



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

O presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças (doravante designado como "**Contrato**") é celebrado entre:

### I. De um lado, na qualidade de **Devedora**:

(1) **ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Itapoa, Estado de Santa Catarina, na Avenida Beira Mar 5, nº 2.900, bairro Figueira do Pontal, CEP 89249-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 01.317.277/0001-05, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo assinados (doravante designada simplesmente "**Companhia**").

### II. De outro lado, na qualidade de **Credores**:

(1) **BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO**, organização internacional, constituída por meio do Convênio Constitutivo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (*Agreement Establishing the Inter-American Development Bank*), celebrado entre seus Estados-membros, com sede em 1300 New York Avenue, N.W., Washington, D.C., Estados Unidos da América, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.389.228/0001-76, atuando por meio da **CORPORAÇÃO INTERAMERICANA DE INVESTIMENTOS**, organização internacional, constituída por meio do Convênio Constitutivo da Corporação Interamericana de Investimentos (*Agreement Establishing the Inter-American Investment Corporation*), celebrado entre seus Estados-membros, com sede em 1300 New York Avenue, N.W., Washington, D.C., Estados Unidos da América, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.984.864/0001-09, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados (doravante designada simplesmente "**BID**"); e

(2) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma do seu contrato social, por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de representante da totalidade dos debenturistas da Terceira Emissão de Debêntures da Companhia ("**Debenturistas**") (doravante designada simplesmente "**Agente Fiduciário**") (sendo os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em conjunto com o BID, os "**Credores**"); e

### III. Na qualidade de **Agente de Garantias**:

(1) **TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda



Caiapós 243, 2º andar, Conjunto A, Sala 1, Centro Empresarial Tamboré, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 23.103.490/0001-57, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de agente de garantias (doravante designada simplesmente "**Agente de Garantias**").

Sendo BID, Agente Fiduciário, Agente de Garantias e a Companhia doravante denominados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**",

#### CONSIDERANDO QUE:

(A) Para financiar a construção do Porto de Itapoá, a Companhia realizou (i) sua primeira emissão de debêntures em uma oferta pública no valor total de R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), de acordo com o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Primeira Emissão de Itapoá Terminais Portuários S.A.*, celebrado em 29 de abril de 2013, entre a Companhia, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("**Simplific Pavarini**"), a Aliança, a Aliança Navegação e Logística Ltda. ("**Aliança Navegação**"), a Portinvest, a Battistella Administração e Participações S.A. ("**Battistella Administração**") e a Logz Logística Brasil S.A. ("**Logz**") ("**Debêntures da Primeira Emissão**"); e (ii) sua segunda emissão de debêntures em uma oferta pública no valor total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), de acordo com o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Segunda Emissão de Itapoá Terminais Portuários S.A.*, celebrado em 01 de julho de 2016, entre a Companhia, Simplific Pavarini, Aliança, Aliança Navegação, Portinvest, Battistella Administração e Logz ("**Debêntures da Segunda Emissão**" e, juntamente com as Debêntures da Primeira Emissão, as "**Debêntures Existentes**");

(B) A Companhia decidiu pela expansão do pátio e cais existentes e aquisição de novos equipamentos para aumentar a sua capacidade operacional, com o objetivo de suportar uma movimentação anual de 1,2 milhão de TEUs, cujo CAPEX correspondente foi de cerca de R\$ 345.000.000 (trezentos e quarenta e cinco milhões de reais);

(C) A Companhia celebrou nesta data (i) o *Loan Agreement* com o BID, por meio do qual o BID abriu uma linha de crédito no valor de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("**Financiamento BID**"), e (ii) o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, com Esforços Restritos de Distribuição, da Terceira Emissão da Itapoá Terminais Portuários S.A.*, por meio do qual serão emitidas debêntures no valor total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("**Escritura de Emissão**" e "**Terceira Emissão de Debêntures**", sendo a "Escritura de Emissão", em conjunto com o Financiamento BID, doravante denominados "**Instrumentos Garantidos**");

(D) Os recursos obtidos por meio dos Instrumentos Garantidos serão utilizados para, entre outros casos, o resgate integral das Debêntures Existentes;

(E) Para assegurar o integral cumprimento e pagamento de todas as obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Companhia nos termos dos

X ✓  
R 2 m j



Instrumentos Garantidos, tais como principal da dívida, juros, comissões, pena convencional, multas e despesas, a Companhia comprometeu-se a alienar fiduciariamente determinado imóvel em favor dos Credores, nos termos deste Contrato;

(F) Foram concedidas em benefício dos Credores, além da garantia constituída por este Contrato, outras garantias para assegurar o integral cumprimento e pagamento das obrigações assumidas pela Companhia nos termos dos Instrumentos Garantidos, nos termos dos seguintes contratos: (i) *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Administração de Contas e Outras Avenças* ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"); (ii) *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**"); e (iii) *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos**" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e este Contrato, ("**Contratos de Garantia**"); e

(G) O Agente de Garantias foi contratado pela Companhia para agir como agente de garantias em benefício do BID e dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e representá-los no âmbito dos Contratos de Garantia.

**ISTO POSTO**, as Partes acima nomeadas têm entre si justo e contratado o quanto segue, a que se obrigam em caráter irrevogável e irretratável, por si e seus cessionários ou sucessores, a qualquer título.

## 1. DEFINIÇÕES

1.1 Exceto se de outra forma aqui disposto, termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma (incluindo, sem limitação, o Preâmbulo) terão o significado a eles atribuídos neste Contrato e nos Instrumentos Garantidos, e as regras de interpretação ali previstas aplicar-se-ão a este Contrato, tal como se aqui estivessem transcritas. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter o mesmo significado quando empregados no plural e vice-versa. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados e modificados e que se encontrem em vigor.

## 2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento de quaisquer das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia nos Instrumentos Garantidos, obrigações essas que incluem, sem limitação, principal da dívida, juros remuneratórios, comissões, indenizações, pena convencional, juros moratórios, multas, despesas, bem como o adiantamento (no caso do Agente de Garantias) e/ou ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que os Debenturistas, o BID, o Agente Fiduciário e/ou o Agente de Garantias venham a desembolsar por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) ora constituída, do exercício de direitos previstos neste Contrato e nos Instrumentos Garantidos, tais como honorários

X ✓  
R 3 m J



advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais fixadas em sentença judicial condenatória, cuja descrição consta resumidamente no Anexo I ("**Obrigações Garantidas**"), para os fins e efeitos do artigo 24 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("**Lei 9.514/97**"), a Companhia, pelo presente, de forma irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente em garantia aos Credores e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, nos termos das disposições da Lei 9.514/97 ("**Alienação Fiduciária**") o Imóvel objeto da matrícula nº 25.656, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá do Estado de Santa Catarina ("**CRI de Itapoá**"), devidamente descrito e caracterizado nas certidões atualizadas que constituem parte do Anexo II do presente Contrato, exceto pela área de marinha, de domínio da União, objeto das Inscrições de Ocupação cadastradas na Secretaria do Patrimônio da União ("SPU") sob os RIPS nº: (a) 8115 0000065-03, com área de 330,00m²; (b) 9985 0000002-43, com área de 480,00m²; (c) 9985 0000003-24, com área de 1.386,00m²; (d) 9985 0000040-79, com área de 1.155,00m²; (e) 9985 0000050-40, com área de 1.976,00m²; (f) 9985 0100002-89, com área de 6.125,84m²; (g) 9985 0100004-40, com área de 495,00m²; (h) 9985 0100020-60, com área de 568,70m²; (i) 9985 0100021-41, com área de 582,30m²; (j) 9985 0100022-22, com área de 2.067,90m²; (k) 9985 0100023-03, com área de 602,00m²; (l) 9985 0100025-75, com área de 840,75m²; (m) 9985 0100026-56, com área de 275,00m²; (n) 9985 0100027-37, com área de 292,90m²; (o) 9985 0100028-18, com área de 530,55m²; (p) 9985 0100029-07, com área de 1.377,68m²; (q) 9985 0100030-32, com área de 375,00m²; (r) 9985 0100036-28, com área de 304,13m²; (s) 9985 0100038-90, com área de 644,75m²; (t) 9985 0100039-70, com área de 596,74m²; (u) 9985 0100046-08, com área de 495,00m²; ("**Direitos de Ocupação**" e "**Imóvel**"), para os fins e efeitos do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514/97.

**2.1.1.** As Partes estabelecem, de comum acordo, que a Alienação Fiduciária garantirá parcela das Obrigações Garantidas limitada a R\$ 210.312.857,30 (duzentos e dez milhões, trezentos e doze mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e trinta centavos) ("**Parcela Garantida**"), observado o disposto na Cláusula 2.1.2 abaixo.

**2.1.1.1.** Na presente data, o Imóvel tem um valor de liquidação forçada de R\$ 460.656.000,00 (quatrocentos e sessenta milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais) ("**Valor de Avaliação**"), conforme avaliado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. no Laudo Técnico de Avaliação nº 80090, de dezembro de 2018 ("**Laudo Inicial**").

**2.1.1.2.** As Partes declaram que o cálculo do montante da Parcela Garantida foi baseado no Valor de Avaliação, descontando-se o valor depreciado do "*Pier de Atracação de Ponte de Acesso*" (conforme definido no Laudo Inicial), tendo em vista as seguintes premissas: (a) não devem ser incluídos no valor da Parcela Garantida benfeitorias sobre as quais um eventual comprador do Imóvel não poderia usufruir sem as licenças aplicáveis (tendo em vista que o Laudo Inicial adota como premissa que o Imóvel possui

*Handwritten signatures and initials:*  
A large 'X' mark.  
A signature that appears to be 'R' or 'M'.  
A signature that appears to be 'M' or 'J'.  
A signature that appears to be 'J'.



todas as licenças para instalação e operação no local); (b) não devem ser incluídos no valor da Parcela Garantida benfeitorias realizadas nas áreas de marinha, de domínio da união, sobre as quais a Companhia possui direitos de ocupação e os quais não fazem parte do Imóvel, e (c) aplicação sobre o valor de mercado um desconto de 30% (trinta por cento) para fins de obtenção de um valor de liquidação forçada, conforme aplicado pelo Laudo Inicial ("Premissas da Parcela Garantida").

**2.1.1.3.** O montante das Obrigações Garantidas que exceder ao valor da Parcela Garantida não será extinto com a execução da presente garantia, continuando a Companhia obrigada a satisfazê-la até que seja integralmente paga, observado o disposto na Cláusula 6.1.6 abaixo.

**2.1.2.** O valor da Parcela Garantida, conforme estipulado na Cláusula 2.1.1 acima na data de assinatura deste Contrato, deverá ser ajustado mediante solicitação de qualquer das Partes nesse sentido, sujeito ao procedimento de reavaliação do Imóvel previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, e observadas as Premissas da Parcela Garantida para fins do cálculo do novo valor da Parcela Garantida. Em tal hipótese, as Partes deverão celebrar um aditamento ao presente Contrato de modo a ajustar o valor da Parcela Garantida.

*Exonerar* { **2.1.3.** A Alienação Fiduciária abrange todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações já realizadas ou a serem realizadas no Imóvel, bem como todos os frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, desde que não removíveis, e permanecerá em vigor nos termos da Cláusula 10 abaixo.

**2.1.4.** Fica assegurada à Companhia a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Companhia a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ela ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

**2.1.5.** Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelos Credores.

**2.1.6.** Para os fins do disposto no artigo 24, IV da Lei 9.514/97, a Companhia declara que adquiriu o Imóvel conforme transcrito, o qual foi originário do imóvel adquirido conforme matrículas nº 754 e 25.373 do Livro 2/RG do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá do Estado de Santa Catarina.

**2.1.7.** Sujeito à realização da Condição Suspensiva prevista na Cláusula 10.1 abaixo, a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

**2.1.7.1.** Mediante o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos previstos na Cláusula 3 abaixo, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome dos Credores, efetivando-se o



desdobramento da posse e tornando-se a Companhia possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, e os Credores possuidores indiretos do Imóvel.

**2.1.7.2.** O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Alienação Fiduciária.

**2.1.8.** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, os Credores, como proprietários do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, serão os únicos e exclusivos beneficiários da prévia indenização paga pelo poder expropriante. Na qualidade de proprietários do Imóvel, os Credores poderão (e/ou o Agente de Garantias, mediante instruções dos Credores nesse sentido), isoladamente ou em conjunto com a Companhia, questionar em juízo ou fora deste o valor da indenização paga pelo poder expropriante, requerendo a sua majoração, se pertinente, hipótese na qual a Companhia compromete-se a cooperar com os Credores e/ou com o Agente de Garantias, conforme venha a ser solicitada.

**2.1.9.** Uma vez recebidos pelo pelos Credores e/ou pela Companhia quaisquer valores nos termos previstos na Cláusula 2.1.8 acima, a Parte que receber tais valores deverá depositá-los na Conta Pré-Pagamento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), devendo então ser utilizados nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e dos Instrumentos Garantidos.

### **3. FORMALIDADES**

**3.1.** A Companhia obriga-se a, sendo responsável por todas as despesas incorridas em tais atos:

- (i) em até 5 (cinco) dias da presente data e/ou da celebração de qualquer aditamento a este Contrato, promover a prenotação do presente Contrato e eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Itapoá, Estado de Santa Catarina, mediante protocolo do pedido de registro;
- (ii) fornecer documentos comprobatórios da prenotação do Contrato para fins de registro aos Credores e ao Agente de Garantias dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data descrita no item "(i)" acima; e
- (iii) fornecer documentos comprobatórios do registro do Contrato aos Credores e ao Agente de Garantias dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de conclusão do registro pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

**3.2.** Na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente fazer exigência para o registro do presente Contrato, a Companhia comunicará aos Credores e ao Agente de Garantias para que estes, em tempo hábil e em conjunto com a Companhia, possam (não sendo obrigados a) tomar as providências necessárias para o efetivo registro da presente Alienação Fiduciária, sem prejuízo dos prazos mencionado acima.



**3.3.** A Companhia deverá, às suas expensas, obter todos os registros, averbações e aprovações em território brasileiro que vierem a ser exigidos pela lei aplicável para o fim de permitir que os Credores e o Agente de Garantias, ou qualquer procurador por eles nomeado, exerçam integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados.

**3.4.** Se a Companhia deixar de cumprir qualquer formalidade ou de praticar qualquer ato no Brasil com relação ao Imóvel ou a este Contrato, na forma aqui prevista, os Credores e o Agente de Garantias poderão, sem a tanto estarem obrigados, cumprir a referida formalidade ou praticar o referido ato, sendo certo que todas as respectivas despesas comprovadamente incorridas pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias para tal fim serão arcadas pela Companhia nos termos das Cláusulas 3.3, 7.1 e 11.4. Caso seja do interesse dos Credores, o Agente de Garantias deverá receber adiantamentos dos Credores para o cumprimento da presente Cláusula.

**3.4.1.** O Agente de Garantias não deverá ser responsabilizado caso não cumpra as formalidades ou não pratique os atos descritos na Cláusula 3.4, exceto caso tenha sido expressamente instruído a realizar tais atos pelos Credores.

**3.5.** Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no presente Contrato, o não cumprimento do disposto nesta Cláusula pela Companhia não poderá ser usado para contestar a Alienação Fiduciária.

#### **4. COMPROMISSOS, DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA COMPANHIA**

**4.1.** Sem prejuízo das Obrigações Garantidas e das demais obrigações previstas no presente Contrato e nos Instrumentos Garantidos, a Companhia obriga-se e compromete-se, de forma irrevogável e irretroatável, a:

- (i) cumprir quaisquer requisitos e dispositivos legais que, no futuro, possam vir a ser exigidos para a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade da Alienação Fiduciária, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável, pela autoridade competente, nos Instrumentos Garantidos ou nos Contratos de Garantia ou, caso não haja, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação dos Credores e/ou do Agente de Garantias; bem como mediante solicitação dos Credores e/ou do Agente de Garantias, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de tal solicitação;
- (ii) defender, de forma tempestiva e adequada, às suas custas e expensas, os direitos dos Credores sobre o Imóvel, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo os Credores e o Agente de Garantias indenizados e a salvo de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas (incluindo honorários e despesas advocatícios comprovadamente incorridos), inclusive, mas sem limitação: (a) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente ao Imóvel; (b) referentes ou resultantes de qualquer violação, falsidade, parcialidade ou incompletude das declarações prestadas ou obrigações

*[Handwritten signatures and initials]*



assumidas neste Contrato; e (c) referentes à formalização e ao aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária, de acordo com este Contrato;

- (iii) celebrar quaisquer documentos e instrumentos adicionais que possam ser razoavelmente solicitados de tempos em tempos para permitir que os Credores e/ou o Agente de Garantias protejam os direitos estabelecidos neste Contrato em relação ao Imóvel ou para executar qualquer dos direitos, poderes e prerrogativas atribuídos sob este Contrato;
- (iv) exceto mediante o consentimento prévio e por escrito dos Credores, não (a) vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, arrendar, locar, dar em comodato ou, a qualquer título alienar, ou outorgar qualquer opção de compra ou venda, o Imóvel; (b) criar ou permitir que exista qualquer ônus ou gravame sobre o Imóvel, ou a ele relacionado, salvo os ônus resultante deste Contrato; ou (c) restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos criados por este Contrato;
- (v) a qualquer tempo e às suas próprias expensas, tomar todas as medidas que venham a ser necessárias ou exigidas pela legislação aplicável, de acordo com os prazos ali previstos ou, caso não haja, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação dos Credores e/ou do Agente de Garantias, para o fim de constituir, conservar a validade, formalizar, aperfeiçoar e preservar a garantia para permitir a garantia absoluta e o exercício, pelos Credores e pelo Agente de Garantias, dos respectivos direitos e garantias instituídos por este Contrato, ou cuja instituição seja objetivada pelo presente Contrato, incluindo a celebração de qualquer documento ou contrato adicional (inclusive quaisquer aditivos ao presente Contrato, quer no todo ou em parte);
- (vi) fornecer em até 5 (cinco) Dias Úteis aos Credores e ao Agente de Garantias quaisquer informações ou documentos relativos ao Imóvel que os Credores e/ou o Agente de Garantias possam razoavelmente solicitar, sendo certo, entretanto, que, na ocorrência de um Evento de Excussão (conforme abaixo definido), as informações e documentos previstos nesta Cláusula deverão ser fornecidos de imediato e independentemente de justificativa;
- (vii) manter ou fazer com que sejam mantidos na sua sede, registros completos e precisos sobre o Imóvel e permitir aos Credores e ao Agente de Garantias inspecionar o Imóvel e todos os seus livros e registros pertinentes, podendo produzir quaisquer cópias de referidos registros, durante o horário comercial, conforme solicitado pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias mediante aviso prévio entregue com 5 (cinco) dias de antecedência, ressalvado que, na ocorrência de declaração de vencimento antecipado das dívidas objeto dos Instrumentos Garantidos, as providências previstas nesta Cláusula poderão ser tomadas de imediato, independentemente de qualquer aviso prévio, mantendo-se a



obrigação de confidencialidade em relação a quaisquer informações recebidas no âmbito deste Contrato;

- (viii) não praticar qualquer ato, que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar negativamente, por qualquer forma, quaisquer direitos outorgados aos Credores e ao Agente de Garantias por este Contrato ou pela lei aplicável ou, ainda, a execução da garantia objeto deste Contrato;
- (ix) manter o Imóvel em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçado (a) de quaisquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima), com exceção do aqui constituído, (b) na medida do razoavelmente possível, de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora; bem como comunicar aos Credores e ao Agente de Garantias imediatamente após tomar ciência a ocorrência de qualquer dos eventos mencionados neste item em relação ao Imóvel ou de qualquer evento que acarrete ou possa acarretar a depreciação do Imóvel;
- (x) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre o Imóvel, e pagar ou fazer com que sejam pagas todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias, que não estejam sendo contestadas em boa fé na esfera judicial;
- (xi) reembolsar os Credores, mediante solicitação, de todos os custos e despesas incorridos e devidamente documentados na preservação de seus respectivos direitos sobre o Imóvel e no exercício ou execução de quaisquer dos direitos nos termos deste Contrato, nos termos dos Instrumentos Garantidos;
- (xii) manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização;
- (xiii) manter a posse direta do Imóvel, protegendo-o inclusive contra turbacão e esbulho por meio de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis;
- (xiv) observado o disposto nos Instrumentos Garantidos, tratar qualquer sucessor, endossatário, cessionário ou adquirente dos Instrumentos Garantidos como se fosse signatário original deste Contrato e dos Instrumentos Garantidos, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos aos Credores nos termos do presente Contrato e dos Instrumentos Garantidos;
- (xv) na ocorrência de um Evento de Excussão (conforme abaixo definido), não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a



realização e implementação, pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, de quaisquer atos necessários à excussão do Imóvel e à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas dos Credores e do Agente de Garantias nos termos deste Contrato;

- (xvi) cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes deste Contrato e dos Instrumentos Garantidos, de acordo com os termos de cada obrigação;
- (xvii) contabilizar adequadamente a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço, conforme o caso;
- (xviii) não celebrar contratos de parceria para exploração do Imóvel ou outro contrato de arrendamento além dos descritos neste Contrato, que não sejam em termos substancialmente semelhantes àqueles praticados pelo mercado, e prévia e expressamente aprovados pelos Credores;
- (xix) em caso de execução da presente Alienação Fiduciária, a Companhia se obriga a transmitir imediatamente, ou em outro prazo que venha a ser solicitado pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, todos os Direitos de Ocupação aos Credores ou a terceiro indicado pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, sendo que a Companhia outorga desde já todos os poderes necessários à referida transmissão dos Direitos de Ocupação em caso de execução, nos termos da Cláusula 5.9 abaixo;
- (xx) adotar todas as outras medidas relacionadas ao Imóvel razoavelmente solicitadas por qualquer dos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, desde que estejam de acordo com as disposições deste Contrato; e
- (xxi) informar aos Credores e ao Agente de Garantias a ocorrência de qualquer evento que torne as declarações prestadas na Cláusula 4.2 abaixo inverídicas, incompletas ou inválidas.

**4.1.1.** A Companhia cumprirá com todas as instruções razoáveis emanadas por escrito pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias para regularização das obrigações inadimplidas ou para excussão da garantia constante neste Contrato.

**4.2.** Sem prejuízo das declarações prestadas no presente Contrato e nos Instrumentos Garantidos, a Companhia declara com relação a si própria, na data deste Contrato, que:

- (i) é sociedade devidamente constituída e validamente existente segundo as leis da República Federativa do Brasil, com poderes, capacidade e autoridade para firmar este Contrato, cumprir as obrigações ora assumidas e alienar o Imóvel, e que praticou todos os atos societários e obteve todas as autorizações governamentais necessárias para autorizar a celebração e execução deste Contrato de acordo com os termos aqui estabelecidos;



- (ii) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iii) é a única e legítima titular e proprietária do Imóvel;
- (iv) a celebração e o cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas neste Contrato foram devidamente autorizadas pelos atos societários necessários (incluindo eventuais atos societários de seus acionistas) e não: (a) violam o estatuto social ou contrato social ou qualquer deliberação societária da Companhia; (b) violam disposições da legislação vigente aplicável; e (c) conflitam, resultam na violação, constituem mora, inadimplemento, requerem qualquer pagamento, renúncia ou autorização por força de qualquer termo ou condição previstos em qualquer contrato, contrato de empréstimo, escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento ou qualquer outro instrumento ou disposição contratual que vincule ou afete a Companhia ou qualquer de suas controladas ou coligadas, resulta na criação ou imposição de qualquer ônus (com exceção do ônus criado neste Contrato), nem constituem ou irão constituir condição que enseje qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos; ou de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral emitida por órgão competente contra a Companhia;
- (v) além das autorizações e aprovações previstas neste Contrato, nenhuma autorização ou aprovação, e nenhuma notificação ou registro junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório ou qualquer outro terceiro é necessário para a devida celebração, entrega e execução das obrigações previstas neste Contrato pela Companhia;
- (vi) este Contrato foi devidamente celebrado pela Companhia. Este Contrato constitui uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Companhia, exequível em conformidade com os seus respectivos termos e condições;
- (vii) a procuração outorgada nos termos da Cláusula 5.10 abaixo foi devidamente assinada pelos representantes legais da Companhia e confere, validamente, os poderes ali indicados aos Credores e ao Agente de Garantias. A Companhia não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com efeito similar a quaisquer terceiros com relação ao Imóvel;
- (viii) não existe qualquer (a) disposição ou cláusula contida em acordos, contratos ou avenças, que restrinjam a Alienação Fiduciária, observado o disposto no presente Contrato; ou (b) no melhor conhecimento da Companhia, reivindicação, demanda, ação ou discussão judicial,



inquérito ou processo pendente ajuizado, instaurado ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade que possa afetar negativamente, prejudicar ou depreciar o Imóvel e a Alienação Fiduciária ora constituída;

- (ix) está sujeita à lei civil e comercial com relação às suas obrigações nos termos do presente Contrato, e a celebração, entrega e execução pela Companhia deste Contrato constituem atos privados e comerciais, e não atos públicos ou governamentais. A Companhia, bem como quaisquer de seus bens, não possuem qualquer imunidade com relação à jurisdição de qualquer tribunal ou compensação ou qualquer processo judicial seja por meio de citação ou notificação, arresto ou sequestro, penhora para a garantia da execução, execução ou de outra forma, que possam acarretar deterioração significativa e substancial na situação econômica e financeira da Companhia;
- (x) após o cumprimento da Condição Suspensiva (conforme abaixo definida) e das demais formalidades descritas na Cláusula 3 acima, a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel constituir-se-á um direito real de garantia válido, perfeito, eficaz, legítimo e legal, para o fim de garantir o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xi) com exceção do cumprimento da Condição Suspensiva (conforme abaixo definida) e das demais formalidades descritas na Cláusula 3 acima, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação de qualquer autoridade governamental ou órgão regulador é necessária para que a Companhia cumpra com suas obrigações nos termos do presente Contrato;
- (xii) a Companhia declara estar em dia com todas as suas obrigações legais e regulatórias relativas ao Imóvel, incluindo as tributárias;
- (xiii) é a única e legítima titular e proprietária do Imóvel, e titular dos Direitos de Ocupação, conforme o caso, do Imóvel, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza, exceto com relação ao ônus constituído em garantia das Debêntures Existentes;
- (xiv) exceto com relação aos ocupantes da Vila do Gonçalves, conforme descrito no *Exhibit A to Annex 2 (Environmental and Social Action Plan)* do Financiamento BID, e no Plano de Ação, conforme definido na Escritura de Emissão, o Imóvel se acha livre de posseiros, comodatários, arrendatários e intrusos, seja a que título for;
- (xv) não recai sobre o Imóvel qualquer infração, responsabilização, inquérito, investigação ou medida judicial ou administrativa de ordem ambiental;
- (xvi) o Imóvel não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental;



- (xvii) ressalvados os processos nº 0300270-25.2017.8.24.0126, nº 0300211-71.2016.8.24.0126, nº 0000286-91.2013.8.24.0126, nº 0500064-48.2012.8.24.0126, nº 0000991-65.2008.8.24.0126 e nº 0000963-97.2008.8.24.0126 em trâmite perante o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, não existe qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, inquérito ou processo arbitral, judicial ou administrativo pendente ou, tanto quanto a Companhia tenha conhecimento, ajuizado, instaurado, proposto ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade competente com relação ao Imóvel e à Alienação Fiduciária em si que, por si ou em conjunto com qualquer outro, tenha afetado ou possa vir a afetar, por qualquer forma, a presente Alienação Fiduciária;
- (xviii) não há restrições de uso, inclusive restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- (xix) o Imóvel atende às exigências impostas pelos órgãos competentes;
- (xx) não tem conhecimento de processos, no âmbito federal, estadual e municipal, que visem a declarar o Imóvel ou seu entorno, ainda que parcialmente, de utilidade pública, como área de reserva indígena, como área de ocupação tradicional de descendentes de quilombos ou, ainda, tombados, parcial ou totalmente, para qualquer finalidade e não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;
- (xxi) o Imóvel não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado, declarado de utilidade pública ou desapropriado;
- (xxii) não há quaisquer restrições ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar a regular utilização do Imóvel;
- (xxiii) ratifica todas as declarações relacionadas ao cumprimento de legislação socioambiental e de anticorrupção prestadas no âmbito dos Instrumentos Garantidos;
- (xxiv) é inconteste a posse de boa-fé do Imóvel detida pela Companhia;
- (xxv) o Imóvel: (a) não tem nenhum histórico de atividade industrial e não foi, em tempo algum, utilizado para o descarte de efluentes líquidos diretamente no solo ou, ainda, para depósito de resíduos industriais e/ou armazenamento de produtos químicos; (b) não há qualquer plantio ou criação de gado em áreas de preservação permanente localizadas no Imóvel e (c) as áreas de preservação permanente e reserva legal do Imóvel estão devidamente preservadas e respeitam a legislação vigente;



- (xxvi) a utilização do Imóvel, até a presente data, deu-se em conformidade com o quanto disposto na legislação brasileira aplicável ao referido Imóvel, especificamente no que tange aos aspectos ambientais, trabalhistas e previdenciários;
- (xxvii) não há quaisquer lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel, em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, originadas ou assumidas pela Companhia e/ou pelos antecessores de domínio do Imóvel;
- (xxviii) têm plena ciência dos termos e condições dos Instrumentos Garantidos, inclusive, sem qualquer limitação, das hipóteses de vencimento antecipado lá previstas, de forma a acarretar, qualquer uma delas, o vencimento antecipado das dívidas decorrentes dos Instrumentos Garantidos, garantidas pela presente Alienação Fiduciária, com a imediata exigibilidade de tais dívidas, acrescidas de juros contratuais e moratórios e demais encargos, tudo nos termos e condições previstos nos Instrumentos Garantidos;
- (xxix) não existe qualquer acordo ou contrato celebrado pela Companhia, assim como nenhum impedimento legal, que de qualquer forma vede ou limite a Alienação Fiduciária.

## 5. EVENTO DE EXCUSSÃO

**5.1.** Mediante a ocorrência de uma mora ou inadimplemento no âmbito de qualquer dos Instrumentos Garantidos, que não seja sanado no respectivo prazo de cura, se houver, e como resultado quaisquer dos Credores declarar o vencimento antecipado dos Instrumentos Garantidos e notificar a Companhia sobre sua decisão de executar a presente garantia, com cópia para o Agente de Garantias ("**Evento de Excussão**"), os Credores e/ou o Agente de Garantias, mediante instruções dos Credores nesse sentido, agindo diretamente ou por meio de quaisquer de seus procuradores, terão o direito de, conforme estabelecido no artigo 26, parágrafos 1º e 2º, da Lei 9.514/97, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação da Companhia conforme descrito abaixo.

**5.2.** Para fins do início dos procedimentos de intimação previstos na Lei nº 9.514/97 e em atendimento ao artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 9.514/97, a Companhia será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contado do início do procedimento de excussão, mediante o pagamento do valor devido e não pago aos Credores até a data do efetivo pagamento, que inclui os juros compensatórios, atualização monetária, multas, encargos moratórios e demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e quaisquer outras contribuições.

**5.3.** Em observância ao Parágrafo 2º do Artigo 26 da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido um prazo de carência de 3 (três) dias corridos, contados do recebimento, pela Companhia, de notificação escrita enviada pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, mediante instruções dos Credores nesse sentido, indicando a ocorrência de vencimento – ordinário ou antecipado – das Obrigações Garantidas. Com o término do



prazo de carência, os Credores e/ou o Agente de Garantias, mediante instruções dos Credores nesse sentido, poderão iniciar os procedimentos de intimação previstos na Lei nº 9.514/1997 e detalhados nesta Cláusula.

**5.4.** O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar o saldo de tais Obrigações Garantidas, permanecendo a mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

**5.5.** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i) a intimação será requerida pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, mediante instruções dos Credores nesse sentido, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pessoalmente pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localize o Imóvel, podendo, a critério de tal Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Companhia ou por procurador regularmente constituído;
- (iii) a intimação será feita à Companhia, a seus representantes legais ou a procurador regularmente constituído;
- (iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel; e
- (v) a Companhia poderá efetuar a purgação da mora aqui referida:
  - (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou
  - (b) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo aos Credores ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (b), a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro*



*solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo os Credores e/ou o Agente de Garantias requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome dos Credores, da propriedade fiduciária do Imóvel.

**5.6.** Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, esta Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará aos Credores as importâncias recebidas, cabendo à Companhia o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

**5.6.1.** Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Companhia juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

**5.7.** O não pagamento de qualquer valor devido pela Companhia, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos nos Instrumentos Garantidos.

**5.8.** Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto acima, os Credores e/ou o Agente de Garantias mediante instruções dos Credores nesse sentido, poderão, mediante a apresentação dos comprovantes de devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e do laudêmio, conforme o caso, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome dos Credores, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

**5.9.** Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 5.1 a 5.8 acima, a Companhia concorda que os Credores e/ou o Agente de Garantias terão o direito (mas não a obrigação) de, diretamente ou por meio de quaisquer procuradores, agir em nome da Companhia para (a) independentemente da ocorrência de um Evento de Excussão da Alienação Fiduciária, exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos direitos e obrigações da Companhia, nos termos e em decorrência do Imóvel, incluindo, mas não se limitando a, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Companhia relativo à garantia instituída pelo presente Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia, bem como aditar este Contrato para tais fins; bem como (b) em caso de execução da presente Alienação Fiduciária, transmitir todos os Direitos de Ocupação aos Credores ou a terceiro indicado pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias.

**5.10.** Os direitos descritos nesta Cláusula são adicionalmente conferidos aos Credores e ao Agente de Garantias em conformidade com a procuração pública outorgada de forma irrevogável e irretratável nos termos do Anexo III a este Contrato, que poderá



ser substabelecida pelos Credores, no todo ou em parte, com ou sem reserva. Tal procuração é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações no mesmo estabelecidas e é irrevogável, nos termos do artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"). Tal procuração deverá ser mantida válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou enquanto subsistirem as Obrigações Garantidas.

**5.11.** Na máxima extensão permitida pela lei aplicável e consistente com a natureza das Obrigações Garantidas e disposições do presente Contrato ou dos Instrumentos Garantidos, a Companhia neste ato renuncia, em favor dos Credores e do Agente de Garantias, a qualquer privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral exequibilidade da garantia instituída pelo presente ou o exercício pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias de quaisquer direitos que lhes sejam assegurados nos termos deste Contrato, dos Instrumentos Garantidos e da lei aplicável.

**5.12.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Alienação Fiduciária com as garantias reais outorgadas no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, no Contrato de AF de Equipamentos e no Contrato de AF de Ações, podendo os Credores (diretamente ou por meio do Agente de Garantias) executar a totalidade ou uma delas a seu exclusivo critério, para os fins de amortizar ou liquidar integralmente as Obrigações Garantidas.

## **6. DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

**6.1.** Uma vez consolidada a propriedade, conforme o caso, do Imóvel em nome dos Credores, o Imóvel deverá ser alienado pelos Credores a terceiros, com observância do procedimento previsto no artigo 27 da Lei 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, da seguinte forma:

- (i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade, conforme o caso, em nome dos Credores, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor de Avaliação, ou pelo Valor de Reavaliação (conforme previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo), ressalvado o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514/97 ("**Primeiro Leilão**");
- (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Avaliação ou Valor de Reavaliação no Primeiro Leilão (conforme item (ii) acima), o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do Primeiro Leilão, tendo como valor mínimo a soma do valor da Dívida (conforme definido na Cláusula 6.1.4 abaixo) e do valor das Despesas (conforme definido na Cláusula 6.1.5 abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei



9.514/97 ("Segundo Leilão" e, em indistintamente com o Primeiro Leilão, "Leilão").

**6.1.1.** Os Leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel. A Companhia será comunicada por correspondência, na forma prevista na Lei nº 9.514/97, endereçada ao endereço previsto na Cláusula 12 abaixo acerca das datas, locais e horários de realização dos Leilões.

**6.1.2.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio dos Credores e até a data da realização do Segundo Leilão, é assegurado à Companhia o direito de preferência para adquirir o Imóvel, nos termos do art. 2º-B da Lei nº 9.514/97.

**6.1.3.** Nos dias 15 (quinze) de junho de cada ano, a Companhia deverá enviar aos Credores, com cópia ao Agente de Garantias, às custas da Companhia, um laudo de avaliação atualizado do Imóvel, elaborado por uma das seguintes empresas de avaliação: Consult Soluções, Fourwert Consultoria, Cushman & Wakefield, Planconsult, Approval, DLR, Civiltrix, CBRE, Agrottools, Capital Bens, ou outra empresa escolhida de comum acordo entre as Partes; de forma a arbitrar o novo e efetivo valor do Imóvel para fins de Leilão ("**Valor de Reavaliação**"). Tal avaliação será feita pelo critério de venda imediata, considerando um cenário de excussão de garantia, sendo os honorários da empresa de avaliação integralmente custeados pela Companhia.

**6.1.3.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1.3 acima, o Agente de Garantias deverá, no dia 15 de abril de cada ano, comunicar a Companhia (com cópia aos Credores) a respeito de sua obrigação fornecer o novo laudo de avaliação do Imóvel, observado que o descumprimento deste dever pelo Agente de Garantias não exonerará a Companhia da sua obrigação de fornecer o laudo atualizado.

**6.1.4.** Para fins do Segundo Leilão, o termo "**Dívida**" significa a soma das seguintes quantias:

- (i) valor da Parcela Garantida, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão, bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
- (ii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;



- (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, mediante instruções dos Credores e adiantamento de recursos por estes, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Companhia;
- (v) imposto de transmissão (ITBI e laudêmio) que eventualmente tenha sido pago pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, mediante instruções dos Credores e adiantamento de recursos por estes, em decorrência da consolidação da plena propriedade pela mora ou inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
- (vi) despesas com a consolidação da propriedade em nome dos Credores.

**6.1.5.** Para fins de qualquer Leilão, o termo "**Despesas**" significa o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

- (i) os encargos e custas de intimação da Companhia;
- (ii) os encargos e custas com a publicação de editais e realização do Leilão;
- (iii) os encargos legais, incluindo tributos;
- (iv) a comissão do leiloeiro; e
- (v) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, mediante instrução dos Credores nesse sentido e adiantamento de recursos por estes, o que será devidamente comprovado aos Credores pelo Agente de Garantias, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

**6.1.6.** Caso o valor de venda no Leilão seja maior que o valor da Dívida e das Despesas, em até 15 (quinze) dias após o recebimento dos recursos, os Credores, depositarão a importância que sobejar (depois de deduzidos os valores da Dívida e das Despesas) na Conta Pré-Pagamento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), tendo em vista a cessão fiduciária de tal importância pela Companhia aos Credores.

**6.1.7.** Se, no Segundo Leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da Dívida acrescido das Despesas, considerar-se-ão extintos os montantes referentes à Parcela Garantida, e exonerados os Credores da obrigação de que trata a Cláusula 6.1.6 acima, hipótese em que a Companhia ficará integralmente liberada das obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, ficando certo e ajustado que os Credores e o Agente de Garantias ficarão exonerados da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Companhia, sempre subsistindo a responsabilidade da Companhia pela integral liquidação das Obrigações



Garantidas, a qualquer tempo, em favor dos Credores.

**6.1.8.** Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, os Credores, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Companhia ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei n.º 9.514/1997, e demais despesas previstas neste Contrato.

**6.1.9.** Após a realização infrutífera dos 2 (dois) Leilões, conforme previsto nesta Cláusula 6, resultando na consolidação da propriedade do Imóvel dada em garantia em nome dos Credores, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias e eventual saldo que sobejar do valor de posterior venda do Imóvel. Ficam os Credores desde já autorizados a realizar a venda do Imóvel, sem qualquer ingerência da Companhia.

**6.2.** Com o pagamento da Dívida e das Despesas, resolve-se, nos termos do art. 25 da Lei n.º 9.514/1997, a presente Alienação Fiduciária do Imóvel.

**6.2.1.** No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da Dívida e das Despesas, os Credores fornecerão o respectivo termo de quitação à Companhia, sob pena de multa em favor desta equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor das Obrigações Garantidas.

**6.2.2.** À vista do termo de quitação de que trata a Cláusula 6.2.1 acima, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da Alienação Fiduciária.

**6.3** Os termos e condições do Contrato de Compartilhamento de Garantias e Outras Avenças celebrado entre os Credores ("Contrato de Compartilhamento") não poderão ser opostos à Companhia.

## **7. DESPESAS**

**7.1.** A Companhia será responsável e deverá adiantar ou, conforme o caso, ressarcir os Credores de todos os custos, impostos e despesas necessários (inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais) comprovadamente incorridos, ou pagos pelo Agente de Garantias e/ou pelos Credores, para assinatura, registro, formalização e excussão da Alienação Fiduciária no Brasil (quer de forma amigável, judicial ou extrajudicialmente ou por qualquer outro meio), ou quaisquer outros documentos produzidos de acordo com o presente (incluindo aditivos a este), nos termos dos Instrumentos Garantidos.

## **8. EXERCÍCIO DE DIREITOS CONTRA A COMPANHIA**

**8.1.** No exercício de seus direitos contra a Companhia sob o previsto em lei ou neste Contrato, os Credores e o Agente de Garantias, diretamente, ou por seus

X ✓  
R 20  
B y



representantes, sucessores ou cessionários, poderão exercer os direitos a que possam fazer jus contra quaisquer terceiros ou quanto às garantias das Obrigações Garantidas ou qualquer direito de compensação que lhe disser respeito, e nenhuma omissão ou atraso dos Credores e/ou do Agente de Garantias, de quaisquer de seus respectivos agentes, sucessores ou cessionários, em exercer tais direitos ou em cobrar quaisquer pagamentos de tal terceiro ou executar quaisquer garantias ou exercer qualquer de tais direitos de compensação, ou qualquer liberação de tal terceiro desonerará as Companhia de qualquer obrigação sob o presente, nem prejudicará, diminuirá ou afetará os direitos, sejam eles expressos, implícitos ou atribuídos por força da legislação aplicável aos Credores e/ou ao Agente de Garantias.

## **9. ADITAMENTOS COM RESPEITO ÀS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**9.1.** A Companhia deverá permanecer obrigada sob o presente e o Imóvel deverá permanecer sujeitos aos direitos de garantia concedidos por meio deste, a todo tempo, até a extinção deste Contrato, nos termos da Cláusula 10.1, não obstante:

- (i) a revogação ou ineficácia de qualquer demanda por pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias;
- (ii) qualquer renovação, prorrogação, aditamento, modificação, antecipação, contrato entre as Partes, renúncia ou cessão dos Instrumentos Garantidos;
- (iii) qualquer mudança no prazo, forma, local, valor ou moeda de pagamento das Obrigações Garantidas nos termos dos Instrumentos Garantidos;
- (iv) qualquer providência (ou falta de qualquer providência) tomada pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias, nos termos ou em respeito aos Instrumentos Garantidos no exercício de qualquer medida remediadora, poder ou privilégio ali previstos ou na lei, por equidade ou em qualquer outro lugar, ou renúncia de qualquer medida remediadora, poder, privilégio ou prorrogação do tempo para o cumprimento de qualquer obrigação prevista nos Instrumentos Garantidos; e
- (v) a venda, troca, renúncia, cessão ou liberação de qualquer garantia, direito de compensação ou outra garantia a qualquer tempo mantida pelos Credores para o pagamento das Obrigações Garantidas nos limites da legislação aplicável.

## **10. DO PRAZO DE VIGÊNCIA, RESOLUÇÃO E EVENTO DE LIBERAÇÃO DA GARANTIA**

**10.1.** A eficácia das disposições previstas neste Contrato estará sujeita, nos termos do Art. 125 do Código Civil, à liberação do ônus existente sobre o Imóvel no âmbito das Debêntures Existentes, por meio: (i) da liquidação integral das obrigações decorrentes das Debêntures Existentes, seja por meio de repagamento ordinário ou de resgate antecipado integral das Debêntures Existentes, e/ou (ii) da emissão de termo de liberação aplicável, o que ocorrer primeiro ("Condição Suspensiva").



**10.1.1.** A Companhia deverá realizar o protocolo, às margens da matrícula do Imóvel, dos termos de quitação das obrigações decorrentes das Debêntures Existentes e liberação do gravame criado pela Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 01 de julho de 2016 entre a Companhia e a Simplific Pavarini, e encaminhar ao Agente de Garantias e aos Credores a comprovação de referido protocolo dentro de 1 (um) Dia Útil contados do recebimento de tal termo de liberação pela Companhia, sob pena de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**10.2.** Observado o disposto na Cláusula 10.1 acima e na Cláusula 10.3 abaixo, a Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre: (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, ou (ii) a integral excussão da Alienação Fiduciária.

**10.3.** Até a verificação da efetiva ocorrência da Condição Suspensiva, este Contrato não terá qualquer efeito ou eficácia entre as Partes e perante terceiros.

**10.4.** Ocorrendo o evento a que se refere a Cláusula 10.2 acima, item (i), o Agente de Garantias deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for comunicado pelos Credores sobre tal evento, enviar à Companhia comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Companhia a averbar a liberação da Alienação Fiduciária, por meio de averbação nesse sentido no Cartório de Registro de Imóveis competente.

## **11. DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS AO AGENTE DE GARANTIAS**

**11.1. Representação.** Os Credores neste ato autorizam o Agente de Garantias a atuar como seu representante nos termos deste instrumento, outorgando poderes para que o Agente de Garantias exerça todas as funções descritas neste Contrato e nos demais documentos a ele correlatos, bem como todos os poderes razoavelmente necessários para cumprimento das disposições de referidos documentos e a realização de quaisquer funções estabelecidas em tais documentos.

**11.2. Instruções.** Em qualquer hipótese em que o Agente de Garantias possa ou seja obrigado, nos termos do presente Contrato a tomar quaisquer medidas e/ou ações, a consentir, a exercer prerrogativas ou poderes, a liberar ou vender bens objeto de garantia ou de qualquer outra forma agir nos termos do presente Contrato, o Agente de Garantias deverá agir nos estritos termos previstos neste Contrato e nos contratos em que é parte em conjunto com os Credores, mediante as instruções dos Credores quando aplicáveis ou exigidas. O Agente de Garantias não será responsabilizado em relação a qualquer ação ou omissão que realizar de boa-fé em conformidade com os termos do presente Contrato e, se aplicável, com as instruções dos Credores. Caso o Agente de Garantias solicite instruções aos Credores em relação a qualquer ação com relação à qual não haja determinação prevista neste Contrato, o Agente de Garantias poderá deixar de agir com relação a tal ação a não ser que, ou até o momento em que, receba as instruções solicitadas aos Credores, sendo certo que nesse caso o Agente de Garantias não será responsabilizado por deixar de atuar sem ter recebido as instruções solicitadas. Para fins da presente Cláusula, fica certo e ajustado que o Agente de



Garantias não será responsabilizado nos casos em que tiver recebido informações intempestivas, falsas ou incompletas ou que não tiver recebido os dados necessários à realização de suas atividades, sendo certo que os Credores e a Companhia desde já se comprometem a fornecer tais informações de forma tempestiva, verdadeira e completa, por meio de pessoas devidamente autorizadas para tanto.

**11.3. Renúncia e Destituição.** O Agente de Garantias poderá, a qualquer momento, renunciar às suas funções, e os Credores poderão, a qualquer momento, destituir o Agente de Garantias, casos em que o Agente de Garantias será desonerado de suas obrigações nos termos deste Contrato, mediante notificação por escrito com 120 (cento e vinte) dias de antecedência aos Credores ou ao Agente de Garantias, conforme o caso, com cópia para a Companhia. Nesse prazo, deverá ser nomeado um sucessor para a função de agente de garantia. Após o prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do envio da notificação de renúncia ou destituição, o Agente de Garantias estará imediatamente livre e desobrigado de atuar como agente de garantias e representante dos Credores no âmbito deste Contrato.

**11.4. Pagamentos e Reembolsos.** A Companhia deverá (i) pagar os honorários devidos ao Agente de Garantias nos termos da proposta celebrada entre a Companhia e o Agente de Garantias; (ii) pagar ou reembolsar o Agente de Garantias acerca de quaisquer custos e despesas razoáveis e comprovadamente incorridos em relação à sua atuação nos termos do presente Contrato e de quaisquer aditamentos e/ou documentos acessórios relativos a tais instrumentos e à realização de quaisquer medidas estabelecidas no presente Contrato; (iii) pagar ou reembolsar o Agente de Garantias por quaisquer custos ou despesas incorridos em relação à excussão, à tentativa de excussão ou à preservação de direitos estabelecidos no âmbito do presente Contrato, incluindo honorários advocatícios; e (iv) pagar ou reembolsar o Agente de Garantias por quaisquer custos ou despesas incorridos em relação à sua atuação em nome próprio (ou seja, representando exclusivamente seus próprios interesses) no âmbito do presente Contrato e/ou no âmbito de quaisquer aditamentos e/ou documentos acessórios relativos ao presente Contrato, sendo certo que em caso de inadimplemento no pagamento dos honorários do Agente de Garantias pela Companhia, aquele poderá, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, transferir da Conta Centralizadora para conta bancária de sua titularidade o montante equivalente a seus honorários, enviando posteriormente para a Companhia respectivo comprovante de operação.

**11.4.1.** Os custos e despesas mencionados nos itens "(i)" a "(iii)" da Cláusula 11.4 acima incluem também custos de contratação de contadores e/ou outros profissionais terceirizados, e deverão ser pagos nos termos (i) do Financiamento BID, com relação ao BID, e (ii) na Escritura de Emissão, com relação aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário. As disposições desta Cláusula 11.4.1 permanecerão vigentes até que as obrigações sejam quitadas, ainda que o presente Contrato tenha sido rescindido.



**11.4.2.** Exclusivamente para fins de posterior reembolso nos termos do item "(iv)" da Cláusula 11.4 acima, sendo certo que a Companhia enviará seus melhores esforços para aprovar a contratação de tais prestadores de serviços em até 2 (dois) Dias Úteis, não podendo atrasar de forma injustificada considerando sempre os critérios estabelecidos pelo Agente de Garantias para contratações (i.e. reconhecimento no mercado e experiência profissional) e deixará à disposição do Agente de Garantias o montante pré-aprovado de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) para contratações consideradas urgentes pelo Agente de Garantias e que demandem uma resposta rápida deste em relação a contratações de prestadores de serviços. Caso não haja retorno da Companhia acerca da solicitação de contratação de prestadores de serviços no prazo acima descrito, poderá o Agente de Garantias realizar a contratação de escritórios de advocacia, auditores independentes, consultores ou outros especialistas para auxílio em questões relacionadas ao presente Contrato e/ou aos Contratos de Garantia. Para fins da presente Cláusula, os custos e despesas razoáveis com referida contratação serão arcados pela Companhia. Fica esclarecido que no caso de inadimplemento do presente Contrato, o Agente de Garantias, sem prejuízo da aprovação de eventuais prestadores de serviços pelos Credores, não considerará o prazo para manifestação da Companhia.

**11.5. Tributos.** O pagamento de qualquer quantia devida ao Agente de Garantias nos termos do presente Contrato deverá ser feito livre de qualquer tributo, deduções, despesas e retenções de qualquer natureza impostas pelo governo brasileiro ou por quaisquer de seus órgãos ("**Deduções**"). Caso as Deduções venham a incidir em qualquer pagamento oriundo deste Contrato, a Companhia deverá disponibilizar imediatamente, em conta corrente a ser indicada pelo Agente de Garantias, valor adicional para assegurar que o montante líquido recebido pelo Agente de Garantias seja igual ao montante que o Agente de Garantias teria recebido sem a incidência das Deduções.

**11.6. Direitos e Poderes.** O Agente de Garantias, mediante o recebimento de mandato e/ou instrumentos de procuração a serem outorgados pelos Credores nos termos deste Contrato, poderá exercer direitos e poderes aplicáveis aos Credores nos termos de tais mandatos ou procurações, inclusive para fins de excussão de garantias e contratação de operações de câmbio, conforme aplicável.

**11.7. Ausência de Deveres Adicionais.** Os deveres do Agente de Garantias estabelecidos no presente Contrato são de natureza meramente administrativa e o Agente de Garantias não terá quaisquer deveres ou obrigações, exceto por aquelas expressamente estabelecidas neste Contrato. O Agente de Garantias não terá qualquer obrigação de exercer quaisquer medidas discricionariamente ou exercer poderes discricionários (por consentimento, designação, especificação, requerimento ou aprovação, notificação, solicitação ou qualquer outra forma de comunicação, ou qualquer instrução dada ou ação a ser realizada ou a ser, ou deixar de ser, suportada

X ✓  
m j



ou omitida pelo Agente de Garantias ou qualquer eleição, decisão, opinião, aceitação, uso de julgamento, expressão ou satisfação ou qualquer outro exercício de discricionariedade ou direitos a ser realizado, ou deixar de ser realizado, pelo Agente de Garantias), sendo certo que o Agente de Garantias deverá agir ou se omitir (e não será responsabilizado nos termos do presente Contrato caso assim aja ou se omita) mediante instruções dos Credores, sendo certo que (i) o Agente de Garantias não será obrigado a tomar quaisquer ações que, em sua opinião ou na opinião de seu assessor legal, possam expor o Agente de Garantias ou qualquer de suas afiliadas a riscos adicionais ou sejam contrárias à lei aplicável.

**11.8. Conhecimento acerca de inadimplemento.** O Agente de Garantias não será responsabilizado por danos decorrentes de qualquer ação tomada ou não tomada por ele nos termos deste Contrato (i) com o consentimento ou a pedido, por escrito, dos Credores, ou (ii) na ausência de culpa ou dolo, conforme declarado por uma decisão definitiva e irrecorrível do tribunal de jurisdição competente. Exceto com relação aos eventos que, nos termos deste Contrato, devam ser verificados pelo Agente de Garantias, considerar-se-á que o Agente de Garantias não tem conhecimento de qualquer evento de inadimplemento no âmbito deste Contrato, ou de um evento que origine ou possa originar qualquer evento de inadimplemento nos termos deste Contrato, a menos e até que a Companhia e/ou os Credores tenham dado conhecimento por escrito ao Agente de Garantias descrevendo tal evento de inadimplemento sob este Contrato.

**11.9. Isenção de Responsabilidade pela Formalização dos Contratos de Garantia.** Exceto conforme expressamente previsto neste Contrato ou solicitado pelos Credores, o Agente de Garantias não será responsabilizado ou terá qualquer obrigação de verificar ou investigar (i) qualquer declaração, garantia, representação ou outras informações fornecidas em conexão com o presente Contrato, (ii) o conteúdo de qualquer certificado, relatório ou outro documento fornecido em conexão com o presente Contrato ou a adequação, exatidão ou integridade das informações neles contidas, (iii) o desempenho ou a observância de quaisquer obrigações, acordos ou outros termos ou condições estabelecidos neste Contrato ou a ocorrência de qualquer inadimplemento nos termos deste Contrato, (iv) a validade, eficácia, efetividade ou veracidade do presente Contrato ou de qualquer outro contrato, instrumento ou documento, ou, ainda, a formalização ou o grau de prioridade de qualquer garantia criada ou que venha a ser criada nos termos dos Contratos de Garantia, ou (v) o cumprimento de qualquer condição estabelecida no presente Contrato.

**11.10. Uso de Recursos Próprios.** O Agente de Garantias não estará obrigado a utilizar recursos próprios e estará isento de qualquer responsabilidade, financeira ou de qualquer outra natureza, para o cumprimento de suas obrigações oriundas deste Contrato.

**11.10.1.** O Agente de Garantias pode se recusar a cumprir qualquer dever ou exercer qualquer direito ou poder a menos que receba adiantamento ou

garantia satisfatória que englobe todos os custos, despesas ou responsabilidade que possam ser incorridos na realização de tal dever ou exercício de tal direito ou poder. Os Credores poderão, mas não estarão obrigados a, realizar tais adiantamentos, hipótese em que a Companhia se obriga a reembolsá-los nos termos dos Instrumentos Garantidos.



**11.11. Isenção de Responsabilidade.** O Agente de Garantias não será responsabilizado por deixar de realizar qualquer ação ou dever, obrigação, ou responsabilidade nos termos do presente Contrato em consequência de quaisquer eventos impeditivos que não estejam sob seu controle (incluindo quaisquer ações ou disposições de qualquer legislação, regulamentação, ou autoridade governamental), presentes ou futuros, qualquer caso fortuito, manifestações públicas, desastre local ou nacional, atos de terrorismo, ou indisponibilidade do Banco Central do Brasil – BACEN.

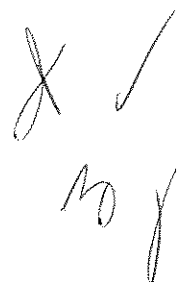
**11.11.1.** Nenhuma disposição neste Contrato obrigará o Agente de Garantias a realizar qualquer procedimento de "*know your customer*" ou outras verificações em relação à Companhia ou qualquer de suas afiliadas, em nome dos Credores, e tais Credores confirmam ao Agente de Garantias que são os únicos responsáveis por quaisquer verificações necessárias aos Credores e que não poderão invocar qualquer declaração em relação a essas verificações realizadas pelo Agente de Garantias.

**11.11.2.** O Agente de Garantias poderá basear-se em, e não será responsabilizado por basear-se em, qualquer notificação, solicitação, termo, permissão, declaração, instrumento ou qualquer outro documento escrito (incluindo mensagens eletrônicas) que o Agente de Garantias acredite ser verdadeiro e esteja devidamente assinado ou de outra forma autenticado por representantes legais dos Credores e da Companhia.

**11.12. Contratação de Assessores.** A contratação, pelo Agente de Garantias, de escritórios de advocacia, auditores independentes e outros especialistas com relação a qualquer questão relacionada ao presente Contrato deverá ser prévia e tempestivamente aprovada pela Companhia ou pelos Credores, conforme aplicável, para fins de adiantamento de recursos ao Agente de Garantias nos termos do presente Contrato. O Agente de Garantias não será responsabilizado ao agir de boa-fé de acordo com as determinações de seus assessores contratados, desde que respeitados os termos deste Contrato e na ausência de culpa ou dolo.

**11.13. Representantes.** O Agente de Garantias poderá exercer todos e quaisquer de seus deveres, direitos e poderes estabelecidos no Contrato por meio de um ou mais procuradores nomeados por tal Agente de Garantias, respondendo em caso de imprudência, negligência ou imperícia de quaisquer desses procuradores. O Agente de Garantias, bem como quaisquer de seus procuradores, poderá exercer todos e quaisquer de seus deveres, direitos e poderes diretamente ou através de quaisquer afiliadas.

**11.14. Riscos.** Cada um dos Credores confirma ao Agente de Garantias que (i) possui conhecimento e experiência em finanças e negócios de forma que é capaz, sem



necessidade de auxílio do Agente de Garantias, de avaliar os benefícios, bem como os riscos (incluindo riscos tributários, legais, regulatórios, de crédito, contábeis e outros assuntos financeiros) concernentes a (a) ser parte no presente Contrato, e (b) tomar ou abster-se de tomar ações em relação ao presente Contrato.

## 12. COMUNICAÇÕES

**12.1.** Qualquer notificação, solicitação, exigência ou comunicação, a ser enviada ou entregue de acordo com o presente Contrato, deverá ser feita sempre por escrito e na língua portuguesa. Tais comunicações poderão ser entregues pessoalmente ou enviadas por correio, com aviso de recebimento, ou ainda por correio eletrônico; aos endereços das Partes especificados abaixo, e produzirá efeitos quando do seu recebimento pelo respectivo destinatário, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo.

Se para a Companhia:

**ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S.A.**

Endereço: Avenida Beira Mar 05, 2900, bairro Figueira do Pontal

CEP: 89249-000, Itapoá, SC, Brasil

At.: Thiago Leandro da Silva Gama

Correio Eletrônico: thiago.gama@portoitapoa.com / planejamento-financeiro@portoitapoa.com

Se para os Credores:

**BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO**

Endereço: 1350 New York Avenue, N.W.

Washington D.C. 20577, U.S.A.

At.: Portfolio Management Division, Investment Operations Department

Correio Eletrônico: loanservices@iadb.org

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002

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

Telefone: (11) 3090-0447 / (21) 2507-1949

Correio Eletrônico: fiduciario@simplificpavarini.com.br

Se para o Agente de Garantias:

**TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Endereço: Alameda Caiapós 243, 2º andar, conjunto 1, Centro Empresarial Tamboré  
06460-110 Barueri, SP, Brasil

At.: Danilo Oliveira / Gabriele Gonçalves

Telefone: (55 11) 3509-8196/3509-8470

E-mail: CTS.Brazil@tmf-group.com / danilo.oliveira@tmf-group.com



**12.2.** Cada Parte se obriga a manter as demais Partes informadas sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados de contato. Não havendo informação atualizada, todas as ocorrências remetidas de acordo com as informações constantes da Cláusula 12.1 acima serão, para todos os efeitos legais, consideradas como recebidas.

### **13. LEI APLICÁVEL E CONSENTIMENTO REFERENTE À JURISDIÇÃO**

**13.1.** Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e constitui título executivo extrajudicial, de acordo com os termos do Artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("**Código de Processo Civil Brasileiro**"). A Companhia, neste ato, reconhece e concorda que toda e qualquer obrigação assumida ou que lhes possa ser imputada nos termos do presente Contrato ou a ele relacionada, estará sujeita à execução específica de acordo com, entre outros, o Artigo 498 e respectivos parágrafos do Código de Processo Civil Brasileiro.

**13.2.** A Companhia obriga-se, de forma irrevogável, a submeter-se à jurisdição do foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, para resolver quaisquer disputas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.

**13.3.** Nenhuma disposição deste Contrato, incluindo a eleição de foro prevista na Cláusula 12.2 acima, constitui uma renúncia de quaisquer das imunidades, isenções e privilégios concedidos ao BID nos termos de seus respectivos convênios constitutivos, do Financiamento BID ou da lei aplicável.

### **14. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1.** Nenhum termo ou condição contido no presente Contrato poderá ser objeto de renúncia, aditamento ou modificação, a menos que sejam formalizados por escrito e assinados pela Companhia e pelos Credores. A omissão ou o atraso no exercício de qualquer direito, poder ou privilégio aqui previsto, não poderá ser interpretado como renúncia ou novação de qualquer direito, poder ou privilégio decorrente do presente Contrato ou de qualquer outro instrumento. O exercício parcial de qualquer direito não impedirá o seu exercício futuro ou de qualquer outro direito. A renúncia expressa por escrito a um determinado direito não deverá ser considerada como renúncia a qualquer outro direito.

**14.2.** Se qualquer cláusula deste Contrato for considerada inválida ou não exequível por uma autoridade de qualquer jurisdição competente, a referida cláusula deverá ser eliminada do Contrato, sem, contudo, afetar a validade ou a exequibilidade das demais cláusulas. Em substituição a qualquer cláusula assim eliminada, as Partes deverão negociar uma disposição similar, que reflita a intenção original das Partes, na medida do permitido pela respectiva decisão proferida pela referida autoridade.

**14.3.** A Alienação Fiduciária aqui avençada será adicional a, e sem prejuízo de qualquer outra garantia ou direito real de garantia outorgado pela Companhia como garantia das Obrigações Garantidas nos termos dos Instrumentos Garantidos e poderá ser executada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra garantia ou direito real de garantia, conforme o caso, a exclusivo critério dos Credores.



**14.4.** Este Contrato não constitui novação nem tampouco modifica quaisquer obrigações da Companhia para com os Credores nos termos de quaisquer contratos entre eles celebrados, inclusive, entre outros, os Instrumentos Garantidos.

**14.5.** O exercício pelos Credores e/ou pelo Agente de Garantias de qualquer um de seus respectivos direitos ou recursos previstos neste Contrato não exonerará a Companhia de quaisquer de seus deveres ou obrigações nos termos dos Instrumentos Garantidos ou ainda documentos e instrumentos a eles relativos.

**14.6.** Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e começa a vigorar na data de sua assinatura e deverá (i) permanecer em pleno vigor e efeito até a ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 10.1, (ii) vincular a Companhia, seus sucessores e cessionários autorizados, e (iii) beneficiar os Credores e seus sucessores e cessionários. Sem limitar a generalidade do disposto no item (iii), e na medida do permitido pelos Instrumentos Garantidos, os Credores poderão ceder ou de outra forma transferir seus direitos e obrigações, com relação a este Contrato e ao Imóvel, no todo ou em parte, a qualquer terceiro, o qual será então investido de todos os benefícios correspondentes assegurados aos Credores nos termos deste Contrato ou da lei aplicável, sendo a referida cessão, uma vez realizada, comunicada à Companhia. A Companhia não poderá transferir quaisquer de seus direitos ou obrigações, com relação a este Contrato e ao Imóvel, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito dos Credores, exceto conforme previsto nos Instrumentos Garantidos.

**14.7.** Conforme requerido nos termos da lei aplicável, a Companhia apresentou e entregou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (código de controle 7319.DAF4.9B8A.BC84), emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 09 de janeiro de 2019, e válida por 180 (cento e oitenta) dias, em relação à Companhia.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças em 8 (oito) vias idênticas, de igual teor, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 10 de janeiro de 2019

*[restante da página intencionalmente deixado em branco]*

*[Handwritten signatures and initials]*

em Garantia e  
americano de  
mplific Pavarini  
de Ativos Ltda. 1

2016



SERGI PESSOA ROSA JUNIOR.  
CPF 197478568-83  
DIRETOR

CÁSSIO JOSÉ SCHREINER  
CPF 699.643.729-20  
DIRETOR PRESIDENTE

**NOTA**

TITULO(5) DE:  
JUNIOR

4º TAB. 130-68-14-0 Notarial  
Brasil

Endereço Car. 00-99-713465  
Escritório R. 130-68-14-0

R. 130-68-14-0

C21028AB0227102

X ✓  
By

[Página de Assinatura 2/5 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Itapoá Terminais Portuários S.A., Banco Interamericano de Desenvolvimento atuando por meio da Corporação Interamericana de Investimentos, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.]



4º Tab

*[Handwritten signature]*

**CORPORAÇÃO INTERAMERICANA DE INVESTIMENTOS**, atuando como agente do  
**BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO**

4<sup>o</sup> TABELÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital  
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3884-9767  
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTONIO CANHEU FILHO

RECONHECO por SEMELHANÇA O VALOR DECLARADO E firma(s) de:  
HUGO RAUL FLOREZ TINORAN  
São Paulo, 11 de janeiro de 2019.  
da verdade. P. 26  
En test.  
TADEU CARLOS SALES COSTA - Escrevente  
Vir: R\$ 2,50. (ANEXAR Selo(s): 196467-19-000  
Válida somente com o selo de autenticidade. Tudeu  
Escre 0021038AB0106467

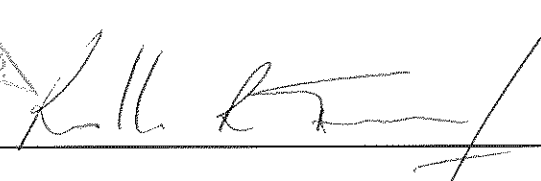
Colégio Notarial do Brasil  
4º Tabelião de São Paulo  
Tadeu Carlos Sales Costa  
Escrevente Público

\*VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS\*

✓

[Página de Assinatura 3/5 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Itapoá Terminais Portuários S.A., Banco Interamericano de Desenvolvimento atuando por meio da Corporação Interamericana de Investimentos, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.]



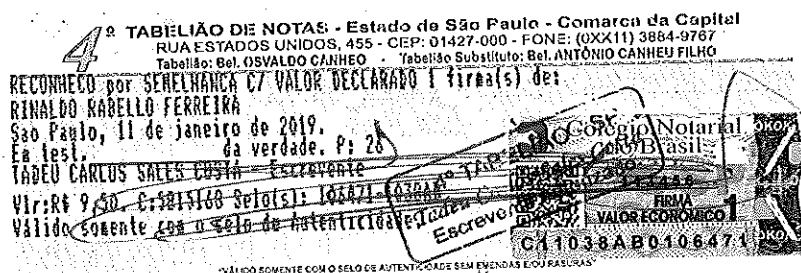
4º Tab. 

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

RINALDO RABELLO FERREIRA

CEP. 509.941.827 - 91

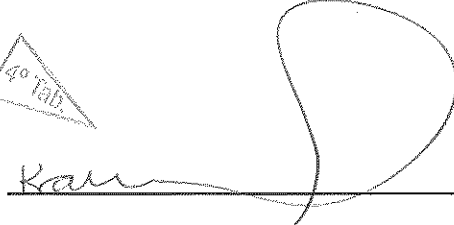
DIRETOR





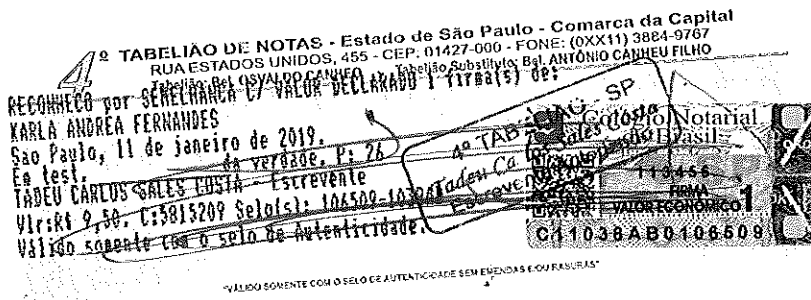


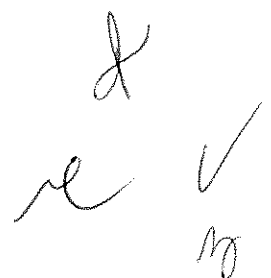
[Página de Assinatura 4/5 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Itapoá Terminais Portuários S.A., Banco Interamericano de Desenvolvimento atuando por meio da Corporação Interamericana de Investimentos, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.]

4º Tab.  
  
\_\_\_\_\_

**TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

KARLA FERNANDA  
PEREIRA







[Página de Assinatura 5/5 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Itapoá Terminais Portuários S.A., Banco Interamericano de Desenvolvimento atuando por meio da Corporação Interamericana de Investimentos, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda.]

## TESTEMUNHAS

Nome: Pedro Felipe Avanzi  
CPF: 324.571.448-33  
Identidade: RG: 41.789.366-8

Nome: Ana Paula Santos Reis  
Identidade: DT 606 0832



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

### ANEXO I

#### DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste Anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos nos Instrumentos Garantidos, conforme aplicável, e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados, modificados e que estejam em vigor.

As demais condições e obrigações assumidas pela Companhia constam nos Instrumentos Garantidos, cujos termos e condições as partes ratificam, declaram conhecer integralmente e passam a fazer parte deste instrumento de garantia como se aqui estivessem transcritos.

Este anexo contém um resumo de certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborado com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, o presente anexo não se destina a, e não deverá ser interpretado de modo a, modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Obrigações Garantidas ao longo do tempo; tampouco limitará os direitos dos Credores nos termos do presente Contrato.

#### I. FINANCIAMENTO BID

1. **Valor de Principal:** até R\$ 150.000.00,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo que o valor deverá ser amortizado em parcelas semestrais na respectiva Data de Pagamento de Juros (*Interest Payment Date*), sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2021 e a última em 15 de janeiro de 2030. O significado de Data de Pagamento de Juros (*Interest Payment Date*) deverá ser entendido como 15 de janeiro e 15 de julho de cada ano ("Data de Pagamento de Juros");
2. **Data de Vencimento Final:** 15 de janeiro de 2030.
3. **Juros Remuneratórios:** os juros do Financiamento BID deverão ser calculados diariamente para qualquer Período de Juros (*Interest Period*) sobre o valor principal do Financiamento BID devido, sendo o valor dos juros devidos em reais pela Companhia na Data de Pagamento de Juros, calculado de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 2.12 do Financiamento BID. Durante cada Período de Juros (*Interest Period*) as taxas de juros incidentes deverão observar as alíquotas aplicáveis para aquele Período de Juros (*Interest Period*) específico. As taxas de juros aplicáveis para os Períodos de Juros (*Interest Period*) serão calculados de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 2.12 do Financiamento BID, e serão o resultado da soma da (a) Taxa DI aplicável no 5º (quinto) dia anterior ao Dias Útil Federal (*Federal Business Day*) que a Taxa DI é divulgada; e (b) Margem Aplicável (*Applicable Margin*), sendo que: (i) "Taxa DI (*CDI Rate*)", correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e



cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

(II) "Margem Aplicável (Applicable Margin)": significa 3,5% (três e meio por cento) ao ano; e (III) "Período de Juros (Interest Period)": significa cada período de 6 (seis) meses, iniciando em uma Data de Pagamento de Juros e terminando na Data de Pagamento de Juros subsequente, exceto pelo primeiro período após o Desembolso, para o qual deverá significar o período que começa na Data de Desembolso e termina na próxima Data de Pagamento de Juros;

4. **Juros Moratórios:** se a Companhia deixar de realizar qualquer pagamento do principal ou juros nos termos do Financiamento BID quando devidos (seja na data de vencimento originalmente fixada, seja em razão de vencimento antecipado), a Companhia pagará juros sobre o montante vencido e não pago à taxa correspondente à soma de 2,0% (dois por cento) ao ano e a Taxa de Juros Variável (*Senior Loan Variable Rate*). Os juros moratórios serão aplicáveis a partir da data de vencimento da respectiva obrigação até o momento em que tal obrigação for paga, devendo ser pago assim que demandado na próxima Data de Pagamento de Juros, o que ocorrer primeiro, observado o previsto na Cláusula 2.7 do Financiamento BID. Caso os juros moratórios excedam o máximo previsto pela legislação aplicável, deverá ser aplicada a taxa máxima de juros permitida.
5. **Prêmio de Pré-Pagamento (*Prepayment Fee*):** se a Companhia realizar um pré-pagamento, de acordo com a Cláusula 2.4 do Financiamento BID, a Companhia deverá, na data do referido pré-pagamento, pagar um prêmio de pré-pagamento nos termos da Cláusula 2.4.3 do Financiamento BID ("Prêmio de Pré-Pagamento") de (a) 2% (dois por cento) do montante do Financiamento BID pré-pago, se o pré-pagamento for efetuado até o primeiro aniversário (inclusive) da Data Efetiva (*Effective Date*), ou (b) 1% (um por cento) do montante do Financiamento BID pré-pago, se o pré-pagamento for efetuado, a qualquer tempo, até a data do primeiro aniversário (inclusive) da Data Efetiva (*Effective Date*) e antes da data do segundo aniversário (inclusive) da Data Efetiva (*Effective Date*). O Prêmio de Pré-Pagamento não será aplicável a pré-pagamentos feitos após a data do segundo aniversário da Data Efetiva (*Effective Date*), ou a quaisquer pagamentos antecipados que sejam feitos a qualquer momento como resultado de um *Market Disruption Event*, conforme previsto na Cláusula 2.13 do Financiamento BID;
6. **Comissões:** observados os termos da Cláusula 2.11 do Financiamento BID, a Companhia deverá pagar as seguintes comissões: (a) Comissão de Compromisso (*Commitment Fee*): taxa anual de 30% (trinta por cento) sobre a Margem Aplicável (*Applicable Margin*) na proporção não desembolsada e não cancelada do Financiamento BID. A comissão de compromisso será (i) aplicável a partir da data correspondente a 45 (quarenta e cinco) dias após a Data Efetiva (*Effective Date*); (ii) calculada com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias com relação ao número real de dias transcorridos; e (iii) paga cumulativamente em cada Data de Pagamento de Juros, sendo o primeiro pagamento devido na primeira Data de Pagamento de Juros após a data em que Comissão de Compromisso se torne aplicável; (b) comissão inicial: uma comissão inicial em relação ao Financiamento BID nos termos da "*IDB Invest Fee Letter*", (c) Taxa de Supervisão: uma taxa de supervisão



anual em valor em reais equivalente a US\$ 15.000,00 (quinze mil dólares) por ano, exceto para o ano de 2019, em que será devido o valor em reais equivalente a US\$ 20.000,00 (vinte mil dólares), conforme critérios de conversão e termos de pagamento descritos no Financiamento BID; e **(d)** outras comissões a serem acordadas entre o Credores e a Companhia depois da Data Efetiva (*Effective Date*); e

7. **Custos e despesas:** nos termos da Cláusula 2.11.2. do Financiamento BID, a Companhia deverá pagar ao BID as despesas (incluindo despesas de viagem e de estadia), e quaisquer taxas e custos incorridos pelo BID e as taxas e despesas do BID e dos assessores do BID no Brasil e nos Estados Unidos da América, razoavelmente incorridos em conexão com: **(a)** à elaboração do Financiamento BID; **(b)** à elaboração, revisão, negociação, assinatura, implementação, e quando aplicável, tradução, registro e notariação dos Documentos da Operação (*Transaction Documents*) e instrumentos correlatos; **(c)** à manutenção do empréstimo e para preservar as garantias constituídas; e **(d)** entre outros conforme previsto na Cláusula 2.11.2. do Financiamento BID.

## II. ESCRITURA DE EMISSÃO

1. **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido). Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de janeiro de 2019 ("Data de Emissão").
2. **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão.
3. **Séries:** A Emissão será realizada em série única, sendo que serão emitidas 3.000 (três mil Debêntures).
4. **Pagamento do Valor Nominal:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal de cada uma das Debêntures será amortizado em 15 (quinze) parcelas semestrais, no dia 15 dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo a primeira parcela no 12º (décimo segundo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, ou seja, em 15 de janeiro de 2020 .
5. **Remuneração:** A remuneração das Debêntures será a seguinte: **(a) atualização monetária:** o Valor Nominal de cada uma das Debêntures não será atualizado monetariamente; e **(b) Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por

*[Handwritten signature]*



dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, a partir do 6º (sexto) mês contado, inclusive, da Data de Emissão, ou seja, no dia 15 dos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2019 e o último, na Data de Vencimento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão.

6. **Local do Pagamento:** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, serão realizados pela Companhia utilizando-se, conforme o caso: **(a)** os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou **(b)** os procedimentos adotados pelo Agente de Liquidação, para as Debêntures que eventualmente não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou, conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.
7. **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a 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, **(a)** 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 **(b)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago .
8. **Despesas.** Correrão por conta da Companhia, todos os custos incorridos com a Oferta Restrita ou com a estruturação, emissão, distribuição, registro e execução das Debêntures no Brasil, das Garantias e do Contrato de Compartilhamento, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Agente de Liquidação, do Banco Centralizador, do Auditor Independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, às Garantias e ao Contrato de Compartilhamento.

X  
re  
m  
j

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



**ANEXO II**

**CÓPIA DA MATRÍCULA**

X ✓  
re  
10  
8

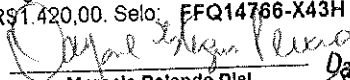
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ

Marcelo Rolando Diel - Registrador

Av. André Rodrigues de Freitas, 1067, Itapema do Norte, Itapoá - SC

Prenotado sob nº 48.192, no Livro nº 1, em data de 14 de Janeiro de 2019.

- R.10-25.656, Registro - Alienação Fiduciária, de 25 de Janeiro de 2019. Emol: R\$ 1.420,00. Selo: **FFQ14766-X43H** R\$ 1.95

  
Marcelo Rolando Diel

Consulte o selo em <http://selo.tjsc.jus.br>

