



Ministério da Indústria, do Comércio e do Turismo
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional de Registro do Comércio

00-2015/312135-1 02 set 2015 16:17
JUCERJA Guia: 101710574
3320923726-8 Atos: 310
JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Cumpir e exigência no Junta » Calculado: 321,00 HASH: S15093121351Q
mesmo local da entrada. DNRC » Calculado: 21,00 Pago: 321,00
T. ARQ.: 00002729867 20/02/2015 105

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Nire: 33.2.0923726-8
Protocolo: 00-2015/312135-1 - 02/09/2015
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 03/09/2015. E O REGISTRO SOB O NÚMERO
E DATA ABAIXO.

00002810702
DATA: 03/09/2015

Bernardo F. S. Berwanger
SECRETÁRIO GERAL

DO RIO DE JANEIRO
IMOBILIARIOS SPE LTDA

NOME: _____
(da empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

2795638

requer a V. Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE.	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
				ARRA ARES DE 15/08/15 M 10:00m

Rio

Local: 02, 09, 15
Data

(vide instruções de preenchimento e Tabela 2)

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: WAGNER F. PEREIRA LOFARÉ

Assinatura: _____

Telefone de contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em ordem.
A decisão.

NÃO

NÃO

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência.
(Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e arquite-se.

Processo indeferido. Publique-se.

03, 09, 15
Data

Carimbo circular com data 03/09/15 e nome do agente

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência.
(Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e arquite-se.

Processo indeferido. Publique-se.

Data

Presidente da Turma

Vogal

Vogal

OBSERVAÇÕES:

FORTAN GRÁFICA

REF: 311

AUTORIZAÇÃO ABIGRAF Nº 3

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Nire: 33209237268
Protocolo: 0020153121351 - 02/09/2015
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 03/09/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: F95CF6030397A4EA1096419AFCBBD50366EA2BD0F3F2859C34DE117F8BA42228
Arquivamento: 00002810702 - 03/09/2015



JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

NIRE 33.2.0923726-8
CNPJ/MF n.º 15.434.883/0001-15

ATA DE REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE SÓCIOS
REALIZADA EM 15 DE AGOSTO DE 2015

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 15 de agosto de 2015, às 10 horas, na sede social de JFE 53 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Sociedade"), na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 3443, bloco 3, lojas 102 (parte), 105 (parte) e 108 (parte).

CONVOCAÇÃO: dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista a presença de sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade, nos termos do art. 1.072, §2º, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

PRESENÇA: sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Sr. Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Corrêa, Presidente, e Sr. Wagner Tadeu Pereira Lofare, Secretário.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (1) a outorga, pela Sociedade, de quaisquer garantias no âmbito da terceira emissão, por João Fortes Engenharia S.A. ("Companhia"), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em até 3 (três) séries ("Debêntures"), nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Emissão"), objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), incluindo a garantia fidejussória pela Sociedade e a cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Sociedade e/ou de qualquer sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Sociedade decorrentes da comercialização de Imóveis Comercializados (conforme definido abaixo) e de Estoque (conforme definido

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



[Handwritten signature]
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Nire: 33209237268
Protocolo: 0020153121351 - 02/09/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 03/09/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: F95CF6030397A4EA1096419AFCBBD50366EA2BD0F3F2859C34DE117F8BA42228
Arquivamento: 00002810702 - 03/09/2015



2795640

abaixo), incluindo os Imóveis Comercializados que voltem a fazer parte do Estoque; (2) a aprovação da outorga, pelos sócios da Sociedade, da Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) da respectiva série com relação à totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade de cada um dos sócios da Sociedade e pela Sociedade da Cessão Fiduciária da respectiva série no âmbito da Emissão; (3) a renúncia, pelos sócios da Sociedade, do respectivo direito de preferência, de acordo com o contrato social da Sociedade, em caso de eventual excussão ou execução da Alienação Fiduciária referida no item (2) acima nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão; (4) a autorização à diretoria e demais representantes legais da Sociedade para (i) celebrar todos os documentos e seus eventuais aditamentos ou substituições e praticar todos os atos necessários ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta e à outorga das garantias no âmbito da Emissão; e (ii) negociar os termos e condições de todos os documentos relacionados à Emissão e à Oferta, e seus eventuais aditamentos ou substituições, incluindo as hipóteses de vencimento antecipado; e (5) a ratificação dos atos praticados pela diretoria e demais representantes legais da Sociedade, em consonância com as deliberações acima.

DELIBERAÇÕES: após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os sócios da Sociedade decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

1. Aprovar a outorga, pela Sociedade, de quaisquer garantias no âmbito da Emissão objeto da Oferta, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da competente escritura de emissão das Debêntures ("Escritura de Emissão"):

I. *Destinação dos Recursos.* Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados (i) para o financiamento de empreendimentos imobiliários da Companhia e/ou de suas controladas; e (ii) o saldo, se houver, para o reforço do capital de giro da Companhia. Caso haja distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos da Escritura de Emissão, o reforço do capital de giro da Companhia será realizado, pela Companhia, com caixa decorrente de suas atividades operacionais.

II. *Colocação.* As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do contrato de distribuição das Debêntures, com a intermediação do(s) Coordenador(es), sob o regime de melhores esforços de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, tendo como público alvo investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados"), observado que a Oferta somente será efetivada se for colocada, no mínimo, a Quantidade Mínima da Emissão (conforme definido abaixo). A partir da data da entrada em vigor da Instrução da

2



Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Nire: 33209237268
Protocolo: 0020153121351 - 02/09/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 03/09/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: F95CF6030397A4EA1096419AFCBBD50366EA2BD0F3F2859C34DE117F8BA42228
Arquivamento: 00002810702 - 03/09/2015



2795641

5
5

CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 554"), eventual saldo de Debêntures não colocado no âmbito da Oferta terá como público alvo investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 554, nos termos da Escritura de Emissão. Será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado que a Oferta somente será efetivada se for colocada, no mínimo, a Quantidade Mínima da Emissão. Na eventualidade de a Quantidade Mínima da Emissão não ser colocada no âmbito da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas. Na eventualidade da Quantidade Mínima da Emissão ser colocada no âmbito da Oferta, eventual saldo de Debêntures não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Companhia por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, sem a necessidade de realização de deliberação societária da Companhia ou de realização de assembleia geral de Debenturistas. Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476, combinado com o artigo 31 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, o Investidor Qualificado poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das Debêntures objeto da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Debêntures originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor Qualificado, mas que não poderá ser inferior à Quantidade Mínima da Emissão, podendo o Investidor Qualificado, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Debêntures subscritas por tal Investidor Qualificado ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Debêntures efetivamente distribuídas e a quantidade de Debêntures originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Debêntures subscritas por tal Investidor Qualificado.

- III. *Prazo de Subscrição.* Respeitado o atendimento dos requisitos a serem previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, observado o disposto nos artigos 7º-A e 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.
- IV. *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures serão subscritas, por meio de boletim de subscrição, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, e integralizadas por meio do MDA, por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, à vista, no ato da integralização ("Data de Integralização"), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo)

3



Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Nire: 33209237268
Protocolo: 0020153121351 - 02/09/2015
CERTIFICADO O DEFERIMENTO EM 03/09/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: F95CF6030397A4EA1096419AFCBBD50366EA2BD0F3F2859C34DE117F8BA42228
Arquivamento: 00002810702 - 03/09/2015



2795642

- 65
- aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a 1ª (primeira) Data de Integralização ("Primeira Data de Integralização") da respectiva série até a respectiva Data de Integralização ("Preço de Integralização").
- V. *Negociação.* As Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21. As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476.
- VI. *Número da Emissão.* As Debêntures representam a terceira emissão de debêntures da Companhia.
- VII. *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$475.000.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado o disposto nos itens VIII e X abaixo.
- VIII. *Quantidade.* Serão emitidas 475 (quatrocentas e setenta e cinco) Debêntures, observado que a Oferta somente será efetivada se for colocada, no mínimo, 175 (cento e setenta e cinco) Debêntures ("Quantidade Mínima da Emissão"), observado o disposto no item X abaixo, sendo que eventual(is) saldo(s) de Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) e/ou de Debêntures da Terceira Série (conforme definido abaixo) não colocado(s) no âmbito da Oferta será(ão) cancelado(s) pela Companhia por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de realização de deliberação societária da Companhia ou de realização de assembleia geral de Debenturistas.
- IX. *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- X. *Séries.* A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que:
- (a) a primeira série deverá ser composta por 175 (cento e setenta e cinco) Debêntures ("Debêntures da Primeira Série");
 - (b) a segunda série deverá ser composta por 250 (duzentas e cinquenta) Debêntures ("Debêntures da Segunda Série"); e
 - (c) a terceira série deverá ser composta por 50 (cinquenta) Debêntures ("Debêntures da Terceira Série").


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



XI. *Forma.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados.

XII. *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

XIII. *Espécie.* As Debêntures:

(a) da Primeira Série serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo na Alienação Fiduciária da Primeira Série, nos termos do item XV abaixo, e na Cessão Fiduciária da Primeira Série, nos termos do item XVI abaixo, e, adicionalmente, garantidas pela Fiança da Primeira Série (conforme definido abaixo), nos termos do item XIV abaixo;

(b) da Segunda Série serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo na Alienação Fiduciária da Segunda Série, nos termos do item XV abaixo, e na Cessão Fiduciária da Segunda Série, nos termos do item XVI abaixo, e, adicionalmente, garantidas pela Fiança da Segunda Série (conforme definido abaixo), nos termos do item XIV abaixo; e

(c) da Terceira Série serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo na Alienação Fiduciária da Terceira Série, nos termos do item XV abaixo, e na Cessão Fiduciária da Terceira Série, nos termos do item XVI abaixo, e, adicionalmente, garantidas pela Fiança da Terceira Série (conforme definido abaixo), nos termos do item XIV abaixo.

XIV. *Garantia Fidejussória e Solidariedade Passiva.* Será prestada, (i) em favor dos titulares das Debêntures da Primeira Série ("Debenturistas da Primeira Série"), garantia fidejussória por Antônio José de Almeida Carneiro ("Sr. Antônio"), João Fortes Construtora Ltda. ("JFC"), JFE 46 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("JFE 46"), JFE 50 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("JFE 50") e pela Sociedade (em conjunto com a JFE 46 e a JFE 50, "Outorgantes da Primeira Série"), nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão ("Fiança da Primeira Série"); (ii) em favor dos titulares das Debêntures da Segunda Série ("Debenturistas da Segunda Série"), garantia fidejussória pelo Sr. Antônio, JFC, JFE 45 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("JFE 45"), JFE 55 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("JFE 55"), JFE 60 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("JFE 60"), JFE 73 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("JFE 73"), JFE Rosário



Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



2795644

Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("JFE Rosário") e LB 12 – Investimentos Imobiliários Ltda. ("LB 12", e, em conjunto com a JFE 45, a JFE 55, a JFE 60, a JFE 73 e a JFE Rosário, "Outorgantes da Segunda Série"), nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão ("Fiança da Segunda Série"); e (iii) em favor dos titulares das Debêntures da Terceira Série ("Debenturistas da Terceira Série"), garantia fidejussória pelo Sr. Antônio, JFC e JFE 16 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Outorgante da Terceira Série", e, em conjunto com as Outorgantes da Primeira Série e as Outorgantes da Segunda Série, "Outorgantes"), nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão ("Fiança da Terceira Série").

XV. *Alienação Fiduciária.* Em garantia do integral e pontual pagamento das obrigações, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures da respectiva série, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, no contrato da Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) da respectiva série e no contrato da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) da respectiva série, deverá ser constituída, nos termos do contrato da Alienação Fiduciária da respectiva série, em favor dos Debenturistas da respectiva série, representados pelo Agente Fiduciário, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão de cada uma das Outorgantes da respectiva série, bem como dos direitos a estas inerentes, nos termos a serem previstos no contrato de Alienação Fiduciária da respectiva série ("Alienação Fiduciária da Primeira Série", "Alienação Fiduciária da Segunda Série" ou "Alienação Fiduciária da Terceira Série", conforme o caso, e, em conjunto, "Alienação Fiduciária").

XVI. *Cessão Fiduciária.* Em garantia do integral e pontual pagamento das obrigações, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures da respectiva série, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, no contrato da Alienação Fiduciária da respectiva série e no contrato da Cessão Fiduciária da respectiva série, deverá ser constituída, até a Primeira Data de Integralização da respectiva série, em favor dos Debenturistas da respectiva série, representados pelo Agente Fiduciário, a cessão fiduciária (i) de direitos creditórios de titularidade das Outorgantes da respectiva série (e da Companhia, no caso das Debêntures da Segunda Série) decorrentes da comercialização de (a) unidades de empreendimentos imobiliários ("Imóveis") já comercializados ("Imóveis Comercializados"); e (b) Imóveis ainda não comercializados ("Estoque"), incluindo os Imóveis Comercializados que voltem a fazer parte do Estoque, nos termos a serem previstos no contrato da Cessão Fiduciária da respectiva série; e (ii) dos recursos a serem recebidos e mantidos pelas Outorgantes da respectiva série (e pela Companhia, no caso das Debêntures da Segunda Série) em contas de movimentação restrita de titularidade das Outorgantes da respectiva série

6

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Nire: 33209237268
Protocolo: 0020153121351 - 02/09/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 03/09/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: F95CF6030397A4EA1096419AFCBBD50366EA2BD0F3F2859C34DE117F8BA42228
Arquivamento: 00002810702 - 03/09/2015



2795645

(e da Companhia, no caso das Debêntures da Segunda Série) junto ao Banco Depositário ("Contas Vinculadas"), incluindo os direitos decorrentes das próprias Contas Vinculadas da respectiva série e eventuais aplicações financeiras realizadas com os recursos depositados nas Contas Vinculadas da respectiva série, nos termos a serem previstos no contrato de Cessão Fiduciária da respectiva série ("Cessão Fiduciária da Primeira Série", "Cessão Fiduciária da Segunda Série" ou "Cessão Fiduciária da Terceira Série", conforme o caso, e, em conjunto, "Cessão Fiduciária") (a Cessão Fiduciária da Primeira Série em conjunto com a Alienação Fiduciária da Primeira Série, "Garantias Reais da Primeira Série", e as Garantias Reais da Primeira Série e a Fiança da Primeira Série, em conjunto, "Garantias da Primeira Série") (a Cessão Fiduciária da Segunda Série em conjunto com a Alienação Fiduciária da Segunda Série, "Garantias Reais da Segunda Série", e as Garantias Reais da Segunda Série e a Fiança da Segunda Série, em conjunto, "Garantias da Segunda Série") (a Cessão Fiduciária da Terceira Série em conjunto com a Alienação Fiduciária da Terceira Série, "Garantias Reais da Terceira Série", e as Garantias Reais da Terceira Série e a Fiança da Terceira Série, em conjunto, "Garantias da Terceira Série") (as Garantias Reais da Primeira Série em conjunto com as Garantias Reais da Segunda Série e com as Garantias Reais da Terceira Série, "Garantias Reais") (as Garantias da Primeira Série em conjunto com as Garantias da Segunda Série e com as Garantias da Terceira Série, "Garantias").

XVII. *Não Compartilhamento de Garantias.* As Garantias da Primeira Série, as Garantias da Segunda Série e as Garantias da Terceira Série não se comunicam entre si, de forma que, (i) uma vez excutidas as Garantias da Primeira Série, o montante obtido deverá ser utilizado apenas para o pagamento das Obrigações Garantidas relativas às Debêntures da Primeira Série; (ii) uma vez excutidas as Garantias da Segunda Série, o montante obtido deverá ser utilizado apenas para o pagamento das Obrigações Garantidas relativas às Debêntures da Segunda Série; e (iii) uma vez excutidas as Garantias da Terceira Série, o montante obtido deverá ser utilizado apenas para o pagamento das Obrigações Garantidas relativas às Debêntures da Terceira Série.

XVIII. *Substituição de Garantias.* Nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, no contrato da Alienação Fiduciária da respectiva série e no contrato da Cessão Fiduciária da respectiva série, a Companhia, a JFC e as Outorgantes da respectiva série, conforme o caso, poderão substituir a Alienação Fiduciária da respectiva série e/ou a Cessão Fiduciária da respectiva série, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia, da JFC e/ou de qualquer das Outorgantes da respectiva série, e/ou de qualquer aprovação dos Debenturistas da respectiva série ("Substituição de Garantias") por (i) fiança(s) bancária(s)

7



Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



prestada(s), em favor dos Debenturistas da respectiva série, por Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A. e/ou Banco Santander (Brasil) S.A.; (ii) cessão(ões) fiduciária(s), outorgada(s) em favor dos Debenturistas da respectiva série, de direitos creditórios de titularidade da Companhia e/ou de qualquer das controladas da Companhia contra Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A. e/ou Banco Santander (Brasil) S.A. decorrente(s) de (a) certificado(s) de depósito bancário de emissão do Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A. e/ou do Banco Santander (Brasil) S.A.; e/ou (b) operação(ões) compromissada(s) realizada(s) com o Itaú Unibanco S.A., com o Banco Bradesco S.A. e/ou com o Banco Santander (Brasil) S.A.; e/ou (iii) cessão(ões) fiduciária(s), outorgada(s) em favor dos Debenturistas da respectiva série, de direitos creditórios de titularidade da Companhia e/ou de qualquer das controladas da Companhia decorrentes da comercialização de (a) unidades de empreendimentos imobiliários, localizados no Estado do Rio de Janeiro, que não os Imóveis Comercializados; e (b) unidades de empreendimentos imobiliários, localizados no Estado do Rio de Janeiro, ainda não comercializados que não o Estoque, desde que seja constituída alienação fiduciária da totalidade das quotas ou das ações, conforme o caso, de emissão de tais controladas da Companhia, bem como dos direitos a estas inerentes, em todos os casos nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, no contrato da Alienação Fiduciária da respectiva série e no contrato da Cessão Fiduciária da respectiva série.

- XIX. *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 15 de agosto de 2015 ("Data de Emissão").
- XX. *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 2 (dois) anos e 6 (seis) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2018 ("Data de Vencimento").
- XXI. *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* 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 a serem previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, sendo:
- (a) 11 (onze) parcelas, cada uma no valor correspondente a 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devidas no dia 15 de cada mês, sendo a primeira parcela devida em 15 de março de 2017 e a




Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

última, em 15 de janeiro de 2018; e

- (b) 1 (uma) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures (atualizado pela Atualização Monetária da respectiva série), devida na Data de Vencimento.

XXII. *Remuneração da Primeira Série.* A remuneração das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- (a) *atualização monetária:* o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será atualizado pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série automaticamente ("Atualização Monetária da Primeira Série"). O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, atualizado pela Atualização Monetária da Primeira Série, será calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão;
- (b) *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, atualizado pela Atualização Monetária da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Primeira Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Primeira Série, "Remuneração da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a data de pagamento de Juros da Primeira Série 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 a serem previstos na Escritura de Emissão, os Juros da Primeira Série serão pagos mensalmente, nas datas previstas no item XX acima. Os Juros da Primeira Série serão calculados de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

XXIII. *Remuneração da Segunda Série.* A remuneração das Debêntures da





2795648

Segunda Série será a seguinte:

- 125
- (a) *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série automaticamente ("Atualização Monetária da Segunda Série"). O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, será calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; e
- (b) *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,50% ((nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série 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 a serem previstos na Escritura de Emissão, os Juros da Segunda Série serão pagos mensalmente, nas datas previstas no item XX acima. Os Juros da Segunda Série serão calculados de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

XXIV. *Remuneração da Terceira Série*. A remuneração das Debêntures da Terceira Série será a seguinte:

- (a) *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série automaticamente ("Atualização Monetária da Terceira Série"). O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, atualizado pela Atualização

10




Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Nire: 33209237268
Protocolo: 0020153121351 - 02/09/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 03/09/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: F95CF6030397A4EA1096419AFCBBD50366EA2BD0F3F2859C34DE117F8BA42228
Arquivamento: 00002810702 - 03/09/2015

Monetária da Terceira Série, será calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; e

33
5



2795649

- (b) *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, atualizado pela Atualização Monetária da Terceira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,50% ((nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Terceira Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Terceira Série, "Remuneração da Terceira Série", e, em conjunto com a Remuneração da Primeira Série e com a Remuneração da Segunda Série, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a data de pagamento de Juros da Terceira Série 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 a serem previstos na Escritura de Emissão, os Juros da Terceira Série serão pagos mensalmente, nas datas previstas no item XX acima. Os Juros da Terceira Série serão calculados de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

XXV. *Repactuação Programada*. Não haverá repactuação programada.

XXVI. *Resgate Antecipado Facultativo*. Sujeito ao atendimento das condições a serem previstas na Escritura de Emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, nos termos e prazos a serem previstos na Escritura de Emissão, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures (atualizado pela Atualização Monetária da respectiva série), acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização da respectiva série ou a data de pagamento de Remuneração aplicável imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade.

XXVII. *Amortização Antecipada Facultativa*. Sujeito ao atendimento das condições a serem previstas na Escritura de Emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, nos termos e prazos a serem previstos na Escritura de Emissão, amortizações antecipadas sobre o

11



Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada (atualizado pela Atualização Monetária da respectiva série), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures (atualizado pela Atualização Monetária da respectiva série), acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização da respectiva série ou a data de pagamento de Remuneração aplicável imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade.

J4
✓

XXVIII. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures, em geral ou por série, conforme definido pela Companhia, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme definido pela Companhia, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme definido pela Companhia, para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

XXIX. *Vencimento Antecipado.* As Debêntures terão seu vencimento antecipado declarado nas hipóteses e nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão.

2. Aprovar a outorga, pelos sócios da Sociedade, da Alienação Fiduciária da respectiva série com relação à totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade de cada um dos sócios da Sociedade e pela Sociedade da Cessão Fiduciária da respectiva série no âmbito da Emissão.
- 2.1. Em decorrência da outorga da Alienação Fiduciária aprovada no item (2) acima, incluir novo parágrafo na Cláusula IV do Contrato Social da Sociedade, a qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"Cláusula IV – Do Capital Social

O Capital Social é de R\$10.745.550,00 (dez milhões, setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e cinquenta reais), dividido em 10.745.550 (dez milhões, setecentas e quarenta e cinco mil quinhentas e cinquenta) quotas, de valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, e integralizadas em moeda corrente do país, assim distribuídas entre os sócios:

12






Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



2795651

SÓCIO	N. DE QUOTAS	VALOR
João Fortes Engenharia S.A.	10.745.549	R\$10.745.549,00
João Fortes Construtora Ltda.	1	R\$1,00
TOTAL	10.745.550	R\$10.745.550,00

155

Parágrafo Primeiro – A responsabilidade de cada sócio é limitada ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo Segundo – Nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia – Primeira Série", celebrado entre João Fortes Engenharia S.A., João Fortes Construtora Ltda., Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Antônio José de Almeida Carneiro, JFE 46 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., JFE 50 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., JFE 53 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Maria Lucia Boardman Carneiro, e seus aditamentos, 10.745.549 (dez milhões, setecentas e quarenta e cinco mil quinhentas e quarenta e nove) quotas de emissão da JFE 53 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., de titularidade de João Fortes Engenharia S.A., e 1 (uma) quota de emissão da JFE 53 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., de titularidade de João Fortes Construtora Ltda., estão alienadas fiduciariamente e sujeitas a restrições de transferência, de oneração e de voto, na forma prevista no contrato acima mencionado."

3. Renunciar o respectivo direito de preferência, de acordo com o contrato social da Sociedade, em caso de eventual excussão ou execução da Alienação Fiduciária referida no item (2) acima nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão.
4. Autorizar a diretoria e demais representantes legais da Sociedade para (i) celebrar todos os documentos e seus eventuais aditamentos ou substituições e praticar todos os atos necessários ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta e à outorga das garantias no âmbito da Emissão; e (ii) negociar os termos e condições de todos os documentos relacionados à Emissão e à Oferta, e seus eventuais aditamentos ou substituições, incluindo as hipóteses de vencimento antecipado;
5. Ratificar os atos praticados pela diretoria e demais representantes legais da Sociedade, em consonância com as deliberações acima.

ENCERRAMENTO: foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso; como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário para a lavratura desta ata, a qual, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, conforme assinaturas no livro próprio. Assinaturas: Mesa: Sr.

13



Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa, Presidente, e Sr. Wagner Tadeu Pereira Lofare, Secretário. Sócios: João Fortes Engenharia S.A. (por Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa e Wagner Tadeu Pereira Lofare) e João Fortes Construtora Ltda. (por Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa e Wagner Tadeu Pereira Lofare).

J6
5

Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa

Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa
Presidente

Wagner Tadeu Pereira Lofare

Wagner Tadeu Pereira Lofare
Secretário

Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa

João Fortes Engenharia S.A.
Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa - Diretor Financeiro

Wagner Tadeu Pereira Lofare

João Fortes Engenharia S.A.
Wagner Tadeu Pereira Lofare - Diretor

Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa

João Fortes Construtora Ltda.
Roberto Alexandre de Alencar Araripe Quilelli Correa - Administrador

Wagner Tadeu Pereira Lofare

João Fortes Construtora Ltda.
Wagner Tadeu Pereira Lofare - Administrador

Cartório Gustavo Bandeira de Oliveira e Costa
RUA DA ASSEMBLEIA N.10-LA. 118-8US-SOLO - CENTRO - TEL: (21) 2463-2958 - 089391AB416809
RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20017991 - www.ajcrj.org.br

reconheço por semelhança as firmas de ROBERTO ALEXANDRE DE ALENCAR ARARIPE QUILELLI CORREA e WAGNER TADEU PEREIRA LOFARE (X100001FB49C)

em 31 de setembro de 2015 Conf. por:
em testemunho da Verdade SerUenlia 8.34
36% TJ+FUNDOS 3.16
Total 12.10

SIDNEI DOS SANTOS CARUSO
3100-46760 XEF: 8800-46761 UJU
consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

8º Office de Notas-RJ
Sidnei dos Santos Caruso
Escrivente
CTPS 7476110/Serie040-RJ
14



Bernardo F. S. Berwanger
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Nire: 33209237268
Protocolo: 0020153121351 - 02/09/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 03/09/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: F95CF6030397A4EA1096419AFCBBD50366EA2BD0F3F2859C34DE117F8BA42228
Arquivamento: 00002810702 - 03/09/2015