**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

entre

**ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S.A.**

*como Fiduciante*

*e*

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

*como Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas*

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

[=] de [=] de 2021

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

O presente “*Instrumento Particular de Constituição de Garantia, sob Condição Suspensiva, de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças*” (“Contrato”) é celebrado entre:

1. na qualidade de Devedora Fiduciante do Imóvel (conforme definido abaixo):

**ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Itapoá, Estado de Santa Catarina, na Avenida Beira Mar 05, nº 2.900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 01.317.277/0001-05, e na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE nº 42.3.00024180, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) nas páginas de assinaturas do presente instrumento (“Emissora” ou “Fiduciante”);

1. na qualidade de Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento (“Agente Fiduciário”), na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) (“Debenturistas” e, individualmente, “Debenturista”);

sendo a Fiduciante e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

**Considerando que:**

1. Com o objetivo de obter financiamento para o desenvolvimento e implementação do Projeto (conforme abaixo definido), foram realizadas, em 23 de novembro de 2021, a Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora e a Reunião do Conselho Administração da Emissora, devidamente registradas perante a JUCESC em 02 de dezembro de 2021 sob os nºs 20217508146 e 20217469183, respectivamente, que deliberaram, respectivamente, sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e da Lei n° 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), e a outorga de determinadas garantias reais (“Aprovações Societárias”), conforme os termos, condições e características descritos no “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie* *Quirografária, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da Itapoá Terminais Portuários S.A.*”, celebrado em 23 de novembro de 2021, entre a Fiduciante e o Agente Fiduciário e registrado perante a JUCESC em 30 de novembro de 2021, sob nº ED005771000 (“Escritura de Emissão”);
2. Em 10 de janeiro de 2019, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças*” (“Contrato de Garantia Existente”), a Fiduciante concordou em ceder e transferir em alienação fiduciária o Imóvel (conforme definido abaixo) descrito na matrícula constante do Anexo II ao Contrato de Garantia Existente, em favor do Banco Interamericano de Desenvolvimento (“Financiamento BID, e em favor dos titulares das debêntures da 3ª Emissão da Emissora, representados pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme descritas no Anexo IV ao presente (conjuntamente aqui definidas como “Dívida Existente”).
3. observada a Condição Suspensiva (conforme abaixo definido), a Fiduciante é a legítima titular da nu propriedade e possuidora direta do Imóvel, sendo que, com exceção do ônus criado em favor da Dívida Existente por meio do Contrato de Garantia Existente, o Imóvel (conforme definido abaixo) encontra-se plenamente livre e desembaraçado de quaisquer outros ônus, dívidas ou dúvidas, tributos, impostos e/ou taxas em atraso, ou encargos, exceto, conforme mencionado anteriormente, pela Garantia constituída nos termos do Contrato de Garantia Existente e nos termos do presente Contrato;
4. para assegurar o fiel, pontual, correto e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias da Fiduciante a serem assumidas perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, no âmbito da Escritura de Emissão, conforme melhor descrita na definição de “Obrigações Garantidas” constante da Cláusula 1.1 abaixo, a Fiduciante compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a alienar fiduciariamente em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o Imóvel (conforme definido abaixo), observado o implemento da Condição Suspensiva (conforme abaixo definido);
5. foram concedidas em benefício dos Debenturistas, além da garantia constituída sob condição suspensiva, por este Contrato, outra garantia, também sob condição suspensiva para assegurar o integral cumprimento e pagamento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, conforme o “*Instrumento Particular de Constituição, Sob Condição Suspensiva, de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças*”, celebrado nesta data e, em conjunto com este Contrato, “Contratos de Garantia”); e
6. a constituição da garantia objeto do presente Contrato foi aprovada no âmbito das Aprovações Societárias da Fiduciante.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, mediante os termos, cláusulas e condições a seguir.

Os termos utilizados no presente Contrato iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural) terão os respectivos significados indicados abaixo, ainda que posteriormente ao seu uso. Os termos que não sejam definidos de outra forma neste Contrato terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão.

# CLÁUSULA PRIMEIRA DA CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

* 1. Em garantia do fiel, pontual, correto e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Fiduciante na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem limitação, às obrigações (i) relativas a integral e pontual amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão), dos Juros Remuneratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), dos demais encargos relativos às Debêntures subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos à Escritura de Emissão, aos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão) e aos demais documentos da Emissão, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado Total, ou Aquisição Facultativa, nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável; (ii) relativas a quaisquer outras obrigações assumidas pela Fiduciante na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Agente de Liquidação (conforme definido na Escritura de Emissão), ao Escriturador, à B3, ao Agente Fiduciário, à Agência de Classificação de Risco e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão; e (iii) de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou realização das Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a execução e a excussão de tais Garantias, nos termos dos respectivos Contratos, conforme aplicável (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, por este Contrato e na melhor forma de direito, para os fins e efeitos do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”), a Fiduciante, pelo presente, de forma irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente em garantia, sob Condição Suspensiva (conforme abaixo definido), aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, 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 (“RI de Itapoá”), devidamente descrito e caracterizado na certidão atualizada que constitui o 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 o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) de n°s: (a) 81150000065-03, com área de 330,00m 2; (b) 99850000002-43, com área de 480,00m2; (c) 99850000003-24, com área de 1.386,00m2; (d) 99850000040-79, com área de 1.155,00m2; (e) 99850000050-40, com área de 1.976,00m2; (f) 99850100002-89, com área de 6.125,84m2; (g) 99850100004-40, com área de 495,00m2; (h) 99850100020-60, com área de 568,70m 2; (i) 9985 0100021-41, com área de 582,30m2; (j) 9985 0100022-22, com área de 2.067,90m2; (k) 99850100023-03, com área de 602,00m2; (l) 99850100025-75, com área de 840,75m2; (m) 9985 0100026-56, com área de 275,00m2; (n) 9985 0100027-37, com área de 292,90m 2; (o) 9985 0100028-18, com área de 530,55m2; (p) 99850100029-07, com área de 1.377,68m2; (q) 99850100030-32, com área de 375,00m 2; (r) 99850100036-28, com área de 304,13m 2; (s) 99850100038-90, com área de 644,75m2; (t) 99850100039-70, com área de 596,74m2; (u) 9985 0100046-08, com área de 495,00m2; (“Imóvel” e “Direitos de Ocupação”), para os fins e efeitos do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514/97. [Nota Itapoá: Os registros estão ok]
     1. As Partes estabelecem, de comum acordo, que a Alienação Fiduciária garantirá parcela das Obrigações Garantidas limitada a aproximadamente R$ 758.500.000,00 setecentos e cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais) (“Parcela Garantida”), observado o disposto na Cláusula 1.1.2 abaixo, isto é, 79,21% (setente e nove inteiros e vinte e um centésimos por cento) das Obrigações Garantidas (percentual esse que para os fins do art. 27, § 2º da Lei 9.514 é considerado o valor das Obrigações Garantidas). Sendo assim, a parcela das Obrigações Garantidas que sobejar em relação ao percentual garantido por este Contrato não será extinta com a excussão desta Alienação Fiduciária, continuando a Emissora obrigada a satisfazê-las até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas.
     2. Na presente data, o Imóvel tem um valor de liquidação forçada de aproximadamente R$ 594.000.000,00 (quinhentos e noventa e quatro milhões de reais) (“Valor de Avaliação”), conforme avaliado pela Capital Bens Engenharia Ltda. ME. no Laudo Técnico de Avaliação n° G.900.678de 19/05/2021(“Laudo Inicial”).
     3. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do Imóvel dado em garantia a qualquer momento, sem exigência de pré-autorização pela Assembleia Geral de Debenturistas.
     4. As Partes declaram que o cálculo do montante da Parcela Garantida foi baseado no Valor de Avaliação, descontando-se o valor depreciado do "*Píer de Atracação e 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 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 Fiduciante 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”).[**Nota MMSO**: Pendente de confirmação] [**Nota Pavarini**: esclarecer tema do píer de atracação] [Nota Itapoá: Consta mesma correlação no instrumento anterior (cláusula 2.1.1.2). Em caso de excussão, a parte adquirente deverá obter as licenças para utilização do píer de atracação.]
     5. O montante das Obrigações Garantidas que vier a exceder o valor da Parcela Garantida não será extinto com a execução da presente Garantia, continuando a Fiduciante obrigada a satisfazê-la até que seja as Obrigações Garantidas sejam integralmente paga, observado o disposto na Cláusula 3.13 abaixo.
     6. O valor da Parcela Garantida, conforme estipulado na Cláusula 1.1.3 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 3.9 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.
     7. 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 pelo Prazo de Vigência (conforme definido abaixo), exceto pelas benfeitorias realizadas nas áreas de marinha, de domínio da União, que não fazem parte do Imóvel.
  2. A Fiduciante deterá a posse direta do Imóvel, bem como dos documentos ou registros comprobatórios da titularidade da Fiduciante sobre o Imóvel ou de outra forma relevantes para a excussão da Alienação Fiduciária e alienação do Imóvel (“Documentos Comprobatórios”), exclusivamente na qualidade de depositária e responsável por bens de terceiros, assumindo todas as obrigações previstas nos artigos 627 a 646 da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas.
  3. A Alienação Fiduciária objeto deste Contrato, assim como todas as obrigações aqui pactuadas, permanecerão íntegras e em pleno vigor até a data em que ocorrer um dos seguintes eventos (“Prazo de Vigência”): (a) o pleno e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (b) até que o Imóvel seja excutido e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto integral da excussão, de forma definitiva e incontestável.
  4. Fica assegurada à Fiduciante a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante 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.
     1. A Fiduciante providenciará, às suas expensas, a manutenção de todos os meios físicos e digitais necessários à titularidade, guarda, preservação e organização dos Documentos Comprobatórios.
     2. 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 Debenturistas, exceto pelas benfeitorias realizadas nas áreas de marinha, de domínio da união, que não fazem parte do Imóvel.
     3. Para os fins do disposto no artigo 24, IV da Lei 9.514/97, a Fiduciante 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 RI Itapoá.
     4. Sujeito ao implemento da Condição Suspensiva prevista na Cláusula 1.4 abaixo, a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel para o Agente Fiduciário representando a comunhão dos Debenturistas opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, e subsistirá até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
     5. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, o Agente Fiduciário, representando a comunhão de Debenturistas, como proprietário fiduciário do Imóvel, será o único e exclusivo beneficiário da prévia indenização paga pelo poder expropriante, na qualidade de representante dos Debenturistas. Na qualidade de proprietário fiduciário do Imóvel, o Agente Fiduciário poderá, isoladamente ou em conjunto com a Fiduciante, questionar em juízo ou fora deste o valor da indenização paga pelo poder expropriante, requerendo a sua majoração, se pertinente, hipótese na qual a Fiduciante compromete-se a cooperar com o Agente Fiduciário, conforme venha a ser solicitada.
  5. Condição Suspensiva. Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a liquidação integral, irrevogável e incontestável das Obrigações Garantidas, estando sua eficácia sujeita ao implemento de condição suspensiva, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil, sendo que passará a ser eficaz e exequível, independentemente de qualquer aditamento, notificação, assinatura de qualquer outro documento ou prática de qualquer outro ato por qualquer das Partes deste Contrato ou terceiros, mediante a confirmação (i) da liquidação integral das obrigações decorrentes da Dívida Existente; e/ou (ii) da emissão do termo de liberação aplicável, o que ocorrer primeiro, o que deverá ser comprovado por meio da apresentação, ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de um dos eventos ora descritos, dos termos de quitação, relatório de encerramento ou termo de liberação, conforme for o caso, ou ainda qualquer outro documento emitido pelos respectivos credores da Dívida Existente (“Credores Itapoá”), com a finalidade de exonerar completamente a Fiduciante da Dívida Existente e liberar as garantias constituídas nos termos do Contrato de Garantia Existente, a serem emitidos pelos Credores Itapoá (“Condição Suspensiva” e “Termos de Quitação e Liberação”, respectivamente).
     1. Após a verificação da implementação da Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária constituída por meio deste Contrato será, para todos os fins de direito, considerada automaticamente eficaz e exequível.
  6. A Fiduciante fica obrigada a oferecer novos ativos aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em substituição à garantia constituída por meio deste Contrato, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados (i) do recebimento de intimação judicial ou notificação administrativa informando a ocorrência de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa sobre o Imóvel, ou (ii) da invalidação, inexequibilidade, insuficiência ou ineficácia do Imóvel, salvo se a Fiduciante comprovar que a eventual restrição sobre a garantia foi suspensa, interrompida, indeferida ou de qualquer outra forma afastada por decisão judicial dentro do referido prazo de 15 (quinze) Dias Úteis. (“Reforço ou Substituição de Garantia”).
     1. O Reforço ou Substituição de Garantia deverá ser implementado por meio de alienação e/ou cessão fiduciária em garantia de outros ativos e/ou direitos livres de qualquer ônus, fiança, ou qualquer outro que venha a ser aceito pelos Debenturistas, a seu exclusivo critério, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim. No caso de reforço ou substituição da presente Alienação Fiduciária, os novos bens e/ou direitos cedidos e/ou alienados fiduciariamente deverão ser constituídos nas condições e no prazo previsto conforme decisão dos Debenturistas e deverão ser (i) identificados em aditamento a ser celebrado entre as Partes, de forma e conteúdo aceitável aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; ou (ii) dados em garantia por meio de celebração de um novo contrato em termos aceitáveis aos Debenturistas, procedendo-se, em qualquer caso, os respectivos registros nos mesmos prazos aqui estabelecidos.

# CLÁUSULA SEGUNDA APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Como parte do processo de constituição da Alienação Fiduciária, a Fiduciante, obriga-se a, às suas exclusivas expensas, conforme o caso:

1. 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;
2. fornecer cópia eletrônica (PDF) desse Documentos Comprobatórios da prenotação do Contrato para fins de registro ao Agente Fiduciário dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data descrita no item "(i)" acima; e
3. fornecer cópia eletrônica (PDF) do Documentos Comprobatórios do registro do Contrato pelo Cartório de Registro de Imóveis competente ao Agente Fiduciário dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do referido registro.

2.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente fazer exigências para o registro do presente Contrato, a Fiduciante comunicará ao Agente Fiduciário para que este, em tempo hábil e em conjunto com a Fiduciante, possam (não sendo obrigados a) tomar as providências necessárias para o efetivo registro da presente Alienação Fiduciária, sem prejuízo dos prazos mencionado.

# CLÁUSULA TERCEIRA EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL [Nota MMSO: Pendente de confirmação pelos Coordenadores]

3.1. Observada a Condição Suspensiva, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas, observados eventuais prazos de cura conforme disposto na Escritura de Emissão, ou no vencimento final das Debêntures sem que as mesmas tenham sido quitadas, nos termos da Escritura de Emissão (“Evento de Excussão”), os Debenturistas, mediante instruções do Agente Fiduciário nesse sentido, agindo diretamente ou por meio de quaisquer de seus procuradores, terão o direito de, conforme estabelecido no artigo 26, parágrafos 1º e 2°, da Lei 9.514/97, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante conforme descrito abaixo.

* + 1. Para fins do início dos procedimentos de intimação previstos na Lei 9.514/97 e em atendimento ao artigo 26, parágrafo 1°, da Lei 9.514/97, a Fiduciante 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 Debenturistas até a data do efetivo pagamento, que inclui os juros compensatórios, atualização monetária, multas, encargos moratórias e demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e quaisquer outras contribuições.
    2. Em observância ao parágrafo 2º do Artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido um prazo de carência de 3 (três) dias corridos, contados do recebimento, pela Fiduciante, de notificação escrita enviada pelo Agente Fiduciário, indicando a ocorrência de vencimento - ordinário ou antecipado - das Obrigações Garantidas. Com o término do prazo de carência, o Agente Fiduciário poderá iniciar os procedimentos de intimação previstos na Lei 9.514/1997 e detalhados nesta Cláusula.
    3. 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.

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

(i) a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário 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 localiza 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 Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;

(iii) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a procurador regularmente constituído;

(iv) se o destinatário da intimação encontrar-se 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 Serviço 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 Fiduciante 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 Debenturistas 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 o Agente Fiduciário requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, da propriedade fiduciária do Imóvel.

3.1.9. 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 ao Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

3.1.10. 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 Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

3.1.11. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos na Escritura de Emissão.

3.2. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto acima, o Agente Fiduciário poderá, 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 do prazo para purgação da mora e consolide, em nome do Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

3.3. A Fiduciante concorda que o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, terá o direito (mas não a obrigação) de, diretamente ou por meio de quaisquer procuradores, agir em nome da Fiduciante 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 Fiduciante, nos termos e em decorrência do Imóvel, incluindo, mas não se limitando a, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo à Alienação Fiduciária instituída pelo presente Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida Alienação Fiduciária, 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 ao Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, ou a terceiro indicado pelo Agente Fiduciário.

3.4. Os direitos descritos nesta Cláusula são adicionalmente conferidos ao Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, em conformidade com a procuração pública outorgada de forma irrevogável e irretratável nos termos do Anexo III a este Contrato, que poderá ser substabelecida pelo Agente Fiduciário, 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 do Código Civil. Tal procuração deverá ser mantida válida e eficaz pelo Prazo de Vigência.

3.5. Na máxima extensão permitida pela lei aplicável e consistente com a natureza das Obrigações Garantidas e disposições do presente Contrato ou da Escritura de Emissão, a Fiduciante neste ato renuncia, em favor do Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, a qualquer privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral exequibilidade da Alienação Fiduciária instituída pelo presente ou o exercício pelo Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, de quaisquer direitos que lhes sejam assegurados nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e da lei aplicável.

3.5.1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Alienação Fiduciária com a garantia real outorgada no âmbito do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, Sob Condição Suspensiva, de Equipamentos e Outras Avenças*, celebrado nesta data, podendo o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, executar a totalidade ou uma delas a seu exclusivo critério, para os fins de amortizar ou liquidar integralmente as Obrigações Garantidas.

3.6. Leilão Extrajudicial. Uma vez consolidada a propriedade, conforme o caso, do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, o Imóvel deverá ser alienado pelo Agente Fiduciário 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 do Agente Fiduciário representando os Debenturitas, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor de Avaliação, ou pelo Valor de Reavaliação (conforme previsto na Cláusula 3.11 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 3.11 abaixo) e do valor das Despesas (conforme definido na Cláusula 3.12 abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2° e 3°, da Lei 9.514/97 (“Segundo Leilão” e, em indistintamente com o Primeiro Leilão, “Leilão”).

3.7. 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 Fiduciante será comunicada por correspondência, na forma prevista na Lei 9.514/97, endereçada ao endereço previsto na Cláusula 7.1 abaixo acerca das datas, locais e horários de realização dos Leilões.

3.8. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome do Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, e até a data da realização do Segundo Leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel, nos termos do art. 2°-B da Lei 9.514/97.

3.9. Nos dias 15 (quinze) de junho de cada ano, a Fiduciante deverá enviar ao Agente Fiduciário, às custas da Fiduciante, 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, Agrotools, 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, para definição do “valor de liquidação forçada”, considerando um cenário de excussão de garantia, sendo os honorários da empresa de avaliação integralmente custeados pela Fiduciante. Nota: termo definido na ABNT NBR 14.653 – Parte 1.

3.10. 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, atualizadas monetariamente *pro rata die* até o dia do Segundo 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 Segundo 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 Segundo Leilão), se for o caso;

(iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelos Debenturitas, mediante instruções do Agente Fiduciário e adiantamento de recursos por estes, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(v) imposto de transmissão (ITBI) e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelos Debenturistas, mediante instruções do Agente Fiduciário 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 do Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas.

3.11. 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 Fiduciante;

(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 Debenturistas, mediante instrução do Agente Fiduciário nesse sentido e adiantamento de recursos por estes, o que será devidamente comprovado aos Debenturistas, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

3.12. 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 Debenturistas, diretamente ou através do Agente Fiduciário, depositarão a importância que sobejar (depois de deduzidos os valores da Dívida e das Despesas) na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Fiduciante ao Agente Fiduciário como representante dos Debenturistas. [Nota TF: Discutir exclusão da Cláusula] [**Nota MMSO**: Cláusula anteriormente excluída dado que não temos cessão fiduciária na presente emissão e que a devolução do sobejo já é prevista em lei. Estamos ok com a inclusão da redação atual.]

3.13. 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 Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, da obrigação de que trata a Cláusula 3.12 acima, hipótese em que a Fiduciante ficará integralmente liberada das obrigações assumidas no âmbito deste Contrato, ficando certo e ajustado que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, ficarão exonerados da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor dos Debenturistas.

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

3.15. Após a realização infrutífera dos 2 (dois) Leilões, conforme previsto nesta Cláusula, resultando na consolidação da propriedade do Imóvel dado em garantia em nome do Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias e eventual saldo que sobejar do valor de posterior venda do Imóvel. Fica o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, desde já autorizado a realizar a venda privada do Imóvel, sem qualquer ingerência da Fiduciante.

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

3.17. No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da Dívida e das Despesas, o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, fornecerá o respectivo termo de quitação à Fiduciante.

3.18. À vista do termo de quitação de que trata a Cláusula 3.17 acima, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da Alienação Fiduciária.

# CLÁUSULA QUARTA OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e na Escritura de Emissão, conforme aplicável, durante o Prazo de Vigência, a Fiduciante obriga-se, nos seguintes termos, a:

1. observada a Condição Suspensiva, manter a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, durante todo o Prazo de Vigência, sem qualquer restrição, ou imposição de condição, bem como manter o Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer Ônus (conforme abaixo definido), encargos ou gravames;
2. comunicar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência do respectivo evento, qualquer acontecimento que possa afetar a eficácia da Alienação Fiduciária constituídas por meio deste Contrato;
3. defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa prejudicar a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato, o Imóvel, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere esta alínea em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação (ou citação) do respectivo ato, ação, procedimento ou processo;
4. indenizar, defender, eximir, manter indene e, quando aplicável, reembolsar os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos, excetuado lucros cessantes) razoáveis e comprovadamente pagos ou incorridos pelos Debenturistas, decorrentes do descumprimento, pela Fiduciante, das Obrigações Garantidas e/ou descumprimentos relacionados ao presente Contrato;
5. pagar ou fazer com que sejam pagos (antes da incidência de quaisquer multas, penalidades, juros ou despesas) todos os tributos presentes ou futuramente incidentes sobre o Imóvel e todas as despesas que, caso não sejam pagas, possam constituir um Ônus (conforme abaixo definido) ou gravame sobre o Imóvel;
6. observada a Condição Suspensiva, com relação ao Imóvel e/ou qualquer dos direitos a eles inerentes, (i) não alienar, vender, ceder, permutar, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar ou dar em pagamento o Imóvel em desacordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, conforme aplicável; (ii) não constituir qualquer novo Ônus (conforme abaixo definido) com a exceção dos Ônus (conforme abaixo definido) constituídos nos termos deste Contrato, observada a Condição Suspensiva e eventuais hipóteses permitidas nos termos da Escritura de Emissão; (iii) não outorgar qualquer outra procuração ou documento semelhante com os mesmos poderes previstos no Anexo III deste Contrato; (iv) não restringir ou diminuir a garantia e os direitos criados por este Contrato; e (v) não permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico sem a aprovação prévia dos Debenturistas, conforme deliberação dos mesmos.
7. não praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, prejudicar o cumprimento, pela Fiduciante, das condições da Alienação Fiduciária objeto deste Contrato;
8. não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a Procuração e/ou os poderes outorgados nos termos deste Contrato;
9. adotar todas as medidas necessárias para o devido registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos nos termos e prazos aqui estipulados;
10. tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais documentos relacionados às Debêntures e a este Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos Debenturistas, nos termos dos documentos relacionados às Debêntures e a este Contrato;
11. em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, no âmbito da Escritura de Emissão, conforme aplicável, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão desta Alienação Fiduciária conforme estabelecido neste Contrato;
12. efetuar o Reforço ou Substituição de Garantia necessário, nos prazos e formas previstos na Cláusula 1.6 acima;
13. expressamente renunciar a qualquer prerrogativa legal ou direito contratual que eventualmente detenha, que: (i) seja contrária à constituição da presente Alienação Fiduciária, de acordo com este Contrato; (ii) possa prejudicar o exercício de quaisquer direitos dos Debenturistas; ou (iii) impeça a Fiduciante de cumprir as obrigações contraídas no presente Contrato;
14. mencionar em suas demonstrações financeiras a presente Alienação Fiduciária, na medida exigida e em estrita observância às normas contábeis em vigor a elas aplicáveis, conforme previsto neste Contrato;
15. reembolsar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos Debenturistas, e /ou os Debenturistas, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação do Agente Fiduciário nesse sentido, por todos os custos e despesas razoáveis e comprovadamente incorridos na preservação dos respectivos direitos dos Debenturistas sobre o Imóvel e no exercício ou execução de quaisquer dos direitos nos termos deste Contrato, bem como por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em eventual registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;
16. comunicar ao Agente Fiduciário o proferimento de qualquer sentença, quer em primeira instância, quer em outros graus de jurisdição, inclusive quanto ao deferimento de liminar ou tutela antecipada e ao julgamento de recursos já interpostos, bem como sobre a interposição de recursos e ajuizamento de novas ações, em relação a qualquer ação que afete ou possa afetar, de forma substancial e relevante, a Alienação Fiduciária ora outorgada;
17. manter o Imóvel segurado por companhia de seguro de primeira linha, com cobertura dos valores e riscos adequados para o valor do bem e de acordo com as melhores práticas de mercado do setor no Brasil, devendo disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia dos documentos relacionados a tais seguros em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação;
18. manter o Imóvel em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçado de (a) 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 da Alienação Fiduciária ora constituída, observado o implemento da Condição Suspensiva, (b) na medida do razoavelmente possível, de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora; bem como comunicar ao Agente Fiduciário 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;
19. manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização;
20. manter a posse direta do Imóvel, protegendo-o inclusive contra turbação e esbulho por meio de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis;
21. 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 Debenturistas;
22. fornecer ao Agente Fiduciário, nos prazos assinalados nesse Contrato e/ou em qualquer aditivo, cópias digitais (.pdf) dos documentos comprobatórios;
23. tomar todas as medidas de forma a realizar a pontual quitação da Dívida Existente, e solicitar a subsequente emissão dos Termos de Quitação e Liberação pelos Credores Itapoá.

4.2. A Fiduciante, à sua próprias expensa, celebrará, os documentos e instrumentos adicionais necessários que venham a ser exigidos para permitir que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos Debenturistas, proteja os direitos ora constituídos no que diz respeito ao Imóvel, no todo ou em parte, ou o exercício por parte do Agente Fiduciário de quaisquer dos direitos, poderes e faculdades a ele atribuídos pelo presente Contrato.

# CLÁUSULA QUINTA DECLARAÇÕES DA FIDUCIANTE

5.1. Em complemento as declarações e garantias prestadas nos demais documentos correlatos à Escritura de Emissão e a este Contrato, a Fiduciante, neste ato, presta as seguintes declarações perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário:

1. observado o implemento da Condição Suspensiva, a Fiduciante é a legítima titular e proprietária do Imóvel, que, com exceção do Ônus constituído por meio do Contrato de Garantia Existente, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, não existindo contra a Fiduciante qualquer ação ou procedimento judicial, administrativo ou fiscal que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a presente Alienação Fiduciária, observada a Condição Suspensiva;
2. a Fiduciante é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, e possui pleno poder, autoridade e capacidade para celebrar este Contrato, outorgar mandato a terceiros, inclusive o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos Debenturistas, e cumprir as obrigações por ela assumidas neste Contrato, bem como obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias e regulatórias, para a celebração deste Contrato;
3. a celebração deste Contrato, o cumprimento de suas obrigações previstas neste documento e a constituição da presente alienação fiduciária: (1) não infringem ou contrariam o estatuto social da Fiduciante; (2) não infringem ou contrariam qualquer contrato ou documento do qual a Fiduciante seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, observada a Condição Suspensiva, no que se refere à liberação do Ônus constituído em favor dos Credores Itapoá, no âmbito do Contrato de Garantia Existente; e/ou (3) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos que vinculem ou afetem a Fiduciante, observada a Condição Suspensiva, no que se refere à liberação do Ônus constituído em favor dos Credores Itapoá, no âmbito do Contrato de Garantia Existente; (ii) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bens da Fiduciante (exceto o Ônus decorrente da constituição da presente Alienação Fiduciária, observada a Condição Suspensiva, no que se refere à liberação do Ônus constituído em favor dos Credores Itapoá, no âmbito do Contrato de Garantia Existente); ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (4) não infringem qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante (e/ou suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos, incluindo, sem limitação, às normas aplicáveis que versam sobre direito público e administrativo; e (5) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades;
4. observada a Condição Suspensiva, não é necessária a obtenção de qualquer aprovação, ou quaisquer outros consentimentos, aprovações ou notificações com relação à criação e manutenção da Alienação Fiduciária sobre o Imóvel de acordo com este Contrato, ou à assinatura e cumprimento do presente Contrato;
5. os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;
6. mediante o registro e averbação deste Contrato e de seus eventuais aditamentos, conforme previsto na Cláusula 2.1 acima, e observada a Condição Suspensiva, a presente Alienação Fiduciária será devidamente constituída e válida nos termos da regulamentação aplicável, observados os termos e condições aqui estabelecidos, constituindo em favor dos Debenturistas um direito real de garantia de primeiro e único grau, válido, eficaz, exigível e exequível perante quaisquer terceiros sobre o Imóvel;
7. ressalvados os registros mencionados na alínea “f” acima e observada a Condição Suspensiva, no que se refere à liberação do Ônus constituído em favor dos Credores Itapoá, no âmbito do Contrato de Garantia Existente, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou junto a qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e cumprimento deste Contrato;
8. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 653 e 684 do Código Civil; não outorgaram qualquer outra procuração ou documento semelhante com os mesmos poderes previstos no Anexo III deste Contrato;
9. após a realização das devidas diligências, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente, inclusive, de natureza socioambiental, envolvendo a Fiduciante, que possam impedir a constituição da Alienação Fiduciária objeto deste Contrato;
10. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios que sejam necessários à constituição e manutenção da Alienação Fiduciária objeto deste Contrato;
11. este Contrato constitui uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Fiduciante, exequível em conformidade com os seus respectivos termos e condições;
12. 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 Fiduciante, 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;
13. não recai sobre o Imóvel qualquer infração, responsabilização, inquérito, investigação ou medida judicial ou administrativa de ordem ambiental;
14. o Imóvel não está sofrendo nenhum embargo ou restrição por conta de infração de natureza ambiental, não existe qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, inquérito ou processo arbitral, judicial ou administrativo pendente ou, tanto quanto a Fiduciante 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;
15. 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 Alienação Fiduciária;
16. o Imóvel atende às exigências impostas pelos órgãos competentes;
17. 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;
18. o Imóvel não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado, declarado de utilidade pública ou desapropriado;
19. 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;
20. a celebração deste Contrato é compatível com a sua condição econômico-financeira, de forma que a Alienação Fiduciária do Imóvel realizada nos termos deste Contrato não afetará sua capacidade de honrar com quaisquer de suas obrigações, conforme as mesmas venham a se tornar devidas; e
21. não obstante uma possível caracterização do Imóvel dado em garantia como bem essencial às atividades da Fiduciante, nos termos do disposto no artigo 49, parágrafo 3º, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada de tempos em tempos (bens de capital necessários à sua atividade empresarial), a Fiduciante declara que não invocará o referido dispositivo com o objetivo de impedir, suspender ou de outro modo prejudicar a execução das Obrigações Garantidas, renunciando qualquer prerrogativa, atual ou futura, de pleitear ou de qualquer forma discutir, em juízo ou fora dele, o reconhecimento da essencialidade ou de qualquer argumento correlato que venha a impedir/obstar a excussão da Alienação Fiduciária.

5.2. A Fiduciante obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas, por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios, excetuados lucros cessantes), decorrentes deste Contrato e incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, em razão da inveracidade, incompletude ou incorreção de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos desta Cláusula Quinta.

5.2.1. A indenização a que se refere a Cláusula 5.2 acima deverá ser paga em moeda corrente nacional, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento de notificação nesse sentido enviada pelo Agente Fiduciário.

5.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2 acima, a Fiduciante obriga-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de qualquer fato que, de forma comprovada, torne quaisquer das declarações aqui prestadas total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas, e que possa prejudicar a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato.

5.4. No caso de as Partes firmarem aditamento a este Contrato, as declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante deverão também, no que couber, ser prestadas com relação ao aditamento, devendo ser corretas, válidas e estar vigentes na data de assinatura do respectivo aditamento, ressalvadas as atualizações devidas e necessárias.

# CLÁUSULA SEXTA

**COMUNICAÇÕES**

6.1 Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes em virtude deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

*(i) Se para a Fiduciante:*

**ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S.A.**

Avenida Beira Mar 05, nº 2.900, Figueira do Pontal

CEP 89.249-000, Itapoá, SC

At.: Sr. Cássio José Schreiner / Sr. Thiago Leandro da Silva Gama

Telefone: (47) 3443-8506 / (47) 3443-8501

E-mail: cassio.schreiner@portoitapoa.com.br / Thiago.gama@portoitapoa.com.br

*(ii) Se para o* Agente Fiduciário*:*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, sala 1401

CEP 04534-002, São Paulo, SP

At.: Rinaldo Rabello Ferreira / Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farme D’Amoed Fernandes de Oliveira Tel: (11) 3090-0447 / (21) 2507-1949

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

6.2. As notificações, instruções e comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e, se enviada por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pelo remetente. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

6.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser imediatamente comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

# CLÁUSULA SÉTIMA DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.

7.2. As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus eventuais sucessores e cessionários, a qualquer título, ao seu fiel e integral cumprimento.

7.3. As Partes não poderão ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato a quaisquer terceiros, a qualquer título, exceto com o prévio e expresso consentimento da outra Parte.

7.3.1. O disposto na Cláusula 8.3 acima não se aplica à cessão decorrente da substituição do Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão.

7.4. Qualquer alteração, modificação, aditamento, complemento ou renúncia dos termos e condições deste Contrato somente será considerado válido se formalizado por escrito, em instrumentos próprios assinados por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 2.1 deste Contrato.

7.5. A invalidação, nulidade ou inexequibilidade, no todo ou em parte, de qualquer disposição deste Contrato não afetará as demais disposições deste Contrato, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação, nulidade ou inexequibilidade de qualquer disposição deste Contrato, as Partes obrigam-se a negociar, na medida permitida pela legislação aplicável, de boa-fé e no menor prazo possível, uma alteração a este Contrato a fim de substituir a disposição declarada inválida, nula ou inexequível por uma nova que seja válida e vinculante e observe a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da disposição declarada inválida, nula ou inexequível, bem como o contexto em que se insere.

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

7.7. As Partes desde já concordam que, em caso de conflito entre as disposições específicas constantes do presente Contrato e as genéricas e/ou amplas constantes da Escritura de Emissão, que se refiram inclusive, mas não somente à presente alienação fiduciária, as disposições deste Contrato deverão prevalecer. Fica desde já estabelecido, nesse sentido, que a existência de cláusulas e condições específicas neste Contrato, que porventura não estejam descritas na Escritura de Emissão, deverão ser interpretadas como sendo complementares (e vice-versa) àquelas.

7.8. A Fiduciante concorda, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, em tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária em garantia objeto deste Contrato, e em praticar tais medidas de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos Debenturistas, o bom exercício de todos os seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

7.9. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, em decorrência de registros, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária em garantia objeto deste Contrato, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária objeto deste Contrato e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Debenturistas previstos neste Contrato, incluindo custos, taxas, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custas ou despesas relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade da Fiduciante, devendo ser reembolsado ao Agente Fiduciário no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento pela Fiduciante de notificação nesse sentido, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, juntamente com os comprovantes de pagamentos efetuados.

7.10. Fica assegurado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos Debenturistas, o amplo direito de verificar a integridade do Imóvel, podendo, desta forma, solicitar à Fiduciante que lhes forneçam, a qualquer momento, declaração de manutenção do registro da Alienação Fiduciária em garantia objeto deste Contrato, nos termos previstos neste Contrato e na Escritura de Emissão.

7.11. As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II, III e V do artigo 784 do Código de Processo Civil.

7.12. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica de quaisquer das Obrigações Garantidas, inclusive dos compromissos e obrigações decorrentes deste Contrato, nos termos dos artigos 497, 536, 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

7.13. Para fins deste Contrato, a expressão “Dia(s) Útil(eis)” significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade de Itapoá, Estado de Santa Catarina, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais.

# CLÁUSULA OITAVA TÉRMINO DO CONTRATO

8.1. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e permanecerá em vigor até o término do Prazo de Vigência, quando ficarão automaticamente extintos e os direitos reais de garantia ora constituídos.

8.1.1. Para fins da determinação do término do Prazo de Vigência, o cumprimento integral das Obrigações Garantidas será comprovado por termo de liberação assinado pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a ser entregue à Fiduciante em até 10 (dez) Dias Úteis após a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, observando-se ao quanto disposto na Cláusula 1.2 acima.

**CLÁUSULA NONA**

**INSPEÇÃO**

9.1. O Agente Fiduciário poderá, mediante notificação prévia nesse sentido à Fiduciante, por escrito, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, examinar o Imóvel, verificando seu estado de conservação, sujeitando-se a Fiduciante às penas da lei, caso não proceda à exibição do Imóvel na data estipulada na notificação prévia.

9.2. O Agente Fiduciário poderá contratar, às expensas da Fiduciante, terceiros para examinar o Imóvel. Nessa hipótese, todos os direitos do Agente Fiduciário relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação ao Imóvel poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício do Agente Fiduciário, cuja designação deverá ser previamente informada à Fiduciante, mas independerá da anuência desta.

# CLÁUSULA DÉCIMA LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

10.3. Este Contrato (e seus aditamentos) será assinada por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar o presente instrumento e seus eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, e com o §2º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [=] de [=] de 2021.

*(restante da página deixada em branco propositadamente)*

*(assinaturas na página seguinte)*

*Página de assinatura do "Instrumento Particular de Constituição de Garantia, Sob Condição Suspensiva, de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças "*

**ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: [=] | Nome: [=] |
| Cargo: [=] | Cargo: [=] |

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |
|  |



**ANEXO I****DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

[***Nota MMSO****: A ser inserido conforme versão final da EE*]

**ANEXO II**

**CÓPIA DA MATRÍCULA**

[●]

**ANEXO III**

**MODELO DE PROCURAÇÃO PÚBLICA**

Ao [=] dias do mês de [=] do ano de dois mil vinte e um ([=] de [=] de 2021), na Cidade de Itapóa, Estado de Santa Catarina, perante mim, [=], Tabelião do [=]º Oficio de Notas, com sede na [=], compareceu como Outorgante: **ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Itapoá, Estado de Santa Catarina, na Avenida Beira Mar 5, nº 2.900, bairro Figueira do Pontal, CEP 89249-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF'') sob o n° 01.317.277/0001-05, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE 42300024180, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social (“Outorgante''), e por quem me foi dito que por estes, **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial da na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n 15.227.994/0004-01, na qualidade de representante da totalidade dos debenturistas da quarta emissão pública de debêntures simples da Outorgante (“Debenturistas'') (doravante designada simplesmente "Agente Fiduciário” ou "Outorgado”), ao qual confere os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para, representar a Outorgante de acordo com os termos da Alienação Fiduciária (a seguir definida), perante todos e quaisquer órgãos, públicos ou não, em todos os atos necessários ao efetivo cancelamento de toda e qualquer penhora, arresto ou outros ônus reais, gravames e restrições de qualquer natureza, que venham a recair sobre o imóvel alienado fiduciariamente por ela, Outorgante, ao Outorgado, por meio do Instrumento Particular de Constituição de Garantia, Sob Condição Suspensiva, de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças (“Alienação Fiduciária” e “Contrato”, respectivamente), celebrado em [=], referente ao Imóvel objeto da matrícula n° 25.656 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá, Estado de Santa Catarina (“Imóvel”). Outrossim, confere-lhe ainda poderes para representá­ la perante todos e quaisquer órgãos, públicos ou não, em quaisquer atos ou instrumentos necessários para (i) aperfeiçoamento, manutenção e registro da Alienação Fiduciária supra referida, especialmente aqueles que visem suprir equívocos, omissões ou exigências dos órgãos aos quais dita alienação seja submetida, notadamente os Oficiais de Registro de Imóveis competentes, inclusive diante da necessidade de conversão dos instrumentos particulares de garantia, em instrumentos públicos, Secretaria do Patrimônio da União e Secretaria da Receita Federal, inclusive para fins de obtenção de quaisquer documentos necessários para formalização ou execução das garantias ora tratadas, como requisição e emissão de certidões, entre outros, assinando aditivos, inclusive para formalização de ajustes do valor do Imóvel, requerimentos, petições e o que mais preciso for, desde que respeitadas as condições comerciais daquela Alienação Fiduciária, dentre elas, em especial, valores e índices,. Para o perfeito desempenho do presente mandato, poderá o Outorgado praticar todos os atos indispensáveis, por mais especiais que sejam, o que tudo dará a Outorgante por bom, firme e valioso. O presente mandato é irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil e vigerá até a integral quitação e cumprimento de todas as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária. O Outorgado poderá substabelecer os poderes ora outorgados, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes. A presente procuração será válida pelo prazo de vigência do Contrato. Os termos em letra maiúscula empregados, mas não definidos neste instrumento terão os significados que lhes são atribuídos no Contrato. Assim dizem, pedem e lavro a presente que, lida em voz alta, acham em tudo conforme, aceitam, outorgam e assinam. Escrita pelo escrevente [=] e assinada pelo Tabelião [=]. Dou fé. [Fechamento do cartório]

**ANEXO IV**

**DÍVIDA EXISTENTE**

(os termos em maiúscula constantes desse Anexo IV terão os significados a eles atribuídos nos respectivos instrumentos de dívida)

**I. FINACIAMENTO 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 Emissora 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); (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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora realizar um pré-pagamento, de acordo com a Cláusula 2.4 do Financiamento BID, a Emissora 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 Emissora 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 os Credores Itapoá e a Emissora depois da Data Efetiva (*Effective Date*); e

7. **Custos e despesas**: nos termos da Cláusula 2.11.2. do Financiamento BID, a Emissora 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 Unidas 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 notarização 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. 3ª 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) (“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 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 Emissora, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, serão realizados pela Emissora 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 Emissora 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 Emissora, 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.