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

Pelo presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato”), de um lado, como fiduciante,

**LOGÍSTICA AMBIENTAL DE SÃO PAULO S.A. - LOGA**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marechal Mario Guedes, n° 221, Jaguaré, CEP n° 05348-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 07.032.886/0001-02, representada neste ato na forma do artigo [=] de seu estatuto social por seus diretores, o **Sr.** **[=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, com seu [contrato/estatuto] social, consolidado em [=] de [=] de [=], registrado em [=] de [=] de [=] na Junta Comercial de [=], sob o nº [=] (“**Fiduciante**”);

de outro lado, e, como agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures (“Debenturistas” e, individualmente, “Debenturista”), nos termos do art. 61, parágrafo 1º da Lei Federal n° 6.404/1976 e da Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão,

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com filial na Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conj 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994-=/0004-01, NIRE nº 35.9.0530605-7, neste ato representado, na forma de seu Contrato Social, por Matheus Gomes Faria brasileiro, casado, portador do RG 01.154.187-41 inscrito sob o CPF: 058.133.117-69, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos interesses dos titulares das debêntures da XXXX emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em X séries, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional (“Agente Fiduciário”);

sendo a Fiduciante e Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, adiante denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “**Partes**” e, isoladamente, como “**Parte**”).

# **PREMISSAS E CONDIÇÕES DO PRESENTE NEGÓCIO JURÍDICO.**

1. A Fiduciante emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos (“Debêntures”), por meio do “Instrumento Particular de Escritura da [2ª (segunda)] Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Logística Ambiental de São Paulo S.A. – Loga” (“Escritura de Emissão”), firmado entre a Fiduciante e o Agente Fiduciário em [=] de [=] de [=];
2. a Fiduciante é legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula n° 33.711 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo; e,
3. em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Fiduciante na Escritura de Emissão, a Fiduciante, por meio deste Contrato, deseja transferir para o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a propriedade fiduciária do imóvel do qual é proprietária, em garantia às suas obrigações previstas na Escritura de Emissão.

Assim, resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, com fundamento na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/1997”), na Lei Federal n° 10.406/2002 (“Código Civil”) e nas demais leis aplicáveis à propriedade fiduciária imobiliária, de acordo com os termos e condições aqui indicados.

# **CAPÍTULO I – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.**

1. O presente Contrato é celebrado para garantir as obrigações, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive os juros, as multas, as penalidades e as indenizações relativas às Debêntures, com fundamento no art. 22, §1º, da Lei nº 9.514/1997 e no art. 51 da Lei Federal nº 10.931/2004, cujas principais características estão descritas abaixo (“Obrigações Garantidas”): **[NOTA SF: INFORMAÇÕES ABAIXO A SEREM PREENCHIDAS APÓS DISCUSSÃO DA MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO]**
2. Valor do principal: R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) R$[=] ([=] reais);
3. Atualização Monetária: [=];
4. Encargos Moratórios: [=];
5. Condições de pagamento: [=]; e,
6. Vencimento: [=] ([=]).

1.2. A Cláusula 1.1, acima, reflete o disposto na Escritura de Emissão quanto à especialização das Obrigações Garantidas, o qual faz parte integrante e inseparável deste Contrato para todos os fins. Em caso de conflito das disposições do presente Contrato e da Escritura de Emissão no que diz respeito à caracterização das Obrigações Garantidas e hipóteses de vencimento antecipado, prevalecerá o disposto na Escritura de Emissão.

1.3. Fica esclarecido que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, terá a faculdade de considerar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ou, ainda, solicitar a substituição da presente garantia, e exigir o pagamento pela Fiduciante, mediante o envio de notificação contendo as respectivas instruções para pagamento, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido 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 seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, ao tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou das hipóteses previstas nas Cláusulas 7.1, 7.1.1 e 7.1.2 da Escritura de Emissão (cada um desses eventos, um “Evento de Inadimplemento”).

1.3.1. Além dos Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, terá a faculdade de considerar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ou, ainda, solicitar a substituição da presente garantia, nas situações que acarretem a redução do valor do Imóvel ou que afetem a exequibilidade da presente garantia, exceto se o houver a substituição da garantia, na forma e no prazo aqui avençados.

1.4. A Fiduciante declara que a garantia constituída neste Contrato se estenderá para todo e qualquer débito oriundo da Escritura de Emissão, na forma prevista em referido instrumento.

1.5. Caso, em qualquer momento, sejam constituídas outras garantias além desta propriedade fiduciária de Imóvel, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a seu exclusivo critério poderá, anteriormente à execução da presente garantia fiduciária imobiliária, executar quaisquer outras garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente. [**NOTA SF: A SER DISCUTIDO/CONFIRMADO PELAS PARTES**]

# **CAPÍTULO II – DO OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA***.*

2.1. Em garantia do fiel, pontual, correto e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente para o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a propriedade resolúvel do imóvel objeto da matrícula nº 33.711 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel”), a seguir descrito e caracterizado:

*[inserir descrição do imóvel conforme indicado na respectiva matrícula]*

2.1.1. O Imóvel está cadastrado perante a Prefeitura de São Paulo/SP sob o n° [=], com valor venal de R$[=] ([=]) para o presente exercício e valor venal de referência de R$[=] ([=]).

2.1.2. [se aplicável, indicar ônus e restrições existentes sobre o imóvel, se o caso, tais como reserva legal, averbações de construção, entre outros].

2.2. O Imóvel foi adquirido pela Fiduciante por meio de [=], registrado na matrícula do Imóvel em [=] de [=] de [=], sob o nº [=].

2.3. O Imóvel encontra-se e deverá ser mantido pela Fiduciante inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias [com exceção de [=], conforme indicado na Cláusula 2.1.2 acima].

# **CAPÍTULO III – DAS CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA.**

* 1. A propriedade fiduciária abrangerá o Imóvele todas as acessões (física, industrial ou natural), melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas, bem como todos os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral das Obrigações Garantidas.
	2. A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações atribuídas a elas, contidas no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento do Estatuto da Cidade), permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada. Assim, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais. Os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, não serão, qualquer que seja a hipótese, responsabilizados, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.
	3. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, tem o direito de vistoriar o Imóvel, e a Fiduciante se compromete a fornecer livremente os meios e as instalações que possam estar disponíveis ou ser necessários para essa finalidade, desde que a vistoria seja agendada com [2 (dois)] Dias Úteis de antecedência e realizada em horário comercial (das 9 às 18 horas).
	4. Quaisquer valores eventualmente pagos pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, com relação aos tributos sobre o Imóvel e prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro que a Fiduciante deixar de pagar quando devidos, bem como quaisquer outros montantes pagos pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (incluindo, mas não apenas, honorários e despesas de consultores e peritos) serão reembolsados pela Fiduciante em até [2 (dois)] Dias Úteis contados da solicitação do Agente Fiduciário a esse respeito. A Fiduciante pagará ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
	5. Na hipótese de o Imóvel se deteriorar ou ter seu valor diminuído por qualquer razão, ou se tornar inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá apresentar nova garantia para fins de reforço ou substituir a garantia objeto deste Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, sendo que a nova garantia apresentada pela Fiduciante poderá ser aceita ou não pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a seu exclusivo critério, nos termos das Cláusulas 3.5.1 a 3.5.3 abaixo.

3.5.1. O reforço ou a substituição da garantia deverá ser implementado por meio da constituição de outra garantia com valor e liquidez equivalente ou superior ao Imóvel, sempre mediante a prévia aprovação dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério e na forma prevista da Escritura de Emissão, e mediante apresentação, pela Fiduciante, dos documentos necessários para a realização de auditoria jurídica do novo bem oferecido em garantia, bem como da emissão de uma opinião legal por escritório de advocacia escolhido pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

3.5.2. Os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia deverão ser celebrados pelas Partes no prazo de até [30 (trinta)] Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, acerca da aprovação da nova garantia. Se referentes a garantias reais, os respectivos contratos deverão ser prenotados pela Fiduciante para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente em até [2 (dois)] Dias Úteis a contar da data de celebração e, se referentes a outras garantias, deverão ser inscritos pela Fiduciante nos órgãos competentes dentro do mesmo prazo.

3.5.3. No prazo de [2 (dois)] Dias Úteis após o registro, a Fiduciante encaminhará ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, uma via original devidamente registrada, registro esse que deverá ocorrer no prazo máximo de [30 (trinta)] dias corridos contados a partir da data da prenotação do respectivo título de garantia.

3.6. Na hipótese de desapropriação do Imóvel, total ou parcial, a Fiduciante deverá efetuar a imediata substituição da garantia ora outorgada, observada a Cláusula 3.5, acima, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Caso a Fiduciante não promova a imediata substituição na forma referida, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, titulares de seu domínio resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite das Obrigações Garantidas.

3.6.1. Sendo assim, a Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único do Código Civil, constitui o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu procurador para receber todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante, sempre de acordo com os termos e limites deste Contrato e da Escritura de Emissão. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados.

3.6.2. Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou por seus cessionários, a justa e prévia indenização do Poder Expropriante que lhe couber for: (i) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será entregue à Fiduciante; ou (ii) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, sendo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

3.7. Em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do presente Contrato, a Fiduciante nomeará o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas como único e exclusivo beneficiário da apólice do seguro patrimonial para o Imóvel, observado o disposto no subitem abaixo. A Fiduciante obriga-se a: (i) manter vigente o seguro patrimonial até o completo cumprimento das Obrigações Garantidas; (ii) efetuar a renovação, anualmente, da apólice do seguro patrimonial e apresentar comprovante de tal renovação ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias da data de seu vencimento; e (iii) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro patrimonial, apresentando ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, os comprovantes desse pagamento sempre que forem solicitados, em até 5 (cinco) dias corridos contados da solicitação.

3.7.1. Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou por seus cessionários, o valor recebido a título de indenização do seguro patrimonial for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será entregue à Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, sendo certo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

3. 8. Mediante o registro da presente propriedade fiduciária no Registro de Imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, sobre o Imóvel, efetivando-se a transferência da propriedade resolúvel do Imóvel para o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e o desdobramento da posse, tornando-se o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, possuidor indireto do Imóvel que é objeto da presente propriedade fiduciária.

3.9. A Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, na matrícula do Imóvel no Registro de Imóveis competente, em prazo não excedente a [30 (trinta)] dias corridos a contar da data da prenotação, o que deverá ocorrer em até [2 (dois)] Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato.

3.9.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente propriedade fiduciária.

3.9.2. Obriga-se a Fiduciante, por si ou seus sucessores ou herdeiros, se pessoas físicas, a tomar todas as providências necessárias para que se efetivem as referidas inscrições às suas expensas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato.

3.9.3. A Fiduciante deverá atender de forma diligente e pontual quaisquer exigências que os Ofícios de Registro de Imóveis venham a fazer com relação ao registro deste Contrato no menor prazo possível, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a respeito das exigências, com cópia da nota devolutiva.

3.9.4. Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionadas acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do presente Contrato e a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel e cumprir todas as exigências feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis.

3.9.5. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante.A Fiduciantetambém será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.9.6. Para fins do registro deste Contrato, especialmente no que se refere ao atendimento do princípio registrário da especialidade objetiva, a Fiduciante apresentará, no ato de apresentação deste Contrato para registro, as certidões abaixo listadas (“Certidões”), todas dentro da validade, obrigando-se a apresentar as demais certidões exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis onde o Imóvel está matriculado e que seja necessária ao registro deste Contrato:

1. certidão das matrículas completas do Imóvel, expedidas nos últimos 30 (trinta) dias;
2. Certidões Conjuntas Negativas ou Positivas com Efeitos de Negativa, conforme o caso, de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedidas, conjuntamente, pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual abrange, inclusive as contribuições previdenciárias previstas nas alíneas “a” a “d” do parágrafo único do artigo 11 da Lei n° 8.212/1991, conforme alterada;
3. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa ou Negativa de Débitos Trabalhistas expedida nos termos da Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho; e
4. documentos societários e pessoais das Partes, comprobatórios dos poderes necessários à celebração do presente Contrato e/ou, se necessário, os respectivos instrumentos de mandato.

3.9.7. No prazo de até [5 (cinco)] Dias Úteis contados da data de registro do presente Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a Fiduciante deverá apresentar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a certidão da matrícula atualizada do Imóvel, contemplando o registro da propriedade fiduciária ora contratada. Se houver qualquer exigência apresentada pelo Cartório de Registro de Imóveis para o registro, a Fiduciante deverá apresentar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, por correio eletrônico, cópia da respectiva nota devolutiva apontando a exigência em questão, no prazo de até [5 (cinco)] Dias Úteis contados da expedição da mencionada nota devolutiva.

3.10. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á 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 eles ou que venham a ser inerentes à propriedade fiduciária.

3.11. Nos termos do § 4º do artigo 27da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias ou direito a indenização por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

3.12. No prazo de 30 (trinta) dias a contar do pagamento integral e efetivo das Obrigações Garantidas, e uma vez requerido pela Fiduciante, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, deixará à disposição da Fiduciante o respectivo termo de quitação das Obrigações Garantidas.

3.13. Após a quitação de todas as Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, a Fiduciante apresentará ao Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel, apresentação esta que deverá ser feita no prazo máximo de [30 (trinta)] dias corridos contados da disponibilização do termo de quitação pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

3.14. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pelo ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nos termos previstos neste Contrato.

3.15. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/1997 e do artigo 1.368-B do Código Civil, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a sua imissão na posse direta do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data da imissão.

# **CAPÍTULO IV – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO.**

* 1. O vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, das penalidades e dos demais acessórios previstos na Escritura de Emissão, além de todas as despesas decorrentes da execução da presente garantia fiduciária imobiliária.
	2. Ocorrendo o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, poderá iniciar o procedimento de excussão da propriedade fiduciária, por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, respeitado um prazo de carência de 5 (cinco) dias para a expedição da intimação.
	3. Constatado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias contados do recebimento da intimação referida na Cláusula 4.2, devendo efetuar o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.
	4. O simples pagamento da parcela do principal em atraso, sem atualização monetária e demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tal montante das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
	5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:
1. a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ao Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, incluindo as despesas de cobrança e intimação;
2. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária do Imóvel, podendo, a critério desse Oficial de Registro de Imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio 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 pelo representante ou procurador da Fiduciante;
3. a intimação será feita à Fiduciante ou a procurador regularmente constituído, para o endereço indicado na Cláusula 9.5;
4. se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;
5. na forma do art. 26, § 3°-A e B da Lei nº 9.514/1997, quando, por duas vezes, o oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(s) representante(s) da Fiduciante no endereço indicado por estas na Cláusula 9.5, sem o(s) encontrar, poderá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa ali encontrada de que, no dia útil imediato, retornará ao local, a fim de efetuar a intimação na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei Federal n° 13.105/2015. Nos locais em que houver controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências; e,
6. a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida perante o Oficial de Registro de Imóveis: (a) em dinheiro; ou (b) por meio de cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, conforme o caso, ou a quem expressamente indicado na intimação. Na hipótese contemplada no item (b), a entrega do cheque ao 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, na qualidade de representante dos Debenturistas, requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique tal circunstância e, imediata e subsequentemente, promova a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, da propriedade do Imóvel.
	1. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias corridos imediatamente seguintes, os valores deverão ser entregues ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia do efetivo pagamento deverá ser arcada pela Fiduciante juntamente com o primeiro pagamento que se vencer após a purgação da mora no Registro de Imóveis competente.

* 1. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente intimada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.
	2. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, com a apresentação da guia do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio, se o caso, quitados, requerer ao Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a propriedade plena do Imóvel.
	3. Na hipótese de consolidação de propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, este Contrato será considerado extinto e, portanto, cessará a boa-fé da posse direta da Fiduciante, que deverá desocupar o Imóvel.

4.9.1. Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no dia imediatamente seguinte à consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, este, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente dos procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 30 da Lei nº 9.514/1997.

4.9.2. Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

4.10. A instauração de qualquer ação ou processo para excussão da propriedade fiduciária por parte do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, não prejudicará, de qualquer forma, nem afetará o direito do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, instaurar outros procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, ou em qualquer outro instrumento relacionado à mesma, para os fins de executar outras garantias ou direitos de garantia que tenham sido oferecidos a esta no tocante às Obrigações Garantidas.

4.11. A excussão da propriedade fiduciária do Imóvel na forma aqui prevista será feita de forma independente e em adição à excussão de qualquer outra garantia, real ou pessoal, concedida pela Fiduciante no âmbito da Escritura de Emissão e poderá ser realizada total ou parcialmente, em um único procedimento ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

# **CAPÍTULO V – DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS.**

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, este promoverá os leilões públicos extrajudiciais, observados os procedimentos e prazos previstos na Lei nº 9.514/1997 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir indicado:

1. a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
2. a Fiduciante será notificada a respeito do horário, data e local de realização dos leilões, na forma da Cláusula 9.5, conforme determina o art. 27, §2º-A do Lei n° 9.514/1997;
3. o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel (conforme definido abaixo);
4. não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram para o Imóvel, será realizado o segundo leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme definido abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/1997;
5. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;
6. após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel pelo preço correspondente ao Valor da Dívida, somado ao valor das Despesas (conforme definido abaixo), incumbindo também à Fiduciante o pagamento dos valores correspondentes ao imposto sobre a transmissão *inter vivos* (ITBI) e ao laudêmio (se o caso), pagos para a consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos, conforme previsto no artigo 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/1997; e
7. não exercida a preferência de que trata o item anterior, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, já como titular da propriedade, transmitirá o Imóvel ao licitante vencedor, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

1. “Valor do Imóvel” é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
2. “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(ii).1. valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

(ii).2. despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(ii).3. Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, Imposto Territorial Rural – ITR, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão) sobre o Imóvel, se for o caso;

(ii).4. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(ii).5. Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, em decorrência da consolidação da propriedade do Imóvel pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(ii).6. custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável;

(ii).7. taxa mensal de ocupação, *pro rata*, fixada em 1% (um por cento) sobre o Valor dos Imóvel, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do Imóvel pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, caso a Fiduciante não promova a plena desocupação do Imóvel, até a data em que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou seus sucessores sejam imitidos na posse do Imóvel, conforme art. 37-A da Lei n° 9.514/1997; e,

(ii).8. despesas com a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, conforme definidas no item “iii” abaixo.

1. “Despesas” referem-se à soma dos valores despendidos para a realização dos leilões públicos, nelas compreendidos, entre outros:

(iii).1. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(iii).2. os encargos e custas para a publicação de editais;

(iii).3. a comissão do leiloeiro; e,

(iii).4. despesas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, se o caso, para fins de excussão da presente garantia.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na Cláusula 5.2 acima:

1. será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao Valor da Dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, entregará à Fiduciante a importância que sobejar;
2. se o maior lance for inferior ao Valor da Dívida ou se não houver licitante, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, manter-se-á de forma definitiva na propriedade do Imóvel; e,

(iii) pago o Valor da Dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação.

5.4.1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico de garantia, dadas as suas especificidades, que no caso de execução da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular do Imóvel por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/1997, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao Valor da Dívida, fica certo e ajustado que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando a Fiduciante à aplicação dos §§5º e 6º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/1997 a este Contrato.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, ou seja, se o valor da venda do Imóvel for superior ao Valor da Dívida, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, colocará a diferença à disposição da Fiduciante no prazo de [10 (dez)] Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Esclarecem as Partes que, conforme disposto no art. 39, II da Lei n° 9.514/1997, as disposições aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n° 70/1966 não se aplicam ao presente Contrato, visto que referentes à garantia hipotecária ali referida.

# **CAPÍTULO VI – DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO.**

6.1. As Partes convencionam que, nesta data, para fins do primeiro leilão, o valor de venda do Imóvel será o maior entre os seguintes valores: (i) R$[=] ([=]); ou (ii) o valor utilizado pelo órgão público competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, conforme determina o § único do art. 24 da Lei nº 9.514/1997(“Valor do Imóvel”).

6.2. O Valor do Imóvel indicado no item (i) da Cláusula 6.1 acima será devidamente atualizado pela variação acumulada mensal do [IGP-M/FGV], *pro rata die*, desde a data da celebração deste Contrato até a data da realização do primeiro leilão.

6.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante deverá contratar às suas exclusivas expensas e apresentar em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar de solicitação do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nesse sentido, laudo de avaliação do Imóvel efetuado por empresa especializada de primeira linha, aceita pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, de modo a este satisfatório, levando em consideração um cenário de venda forçada e excussão de garantias.

6.3.1. Caso a empresa não seja contratada ou o laudo de avaliação não seja concluído, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, terá o pleno direito de providenciar referido laudo de avaliação, sempre às exclusivas expensas da Fiduciante, desde que com honorários compatíveis com o mercado. O valor indicado no laudo deverá ser adotado pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como o Valor do Imóvel.

6.3.2. Se providenciado o laudo, o valor nele indicado será vinculantes às Partes, que não poderão questioná-lo.

6.3.3. Uma vez elaborado o laudo, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, poderá convocar a Fiduciante para a assinatura de aditamento ao presente Contrato com vistas à alteração do Valor do Imóvel.

CAPÍTULO VII – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS.

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a: **[NOTA SF: OBRIGAÇÕES A SEREM ACORDADAS ENTRE AS PARTES]**

1. a seu exclusivo custo, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, todos os contratos e documentos que seja obrigada, bem como praticar todos os atos a fim de: (a) proteger o Imóvel contra invasões, contaminações e danos; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato e na Escritura de Emissão; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato e da Escritura de Emissão;

1. mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, na qual declare que ocorreu e/ou persiste um Evento de Inadimplemento, cumprir todas as suas obrigações legais ou previstas neste Contrato e na Escritura de Emissão para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
2. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, inclusive de forma a permitir o registro do presente Contrato na matrícula do Imóvel;
3. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

1. não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato ou ceder o uso, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;
2. não promover nenhuma alteração relevante nas características do Imóvel, sem a prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas;
3. comunicar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, qualquer acontecimento que possa depreciar e/ou afetar, direta ou indiretamente, parcial ou totalmente, o Imóvel;

1. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a propriedade fiduciária, o Imóvel, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo previsto no inciso anterior a respeito da ação, procedimento e processo em questão, bem como do seu objeto e das medidas tomadas pela Fiduciante;
2. manter-se existente, com seu atual objeto social, bem como com todas as aprovações e requerimentos, societários, governamentais ou regulamentares aplicáveis, ressalvadas as hipóteses de imaterialidade;
3. contabilizar a propriedade fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
4. dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
5. autorizar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, na forma da Cláusula 3.3 acima;
6. pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel, todos os encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel;
7. pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, sobre os valores e pagamentos eventualmente decorrentes da propriedade fiduciária, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato; e,
8. observar a legislação socioambiental, em especial, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como observar as normas relativas à prostituição ou utilização em suas atividades de mão de obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo. O descumprimento desta obrigação será verificado (i) pelo proferimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Fiduciante e/ou controladora direta, apontando tal inobservância ou incentivo; ou (ii) pela inclusão da Fiduciante em qualquer espécie de lista oficial de empresas que descumprem regras de caráter socioambiental, desde que: (a) em quaisquer dos casos, não revertido no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data do respectivo proferimento; ou (b) dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias, a parte interessada comprovar a assinatura de Termo de Ajuste de Conduta. A assinatura, de Termos de Ajustamento de Conduta, junto a órgãos sociais e/ou ambientais não implica, sob nenhuma hipótese, em descumprimento da obrigação prevista nesse item.

7.2. A Fiduciante deverá indenizar, defender e eximir o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, seus sócios, conselheiros, diretores, empregados, agentes e representantes (cada um deles uma “Pessoa Indenizada”) de quaisquer prejuízos, perdas, responsabilidades, passivos e despesas, incluindo, mas não se limitando a honorários advocatícios e despesas relacionadas a ou decorrentes: (i) da assinatura deste Contrato, do cumprimento de suas respectivas obrigações e da consumação da operação aqui contemplada; ou (ii) qualquer processo, controvérsia, investigação ou procedimento, atual ou futuro, relacionado a qualquer das disposições deste Contrato, seja com base em responsabilidade contratual, civil ou qualquer outra ação, independentemente de a Pessoa Indenizada ser ou não parte deste Contrato. As disposições desta Cláusula não serão aplicáveis se tais perdas, passivos e despesas resultarem de culpa ou dolo da Pessoa Indenizada, conforme decidido por meio de decisão transitada em julgado proferida por juízo competente.

7.2.1. As Partes reconhecem que as obrigações de indenizar acima mencionadas subsistirão ao término do presente Contrato. A Fiduciante, neste ato, concede ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, direitos de retenção, compensação e garantia sobre o Imóvel, para pagamento de quaisquer indenizações, remunerações, despesas e outros valores que lhe venham a ser devidos nos termos do presente Contrato.

CAPÍTULO VIII – DAS DECLARAÇÕES.

8.1. A Fiduciante declara e garante ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nesta data, que:

1. é sociedade por ações, devidamente organizadas, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
2. as obrigações assumidas Contrato constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
3. está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir todas as obrigações nestes previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais, estatutários e regulatórios necessários para tanto;
4. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
5. as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos a ele relacionados foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
6. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade;
7. foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
8. detém, na medida do aplicável, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas, exceto para os casos em que tais licenças estejam em processo legal de obtenção e/ou renovação mediante respectiva comprovação;
9. 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 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil;
10. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel;
11. possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, de maneira que, excutida a presente garantia, não haveria situação de insolvência por parte da Fiduciante;
12. a celebração deste Contrato, e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem nenhuma disposição relevante, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos contratos relevantes de que é parte, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos relevantes para a condução dos negócios da Emissora;
13. [não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel;] **[NOTA SF: A SER CONFIRMADO APÓS ANÁLISE DA MATRÍCULA]**
14. não existem pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza contra si, em qualquer Juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 20 (vinte) anos, que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Contrato e da Escritura de Emissão;
15. não existe qualquer inadequação do Imóvel às normas de uso e ocupação do solo e qualquer ressalva em relação à legislação urbanística e ambiental pertinente;
16. não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel, sendo certo que caso venha a surgir qualquer reclamação ambiental, serão empregados os melhores esforços para que seja sanada pela Fiduciante, de forma que o Imóvel não seja afetado;
17. não existem em relação ao Imóvel questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando, a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que o Imóvel não seja afetado;
18. na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental, a que tiver dado causa;
19. o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Fiduciante agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que o Imóvel não seja afetado;
20. o Imóvel não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, tombamento, direitos minerários, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente);
21. toda e qualquer intervenção no Imóvel que dependia de prévia aprovação de órgãos competentes foi realizada acompanhada das respectivas licenças;
22. não existem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito ao Imóvel e/ou que possam afetar a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada;
23. não existe qualquer restrição, seja de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística que possa vir a afetar a propriedade a posse e/ou as atividades desenvolvidas no Imóvel;
24. o Imóvel não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente; e,
25. não existem processos de desapropriação, ou decreto de utilidade ou interesse público, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel.

8.2. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante obriga-se a mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. A Fiduciante compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas

8.2.1. Em virtude do disposto acima, fica certo e ajustado que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, também terá a faculdade de considerar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas, ou ainda solicitar a substituição da presente garantia, caso qualquer das declarações prestadas no presente Contrato, no todo ou em parte, venha a se mostrar incorreta ou inverídica ou incompleta.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

9.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato ou na Escritura de Emissão, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

9.2. O disposto na Cláusula 9.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.4. As obrigações aqui constituídas são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários e sucessores a qualquer título das Partes.

9.5. Todos os avisos, acordos, renúncias e outras notificações a serem realizados pelas Partes em razão do disposto no presente Contrato serão considerados válidos e realizados quando feitos por escrito e entregues pessoalmente ou enviados por fac-símile, e-mail ou método similar, entrega expressa ou por carta registrada, em qualquer caso, mediante confirmação de entrega ou recebimento, conforme o caso, para os endereços indicados abaixo:

Fiduciante:

**Logística Ambiental de São Paulo S.A. - Loga**

Avenida Marechal Mário Guedes, nº 221

05348-010 - São Paulo, SP

At.: [--]

Tel.: [--]

E-mail: [--]

Agente Fiduciário:

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.**

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj 1401, Itaim Bibi

CEP 04534-002 São Paulo / SP

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

Tel.: 11-3090-0447

E-mail:fiduciario@simplificpavarini.com.br

9.5.1. Caso haja qualquer alteração do endereço das Partes, estas se obrigam a outra Parte em até 5 (cinco) dias, dentro do princípio da boa-fé e da lealdade contratual, sob pena de, em não o fazendo, serem consideradas plenamente válidas e eficazes todas as comunicações e intimações feitas aos endereços constantes deste Contrato.

9.5.2. Todos os avisos, acordos, renúncias e outras notificações a serem realizados pelas Partes serão considerados devidamente entregues e recebidos na data de entrega, caso entregue pessoalmente; na data de transmissão, caso enviada por meio de fac-símile ou método similar (exceto se não for enviada em um Dia Útil, neste caso será considerada recebida no Dia Útil imediatamente subsequente); e no Dia Útil imediatamente subsequente à entrega, caso enviada por meio de serviço de entrega expresso.

9.6. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

9.7. Os termos utilizados no presente Contrato iniciados em letra maiúscula (estejam eles no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, têm o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão.

9.7.1. Para os fins deste Contrato, “Dia Útil” tem o significado atribuído na Escritura de Emissão.

9.8. Conforme preceitua o artigo 28 da Lei nº 9.514/1997, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, fica desde já autorizado a promover a cessão dos direitos e obrigações que possui em decorrência desta propriedade fiduciária. Assim, em caso de substituição do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no presente Contrato, a Fiduciante deverá firmar quaisquer documentos e/ou instrumentos indicados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, para efetuar a transferência ou cessão por ele dos seus respectivos direitos e/ou obrigações, e, para o fim de constituir, manter, preservar, proteger e registrar o direito de garantia ora constituído. O cessionário terá os mesmos direitos e obrigações do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, neste Contrato.

9.9. Em consonância com o artigo 29 da Lei nº 9.514/1997, a Fiduciante, com anuência expressa do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, poderá transmitir os direitos de que é titular sobre o Imóvel, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

9.10. Esclarecem as Partes que o presente contrato é celebrado sob a forma particular, com efeitos de escritura pública, conforme preceitua o artigo 38 da Lei nº 9.514/1997.

9.11. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam para a solução de eventuais controvérsias relacionadas ao presente negócio jurídico.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em [=] (=) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 2018.

*[Restante da página intencionalmente deixado em branco]*

*[As assinaturas seguem nas próximas páginas]*

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 2018 entre a Logística Ambiental De São Paulo S.A. - LOGA e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)*

**LOGÍSTICA AMBIENTAL DE SÃO PAULO S.A. - LOGA**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 2018 entre a Logística Ambiental De São Paulo S.A. - LOGA e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)*

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

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo: |

Testemunhas:

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

Nome:

CPF/MF:

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

Nome:

CPF/MF: