para a excussão da garantia e para a realização do público leilão para venda do **IMÓVEL**, nos termos desta escritura. **11.4.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia. **11.5.** A excussão total ou parcial da garantia hipotecária prestada nesta escritura não afetará de forma alguma o direito dos **CREDORES**, em iniciar qualquer outro procedimento, judicial ou extrajudicial, com o objetivo de executar eventuais outras garantias prestadas em razão dos Instrumentos de Financiamento, se for o caso. **11.6.** A **HIPOTECANTE** é responsável pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o **IMÓVEL**, inclusive até a sua adjudicação ou alienação por procedimento de excussão, se for o caso. **XII – MANIFESTAÇÃO PRÉVIA DEBENTURISTAS – 12.1.** Para os fins desta escritura, todas as decisões a serem tomadas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** dependerão da manifestação prévia dos **DEBENTURISTAS**, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas na Escritura de Emissão. **XIII – NOTIFICAÇÃO – 13.1.** Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos desta escritura serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, aos seguintes endereços: se à **DEVEDORA**, Av. Primeira Avenida, S/N, Qd. 1B, Lts. 16/18, Aparecida de Goiânia, GO, A/C: Rodrigo Marx; Telefone: (62) 3097-9797, Correio Eletrônico: financeiro@fgr.com.br; (ii) se ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, Rua Joaquim Floriano, nº 446, CEP 04534-002, São Paulo, SP, A/C: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira; Telefone: (11) 3090-0447, Correio Eletrônico: fiduciario@simplificpavarini.com.br; (iii) se ao ITAÚ, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, São Paulo, SP, A/C: Maria Denise P. Melo, Telefone: (11) 3073-3831, Correio Eletrônico: ibba-miboperacoes@itaubba.com. **13.2.** Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos desta escritura serão válidas e consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços indicados no item 13.1. **13.3.** As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. **13.4.** A mudança de qualquer dos endereços indicados no item 13.1 deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência. **13.5.** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto no item 13.4 acima serão arcados pela Parte inadimplente. **13.6.** As comunicações, avisos ou notificações enviadas nas formas previstas nesta escritura serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes. **XIV – INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES – 14.1.** Caso qualquer disposição desta escritura seja considerada inválida, ilegal ou inexequível nos termos da legislação aplicável, tal disposição será ineficaz apenas na medida de referida invalidade, ilegalidade ou inexequibilidade e não deverá afetar quaisquer demais disposições do presente instrumento ou a validade, legalidade ou exequibilidade de referida disposição em qualquer outro foro. **14.2.** Na medida em que seja permitido pelas leis aplicáveis, as partes deverão negociar e firmar de boa-fé uma alteração ao presente instrumento para substituir tal disposição afetada por uma nova disposição que reflita sua intenção original e (ii) seja válida e vinculativa. **XV – AUSÊNCIA DE RENÚNCIAS – 15.1.** A **HIPOTECANTE** reconhece que: os direitos e recursos nos termos desta escritura e dos Instrumentos de Financiamento são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) o não exercício imediato, por qualquer das partes, de direito ou faculdade assegurado nesta escritura, ou tolerância de atraso no cumprimento de obrigações, não importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de qualquer das obrigações decorrentes do presente instrumento. **15.2.** A **HIPOTECANTE** não poderá renunciar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativa aos **IMÓVEL**, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, dos **CREDORES**. **XVI – SOBREVIVÊNCIA – 16.1.** A todo momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e a resolução do presente instrumento, todos os acordos, declarações e garantias objeto desta escritura, incluindo seus respectivos anexos, permanecerão em pleno vigor e efeito; (ii) a **HIPOTECANTE** permanecerá obrigada pelo presente instrumento; e (iii) o **IMÓVEL** permanecerá sujeito ao direito de garantia outorgado pelo presente instrumento. **16.2.** As Partes concordam que, caso, por qualquer motivo, esta escritura venha a ser excutida parcialmente, todas as suas condições e Cláusulas permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, somente quanto às garantias concedidas por força deste instrumento. **XVII – DESPESAS RELATIVAS AO REGISTRO – 17.1.** Todos os custos e emolumentos relativos ao registro desta escritura e dos seus eventuais aditamentos, se houver, no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficarão exclusivamente a cargo da **HIPOTECANTE**, bem como os custos com custas, emolumentos e taxas de cartório despendidos com tais registros, nos termos da Cláusula 5.2 acima. **17.2.** As Partes concordam que quaisquer outros valores relacionados ao registro desta escritura e dos seus eventuais

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

aditamentos nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nos termos e prazos do item V acima, incluindo, mas sem limitação, custos com regularização e/ou outras medidas, correrão por conta da **HIPOTECANTE**. **XVIII – CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA – 18.1.** As Partes obrigam-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes desta escritura, salvo mediante prévia e expressa autorização das demais. **XIX – IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO – 19.1.** Os direitos e obrigações constituídos por força do presente instrumento obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores e/ou cessionários, a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos funcionários, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação. **XX – ALTERAÇÕES DO CONTRATO – 20.1.** Todos os aditivos desta escritura deverão ser apresentados pela HIPOTECANTE para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente nos termos e prazos do item V acima. **XXI – RESOLUÇÃO E LIBERAÇÃO – 21.1.** Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, conforme o item 21.3 abaixo, os **CREDORES** obrigam-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos para que a **HIPOTECANTE** possa proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a liberação da hipoteca ora contratada, por meio da assinatura de termo de liberação de garantia, por escrito, devendo ser disponibilizada uma via escrita, com firma reconhecida e acompanhada de cópias autenticadas dos documentos societários de representação dos signatários dos **CREDORES** para a **HIPOTECANTE**, sendo certo que quaisquer despesas incorridas pelos **CREDORES** com relação ao acima disposto serão arcadas pela **HIPOTECANTE**. **21.2.** Nenhuma liberação do presente instrumento ou do direito de garantia criado e comprovado pelo presente instrumento será válida se não for assinada pelos **CREDORES**. **21.3.** Quando da quitação inconteste, expressa e integral de todas as obrigações decorrentes das Obrigações Garantidas, os **CREDORES** deverão fornecer à **HIPOTECANTE** os documentos e declarações necessários para o cancelamento desta escritura para que a **HIPOTECANTE** providencie a respectiva baixa dos registros feitos junto às repartições e cartórios competentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da solicitação realizada pela **HIPOTECANTE**, desde que comprovada a liquidação das Obrigações Garantidas e, caso necessário, desde que autorizado pelos **CREDORES**. **XXII – MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS – 22.1.** No exercício de seus direitos e recursos contra a **HIPOTECANTE**, nos termos desta escritura, dos Instrumentos de Financiamento e de qualquer outro instrumento, os **CREDORES** poderão, em caso de inadimplência, executar todas e quaisquer garantias concedidas no contexto da emissão das Debêntures, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. **22.2.** Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força da Operação, garantida pela presente hipoteca, poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa. **XXIII – DOCUMENTOS APRESENTADOS – 23.1.** Pela **HIPOTECANTE** foram apresentadas as seguintes certidões: **a) -** Fazenda Pública Federal - Certidão Postiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, datada de: 20/12/2019, com o código de controle sob o n°. FAD3.7234.2CA8.7C63, expedida com base na portaria Conjunta PGFN/RFB n°.1.751, de 21/10/2014; **b) -** Secretaria da Fazenda do Estado do Pará - Certidão Negativa de Natureza

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

Não Tributária - Negativa, emitida em: 26/12/2019 ás 14:47:15, sob o n° 702019080704152-1 código de controle de autenticidade: AB830CFC.FE2E6478.A36200A5.CDCF4162; - Certidão de Regularidade de Natureza Tributária - Positiva, emitida em: 26/12/2019 ás 14:47:15, sob o n° 702019080704151-3 código de controle de autenticidade: DFB046DC.6714B65C.86A9E55A.B9750AFA; **c)** - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de: 20/12/2019, sob o nº.192691685/2019; **d)** - Poder Judiciário - Justiça Federal, Seção Judiciária Do Estado Do Pará, Estadual Certidão De Distribuição Para Fins Gerais Civeis e Criminais negativa Nº 121589 Certidão Emitida em: 21/12/2019 às 11:18; **e)** - Em cumprimento ao provimento nº39/2014 de 25/07/2014 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) foi consultado à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB com resultado: **negativo** código HASH nº d825. 7cd6. 05f8. a8fa. 2156. 0a2a. 820a. 419c. a64b. 3b1d, emitida em 30/12/2019; **XXIV – DISPOSIÇÕES FINAIS – 24.1.** A **HIPOTECANTE**, neste ato, obriga-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos e a proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita hipoteca ora contratada em favor dos **CREDORES**. **24.2.** As Partes, desde já, autorizam o registro do presente instrumento na matrícula do **IMÓVEL** e, ainda, requerem ao registrador que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrente desta escritura, seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após os registros dos atos viáveis, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa daqueles considerados inviáveis. **24.3.** Para efeitos do disposto nesta escritura, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados nacionais. **24.4.** No caso de conflito entre os termos e as condições desta escritura e dos Instrumentos de Financiamento, as avenças contidas nos Instrumentos de Financiamento deverão prevalecer para todos os fins e efeitos de direito. **24.5.** A **HIPOTECANTE**, neste ato, da forma mais ampla, total e irrestrita, obriga-se a não realizar qualquer tipo de ato ou procedimento, judicial ou extrajudicial, que possa prejudicar o exercício, pelos **CREDORES**, de seus direitos e garantias previstos nesta escritura e nos Instrumentos de Financiamento, a não ser que referido ato ou procedimento objetive garantir direitos seus que estejam a ser, ou tenham sido, violados pelos **CREDORES**. **24.6.** As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. **24.7.** A **HIPOTECANTE** responde por todas as despesas decorrentes do presente instrumento, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registros, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de Notas, de serviço de Registro de Imóveis e de serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devidos. **24.8.** O **AGENTE FIDUCIÁRIO** desde já autoriza que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marituba/PA realize o **CANCELAMENTO** da hipoteca de 1º grau que atualmente recai sobre o **IMÓVEL**, objeto do R.7/6.352, datado de 25/10/2017, feito na matrícula nº 6.352, do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Marituba/PA, desde que a presente escritura, avaliada pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente, esteja apta para registro imediatamente subsequente ao referido

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

cancelamento, com a finalidade de constituição da hipoteca ora contratada em **primeiro, especial e único grau,** sem concorrência com outras. Para fins de clareza, no caso de inaptidão da presente escritura para registro imediato, em razão de nota devolutiva encaminhada pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis, a hipoteca objeto do R.7/6.352 permanecerá válida até que a pendência para o registro seja curada e a presente escritura possa ser efetivamente registrada. **XXV – LEI APLICÁVEL E FORO – 25.1.** As Partes do presente instrumento elegem de maneira irrevogável o foro da Comarca do local do **IMÓVEL** como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **25.2.** O presente instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil. **XXVI - DA ACEITAÇÃO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: 26.1.** Pelas Partes foi-me dito que aceitam a presente escritura como está redigida, declarando, ainda, conjuntamente, que: **a)** estão cientes da necessidade do imediato registro da presente escritura pública junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, porquanto o disposto no artigo 1.492 da Lei nº 10.406/2002; **b)** todo o referido é a expressão da verdade e de sua vontade; **c)** foram orientadas sobre a responsabilidade civil e criminal por todos os documentos apresentados e por todas as declarações que prestaram; **d)** foram orientadas sobre as disposições da Lei Federal 7.433/1985 e Decreto regulamentador, notadamente no concernente aos requisitos para lavratura de escritura pública; e, **e)** requerem e autorizam o Registro de Imóveis competente a proceder todo e qualquer registro, averbações e/ou cancelamentos que se fizerem necessários à regularização da presente escritura. **XXVII – 27.1.** E, de como assim o disseram e pediram-me, lhes lavrei a presente escritura, a qual feita lhes li e dei-lhes a ler, e por achá-la em tudo conforme, aceitaram, outorgam e assinam. **Feito sob minuta apresentada**.A pedido lavrei esta escritura que, após lida e achada conforme, aceitam e assinam. Eu, TANNER DE MELO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, conferi e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas conforme se vê abaixo. Trasladada em seguida. Emolumentos: R$ 3.540,77, ISSQN 106,22, Taxa Judiciária: R$ 404,60, FUNDESP: R$ 354,08, FUNCOMP: R$ 88,52, FUNDEPEG: R$ 53,11, FUNESP: R$ 283,26, ADV. DATIVO: R$ 70,82, ESTADO: R$ 106,22, PENAIS: R$ 141,63, FUNEMP: R$ 106,22, FUNPROGE: R$ 70,82, FUNDAF: R$ 70,82, FEMAL: R$ 53,11. Valor Total do Ato: R$ 5.432,49. *Selo de Fiscalização Eletrônico nº* ***00851912303285608000001****, consulte a autenticidade deste selo em: http://extrajudicial.tjgo.jus.br.* Hora da lavratura: 09:21. Digitador: TLS. Aparecida de Goiânia - GO, 30 de dezembro de 2019.

Em test. _____ da verdade.

FGR URBANISMO BELÉM S.A-SPE - Devedora/ Outorgante/Hipotecante
RODRIGO MARX QUEIROZ DOS SANTOS - Representante

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

EM BRANCO

EM BRANCO

JA ABRÃO LOURENÇO DE CARVALHO Nº 131 - CENTRO - CENTRO, APARECIDA DE GOIÂNIA-GO - CEP 74980020 - FONE (62) 3283-1116

MARIA ELIAS DE MELO
OFICIALA E TABELIOA - CPF: 335.612.571-00

LIVRO: 0954 **FOLHA:** 066 **PROTOCOLO:** 00053084

FGR URBANISMO BELÉM S.A-SPE - Devedora/ Outorgante/Hipotecante
LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA - Representante

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA - Outorgado/Credor
MATHEUS GOMES FARIA - Representante

ITAÚ UNIBANCO S.A - Outorgado/Credor

ITAÚ UNIBANCO S.A - Outorgado/Credor

TANNER DE MELO JUNIOR - OFICIAL SUBSTITUTO

CARTÓRIO Bonifácio Rausch
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Marituba/PA
OFICIAL: SANDRA SILVA DE OLIVEIRA SILVA
TÍTULO PRENOTADO SOB 12.198 DO LIVRO 01 EM 10/02/2020
DE ACORDO COM O ART. 188 DA LEI 6.015/73, ESTE TÍTULO DEVERÁ SER REGISTRADO DENTRO DO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS, SALVO OS CASOS PREVISTOS EM LEI.
ESTE TÍTULO AINDA NÃO FOI REGISTRADO.
DOU FÉ
EMOLUMENTOS R$130,44
FRC R$3,95
FRJ R$23,71
SELO R$0,85
TOTAL R$158,95
RAQUEL MERELES VIDAL
REGISTRADORA SUBSTITUTA
ESTE TÍTULO SÓ SERÁ CONSIDERADO REGISTRADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, COM A ETIQUETA E O SELO DO RESPECTIVO REGISTRO.
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA
Rua Cláudio Barbosa da Silva, nº 1.166, Bairro: Centro, CEP: 67.200-000, Marituba - PA, telefax: (91) 3256-7519

Tribunal de Justiça do Estado do Pará
Selo de Segurança
GERAL
Série: H
Nº 012. 660. 576

CARTÓRIO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO MARITUBA-PARÁ

Raquel Mereles Vidal
Registradora Substituta
Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis e Documentos e Civil das Pessoas Jurídica de Marituba / PA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS

CARTÓRIO
Bonifácio Rausch

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Marituba/PA

OFICIAL REGISTRADOR: BONIFÁCIO HUGO RAUSCH

O PRESENTE DOCUMENTO FOI REGISTRADO EM REGISTRO DE IMÓVEIS

PROTOCOLO Nº 12198 LIVRO 1 EM: 10/02/2020

MATRÍCULA Nº 6352 DATA DO ATO EM: 20/02/2020

ATO: Av-8/6352 - Cancelamento de hipoteca

DOU FÉ

Tribunal de Justiça do Estado do Pará
Selo de Segurança
GERAL
Série: H
Nº 012.660.621

RO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO
MARITUBA-PARÁ

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA

Rua Cláudio Barbosa da Silva, nº 1.166, Bairro: Centro, CEP: 67.200-000, Marituba - PA, telefax: (91) 3256-7519

CARTÓRIO
Bonifácio Rausch

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Marituba/PA

OFICIAL REGISTRADOR: BONIFÁCIO HUGO RAUSCH

O PRESENTE DOCUMENTO FOI REGISTRADO EM REGISTRO DE IMÓVEIS

PROTOCOLO Nº 12198 LIVRO 1 EM: 10/02/2020

MATRÍCULA Nº 6352 DATA DO ATO EM: 20/02/2020

ATO: R-9/6352 - Hipoteca

DOU FÉ

Tribunal de Justiça do Estado do Pará
Selo de Segurança
GERAL
Série: H
Nº 012.660.622

RO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO
MARITUBA-PARÁ

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA

Rua Cláudio Barbosa da Silva, nº 1.166, Bairro: Centro, CEP: 67.200-000, Marituba - PA, telefax: (91) 3256-7519

Danielle K. da Silva Nepomuceno
Escrevente
Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Marituba-PA