

**ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA E  
OUTRAS AVENÇAS**

SAIBAM quantos esta virem, que aos [●] dias do mês de [●] do ano de dois mil e dezoito (2018), neste [●] REGISTRO DE IMÓVEIS, situado na Rua [●], nº [●], na Cidade de [●], Estado de [●], perante mim, [●], Tabelião, e o escrevente designado para a lavratura desta, ao final nomeado, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: **(i)** de um lado, na qualidade de **OUTORGANTE HIPOTECANTE**, doravante denominada **Outorgante: Minorgan Indústria e Comércio de Fertilizantes S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Estrada São Pedro, nº 685, Gleba Ribeirão da Vitória, CEP 86975-000, Cidade de Mandaguari, Estado do Paraná, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 02.599.378/0001-89, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Paraná (“**JUCEPAR**”) sob o NIRE 41300091536, com seu último Estatuto Social consolidado em 01 de setembro de 2014, registrado na JUCEPAR sob nº 4130091536, em 10 de outubro de 2014, alterado conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 10 de agosto de 2015, registrada na JUCEPAR sob o nº 20155464701, em 4 de setembro de 2015, cujas cópias reprográficas ficam arquivadas neste Cartório em **pasta própria nº [●], folha [●]**, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores, [●], brasileiro, [estado civil], [profissão], portador do RG nº [●], inscrito no CPF/MF sob o nº [●], e [●], [estado civil], [profissão], portador do RG nº [●], inscrito no CPF/MF sob o nº [●], doravante denominada simplesmente “**Outorgante**”; e **(ii)** de outro lado, na qualidade de **OUTORGADA CREDORA**, representando a comunhão dos interesses dos debenturistas da 2ª (segunda) emissão de debêntures da Outorgante, **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0004-01 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob NIRE 3590530605-7,, e última alteração ao seu Contrato Social registrada na JUCESP sob nº 0.610.300/18-0 em 18 de junho de 2018, cujas cópias reprográficas ficam arquivadas nesta Serventia em **pasta própria nº [●], folha [●]**, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu diretor, **Matheus Gomes Faria**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 0115418741 inscrito no CPF/MF sob o nº 058.133.117-69, —doravante denominada simplesmente “**Outorgada**”. Os representantes das partes contraentes são maiores, capazes, e foram por mim reconhecidos como os próprios mediante apresentação dos respectivos documentos de identificação, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes (doravante denominadas em conjunto como “**Partes**” e individualmente “**Parte**”), falando cada uma por sua vez, foi declarado o seguinte: **1.** Em [●] de ~~agosto~~**setembro** de 2018, foi celebrado, entre a **Outorgante** e a **Outorgada**, o Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória e Adicional Real, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da Minorgan Indústria e Comércio de Fertilizantes S.A. (“**Escritura de Emissão**”) para a

## REGISTRO GERAL

emissão de 10.000 (dez mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia fidejussória e adicional real, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) (as “Debêntures” e o “Valor Nominal Unitário”), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, perfazendo o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (a “Emissão” e o “Valor Total da Emissão”); **2.** Para assegurar e garantir o fiel, pontual e integral pagamento de todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes e futuras, assumidas pela **Outorgante** nos termos da Escritura de Emissão, incluindo todos e quaisquer valores, sem limitação, foram outorgadas pela **Outorgante** as seguintes garantias: **(a)** fiança da **SuperBac Proteção Ambiental S.A.** sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Santa Mônica, nº 1025, Parque Industrial San José, CEP 06715-865, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.657.661/0001-94, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.340.604, que foi devidamente formalizada e constituída na Escritura de Emissão; **(b)** cessão fiduciária: **(b1)** dos direitos creditórios decorrentes de duplicatas emitidas pela **Outorgante**, em valor equivalente a 60% (sessenta por cento) do saldo do Valor ~~Total da Emissão~~ Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da respectiva remuneração (“Valor Mínimo – Direitos Creditórios”), nos termos da Escritura de Emissão, ~~bem como da:~~ **(b2)** conta corrente ~~vinculada~~ bancária de titularidade da **Outorgante**, mantida junto ao Banco Custodiante, agência [●], nº [●], destinada exclusivamente a receber a totalidade dos pagamentos relativos ao Valor Mínimo – Direitos Creditórios incluindo os recursos nela depositados; (“Conta Vinculada”), **(b3)** a Aplicação Financeira, conforme definido abaixo, a ser mantida na qual serão realizados os pagamentos decorrentes dos direitos creditórios cedidos, Conta Vinculada; sendo que ~~taíais~~ garantia foi ~~formalizada~~ formalizadas por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado entre a **Outorgante** e a **Outorgada** em [●] de ~~agosto~~ setembro de 2018 e registrado perante o [●] em [●], ~~devendo o [●].~~ O Valor Mínimo – Direitos Creditórios deverá ser constituído, pela Emissora, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da ~~data de assinatura da Escritura~~ Data de Emissão ~~[Nota Monteiro Rusu: Prazo, observado que o montante de Direitos de Crédito de Duplicatas cedidos deverá representar, no mínimo: (i) 20% (vinte por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, em~~ validação pelos Coordenadores], até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão; (ii) 40% (quarenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão; e (iii) 60% (sessenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão., nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e **(c)** hipoteca em [primeiro/sexto] grau deste Imóvel (conforme descrito a seguir), a ser formalizada por meio desta Escritura de Hipoteca, conforme definido adiante; **3.** A **Outorgante** é titular de domínio e legítima possuidora do imóvel registrado sob matrícula nº 16.540 do Ofício do Registro de Imóveis, Serventia Registral Imobiliária, da Cidade de Mandaguari, Estado do Paraná, descrito e caracterizado da seguinte forma: “IMÓVEL: Lote de terras sob nº 16/16-A-2 (dezesseis/dezesseis-A-dois), (destacado), com a área de 3,00 alqueires paulistas, ou seja, 7,26 hectares, ou ainda, 72.600,00 metros quadrados, situado na Gleba do Ribeirão Vitória, neste Município e Comarca de

## REGISTRO GERAL

Mandaguari – PR, estando referido imóvel dentro das seguintes divisas e confrontações: DIVISAS: Ponto de partida num marco de madeira de lei, colocado à margem direita da Rodovia PR-444, na divisa do lote nº 16-B; deste ponto segue confrontando com parte do referido lote nº 16-B no rumo 45°09'NO com uma extensão de 346,88 metros até encontrar outro marco; deste ponto segue para a direita, confrontando com o lote nº 16/16-A (remanescente) no rumo 40°07' NE numa distância de 210,00 metros até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue para a direita confrontando ainda com o lote nº 16/16-A (remanescente) no rumo SE 45°09' com uma distância de 346,92 metros até encontrar o último marco, cravado no limite da Faixa de Domínio da Rodovia PR-444; e finalmente, deste ponto segue para a direita, confrontando com o limite da Faixa de Domínio da Rodovia PR-444, no rumo SO 40°07' com uma distância de 210,00 metros até encontrar o primeiro marco, que serviu como ponto de partida, ficando assim fechado o perímetro desta descrição.” (“Imóvel”); **4.** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas da presente Escritura de Hipoteca, conforme definido abaixo, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, levando-se em consideração, ainda, os demais documentos da Emissão; e **5.** Os termos iniciados em letra maiúscula, quando não expressamente definidos nesta Escritura de Hipoteca, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária. Resolvem as Partes celebrar a presente **Escritura Pública de Constituição de Hipoteca de [Primeiro/Sexto] Grau** (“Escritura de Hipoteca”), que será regida pelos termos e condições expostos adiante: **CLÁUSULA PRIMEIRA – 1.1.** Para garantir o integral e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **Outorgante** na Escritura de Emissão, incluindo todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes e futuras assumidas pela Emissora nos termos das Debêntures e da Escritura de Emissão, incluindo todos e quaisquer valores, sem limitação, como o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração, a Remuneração Variável, os Encargos Moratórios, verbas de caráter indenizatório, a remuneração do Agente Fiduciário e demais despesas por este realizadas na execução da sua função, bem como todo e qualquer custo ou despesa, inclusive de honorários advocatícios, peritos ou avaliadores, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes da Escritura de Emissão /ou do Contrato de Cessão Fiduciária (“Obrigações Garantidas”), a **Outorgante** por este ato constitui **em hipoteca de [primeiro/sexto] grau**, à **Outorgada**, o Imóvel, incluindo-se todas as construções, acessórias, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, independentemente de terem sido ou não averbados na respectiva matrícula, que ficarão desde logo incorporadas ao Imóvel, entendendo-se, ainda, como acessórias, para efeitos de execução e penhora, quaisquer rendas ou aluguéis que o Imóvel vier a produzir (“Hipoteca”). **CLÁUSULA SEGUNDA – 2.1.** Pela presente Escritura de Hipoteca e na melhor forma de direito, a **Outorgante** constitui como de fato constituído tem, como garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, a Hipoteca em favor da **Outorgada**, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes da Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil Brasileiro”), prometendo ela, **Outorgante** por si, seus bens, herdeiros ou sucessores, a fazer a presente

## REGISTRO GERAL

Hipoteca sempre boa, firme e valiosa, na forma legal. **2.2.** Que, para os fins do disposto no artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro: **(a)** o valor do crédito, representado pelo valor total da Emissão é de R\$-100.000.000,00 (cem milhões de reais); **(b)** o prazo para pagamento é de ~~5856~~ (cinquenta e ~~oitoseis~~) meses contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em junho de 2023; **(c)** os juros remuneratórios correspondem a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, over extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br), acrescido exponencialmente de 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, desde a ~~data~~Data de ~~integralização~~Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração, conforme termo definido na Escritura de Emissão, imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração subsequente ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado e resgate previstas na Escritura de Emissão; e **(d)** o bem dado em garantia será o Imóvel. **CLÁUSULA TERCEIRA – 3.1.** Todas as benfeitorias, acessões, melhorias, construções e tudo mais contido no Imóvel incorporarão à presente Hipoteca, como também aqueles que futuramente vierem a ser nele introduzidos, de acordo com o artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, independentemente de terem sido ou não averbados na matrícula, os quais não poderão ser, retirados, alterados ou inutilizados sem prévia aquiescência da **Outorgada**, até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela **Outorgante** na Escritura de Emissão e seus posteriores aditamentos ou prorrogações. **3.2.** A Hipoteca acordada é prestada em caráter irrevogável e irretroatável e permanecerá em plena eficácia e vigor até a efetiva liquidação e o total e final adimplemento de todas as Obrigações Garantidas. **3.3.** Para que conste nesta Hipoteca, estipula-se o valor descrito na Cláusula 2 acima como a quantia total devida na data de assinatura da Escritura de Emissão, pela **Outorgante** à **Outorgada**, sem limitação ou alteração dos direitos da Outorgada de cobrar e receber da Outorgante outros valores eventualmente apurados. **3.4.** Sem prejuízo da faculdade de a **Outorgada** requerer avaliação do Imóvel, o valor de liquidez forçada do Imóvel, nesta data, para fins de cálculos de custas, é de [R\$ 6.060.000,00 (seis milhões e sessenta mil reais)] (“Valor de Liquidez Forçada”), conforme o laudo de avaliação elaborado em 13 de julho de 2018, pela Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.730.611/0001-10 e no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura sob o nº [●] (“Primeiro Laudo de Avaliação”); **3.5.** A Outorgante deverá ceder fiduciariamente, aos Debenturistas, aplicação financeira [no valor de R\$[●]([●]) / em valor mínimo equivalente à diferença entre o percentual equivalente a 15% (quinze por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida (“Valor Mínimo do Imóvel”) e o Valor de Liquidez Forçada (“Aplicação Financeira”). [Comentário Monteiro Rusu: Sugerimos que o valor de aplicação financeira seja definido previamente à assinatura deste contrato, com base no laudo apresentado] A Aplicação Financeira permanecerá cedida fiduciariamente, sem possibilidade de resgate, ainda que parcial, até que a Outorgante comprove ao Agente Fiduciário, que o Valor de Liquidez Forçada, conforme apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa autorizada

## REGISTRO GERAL

pelos Debenturistas, atinge o Valor Mínimo do Imóvel. **CLÁUSULA QUARTA – 4.1.** A presente Hipoteca terá vigência e efeito até o integral e final adimplemento de todas as Obrigações Garantidas, podendo ser excutida a qualquer tempo, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas ou caso de vencimento antecipado das Debêntures, conforme hipóteses previstas na Escritura de Emissão. **CLÁUSULA QUINTA – 5.1.** Ficam asseguradas, à **Outorgada**, vistorias e exames anuais do Imóvel, sempre que julgar necessário. **5.2.** A **Outorgante** obriga-se a substituir o Imóvel, na hipótese de perda, por qualquer motivo, inclusive desapropriação, caso fortuito ou força maior, deterioração ou danificação, nos termos dos artigos 1.425 e 1.427 do Código Civil Brasileiro. **5.3.** Na hipótese de desvalorização do Imóvel, em relação ao Laudo de Avaliação, a **Outorgante** obriga-se a enviar notificação à **Outorgada** oferecendo outros bens para reforço e/ou substituição da garantia ora outorgada no prazo de 30 (trinta) dias corridos ~~[Nota Monteiro Rusu: Prazo em validação pelos Coordenadores]~~ contados do recebimento do Laudo de Avaliação, pela **Outorgante**, nos termos do artigo 333, inciso III, do Código Civil Brasileiro, ainda que venham a ser prestadas por terceiro. **5.3.1.** A **Outorgada** deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos ~~[Nota Monteiro Rusu: Prazo em validação pelos Coordenadores]~~ contados do recebimento da notificação enviada pela **Outorgante**, ~~convocação convocar e realização de~~ realizar nova Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre reforço e/ou substituição da garantia ora outorgada e, enviar resposta à **Outorgante**, indicando aceitação ou não pelos Debenturistas dos bens oferecidos para a substituição da garantia. ~~[Nota Monteiro Rusu: Redação ajustada para convocação e realização no prazo de 30 dias, não havendo ausência de resposta, favor validar.]~~ ~~Prazo em validação pelo IBBA]~~ **5.3.2.** Em caso de aceitação pelos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, representados pela **Outorgada**, dos bens oferecidos pela **Outorgante**, a **Outorgante** deverá formalizar a constituição da garantia, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos ~~[Nota Monteiro Rusu: Prazo em validação pelos Coordenadores]~~ contados da realização da referida assembleia. **5.3.3.** Caso não haja aceitação dos bens, será caracterizado um evento de vencimento antecipado, conforme descrito na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão. **5.4.** Para os fins das Cláusulas 5.2 e 5.3 acima, os Debenturistas, representados pela **Outorgada** reservam-se ao direito de proceder à avaliação do Imóvel. A avaliação de que trata esta ~~eláusula~~ Cláusula será realizada em até 1 (um) ano do último Laudo de Avaliação, ou em prazo inferior, caso seja solicitado pelo Agente Fiduciário, e às expensas da **Outorgante**, nos termos do laudo de avaliação do Imóvel a ser elaborado por uma das seguintes empresas: [●], a ser escolhida a critério dos Debenturistas, em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim e entregues à **Outorgante** até o dia [●] de [●] de cada ano (“Empresas Avaliadoras” e “Laudos de Avaliação”, respectivamente). **5.5.** A liberação da presente Hipoteca ocorrerá de forma total, tão logo ocorra a quitação integral do pagamento de todas as Obrigações Garantidas, por meio do respectivo instrumento particular de quitação e liberação da Hipoteca, que deverá ser providenciado pela **Outorgada** no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados de referido pagamento, de forma que a **Outorgante** possa viabilizar a baixa total do gravame e dos registros constituídos pela presente Hipoteca. **5.6.** A **Outorgante** arcará com todas as despesas decorrentes desta Hipoteca, devendo entregar à **Outorgada:** (i) em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de celebração da presente Escritura de Hipoteca, o comprovante de protocolo da Hipoteca para

## REGISTRO GERAL

registro no Ofício de Registro de Imóveis competente; e (ii) uma vez concretizado o registro, em até 2 (dois) dias úteis, o primeiro traslado desta Hipoteca devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente, além da certidão de inteiro teor da matrícula do Imóvel, constando o registro da presente Hipoteca, na qual se certifique que a mesma foi constituída na ordem de sua apresentação ao Registro de Imóveis. Para tanto, deverá efetuar todas as diligências necessárias, autorizando e requerendo as Partes ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os registros e averbações necessárias à plena formalização desta Hipoteca. **5.7.** A instauração de qualquer ação ou processo para executar esta Hipoteca por parte da **Outorgada** não prejudicará, de qualquer forma, nem afetará seu direito de instaurar outros procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, com fundamento na presente Escritura de Hipoteca ou nos demais instrumentos de constituição de garantia, para os fins de executar outras garantias ou direitos de garantia que tenham sido oferecidos a esta no tocante às Obrigações Garantidas e obrigações pactuadas nesta Escritura de Hipoteca, ou meramente fazer valer quaisquer direitos contra a **Outorgante** ou qualquer outro garantidor. **5.8.** A **Outorgante**, neste ato, de acordo com o artigo 684 do Código Civil Brasileiro, nomeia, em caráter irrevogável e irretroatável, a **Outorgada**, como seu procurador para receber, no caso de sinistro envolvendo o Imóvel ou no caso de desapropriação, a indenização correspondente, conforme estabelecido no artigo 785 do Código Civil Brasileiro. **5.9.** Caso qualquer desapropriação ou evento de que decorra direito de receber indenização ocorra em relação ao Imóvel, os direitos da **Outorgada** decorrentes desta Hipoteca serão sub-rogados no que concerne ao preço ou indenização a serem pagos pelo poder expropriante, ou pelo agente pagador da indenização, conforme o caso, ficando a **Outorgada**, neste ato, investido de poderes irretroatáveis e irrevogáveis, para receber do poder expropriante, conforme o caso, o valor total pago pela ocorrência da expropriação, ou pelo agente pagador da indenização, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios concedidos à **Outorgada** nos termos desta Hipoteca. A **Outorgada** poderá, ainda, praticar todos os atos necessários para o total cumprimento dos poderes conferidos nesta Cláusula e nas demais disposições desta Escritura de Hipoteca. As importâncias recebidas serão utilizadas pela **Outorgada** para liquidar, inclusive antecipadamente, no todo ou em parte, as quantias devidas pela **Outorgante** nos termos da Escritura de Emissão, proporcionalmente ao valor do crédito em relação às Obrigações Garantidas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos desta Cláusula não sejam suficientes para quitar a totalidade das Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados proporcionalmente ao valor de cada crédito em relação às Obrigações Garantidas. **5.10.** Caso as Obrigações Garantidas venham a ser inadimplidas ou as Debêntures sejam vencidas antecipadamente nos termos da Escritura de Emissão ou caso a totalidade das Obrigações Garantidas não seja quitada até a Data de Vencimento das Debêntures, e o valor do Imóvel não seja suficiente para satisfazer integralmente as Obrigações Garantidas, a **Outorgante** continuará a ser responsável pelo saldo devedor até a liquidação final e completa das Obrigações Garantidas, de acordo com o artigo 1.430 do Código Civil Brasileiro. **5.11.** A **Outorgante** compromete-se sob pena de caracterização de evento de inadimplemento da Escritura de Emissão, a manter a garantia ora concedida totalmente válida, eficaz e exigível. **5.12** Além das hipóteses previstas na Escritura de Emissão, as Obrigações Garantidas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente, independentemente de qualquer

## REGISTRO GERAL

notificação, judicial ou extrajudicial, se o Imóvel, ou quaisquer ativos, construções ou benfeitorias, forem objeto de alguma modalidade de alienação, promessa de alienação, oneração, locação, comodato ou arrendamento, sem a prévia e expressa anuência da **Outorgada**. **CLÁUSULA SEXTA – 6.1.** Correrá unicamente por conta da **Outorgante** todas as despesas, taxas de registro, custos e emolumentos devidos para a constituição, registro e baixa no competente Cartório de Registro de Imóveis e demais outros, incluindo as despesas para a lavratura da presente Escritura de Hipoteca. **CLÁUSULA SÉTIMA – 7.1.** Além das obrigações contidas na Escritura de Hipoteca, obriga-se a **Outorgante**, em tudo aquilo que lhe competir, a: **(i)** pagar em dia todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, apresentando os comprovantes de pagamento à **Outorgada** quando solicitado; **(ii)** manter o Imóvel em perfeitas condições; **(iii)** honrar o presente ajuste, por si ou seus sucessores, a qualquer título, fazendo-o sempre bom, firme e valioso, respondendo pela evicção de direito; **(iv)** comunicar à **Outorgada** toda e qualquer desapropriação relativa ao Imóvel, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios, em até 2 (dois) dias úteis contados da ocorrência; **(v)** manter, na hipótese da eventual execução da presente garantia hipotecária, a presente garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia de juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos; e **(vi)** manter cobertura de seguro para o Imóvel, suas construções, instalações, melhorias, acessões, pertencas e benfeitorias, presentes ou futuras, contra todos os riscos, incluindo, mas não se limitando a, incêndio, danos e destruição, durante o período transcorrido entre a presente data até a plena liberação, pela **Outorgada**, da Hipoteca ora constituída, nomeando a **Outorgada** como a beneficiária na correspondente apólice de seguro, a qual deverá ser contratada, junto a quaisquer das seguintes seguradoras: (a) Itaú Seguradora; (b) BB Seguros; (c) Tokio Marine Seguradora; (d) Sompo Seguros; (e) Axa Seguros; (f) Liberty Seguros ou (g) Porto Seguro Seguros e cuja cópia da apólice contratada deverá ser entregue à **Outorgada** em até 2 (dois) dias de sua contratação; **(vii)** apresentar anualmente o Laudo de Avaliação do Imóvel, comprovando que o valor de liquidez forçada do Imóvel representa um montante mínimo equivalente a, pelo menos, -15% (quinze por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida. **7.2.** Além das declarações contidas na Escritura de Emissão e nesta Escritura de Hipoteca, a **Outorgante** declara possuir, nesta data, patrimônio suficiente para garantir quaisquer eventuais débitos e ações existentes. **CLÁUSULA OITAVA – 8.1.** A **Outorgante** declara ainda, sob pena de responsabilidade civil e penal e para os fins e efeitos de direito que, no caso de inadimplência da **Outorgante** de qualquer das Obrigações Garantidas, autoriza a **Outorgada** a executar a presente garantia independentemente de qualquer outra medida ou providência contra a **Outorgante**. **8.2.** As Partes autorizam todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização da presente Escritura de Hipoteca, na circunscrição imobiliária competente. **8.3.** A **Outorgante** declara, sob as penas da lei, que: **(i)** é a legítima proprietária do Imóvel, e que ele está livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza, dúvidas, dívidas, tributos em atraso, encargos judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas de qualquer natureza (judicial, legal ou convencional), exceto pela Hipoteca ora constituída; **[Monteiro Rusu: a ser verificado no momento da celebração da escritura, em razão das hipotecas já**

## REGISTRO GERAL

**constituídas**] (ii) a presente Hipoteca, bem como as obrigações dela decorrentes, não violam qualquer disposição contida em qualquer regulamento, contrato, decisão judicial, arbitral ou administrativa a que está sujeito a **Outorgante**; (iii) todos os consentimentos, aprovações ou autorizações de qualquer autoridade pública ou todos os arquivamentos junto a qualquer autoridade pública que a **Outorgante** deveria obter ou efetuar a fim de celebrar a presente Escritura de Hipoteca, e cumprir suas obrigações aqui previstas, foram obtidos ou efetuados; (iv) o Imóvel não está localizado em condomínio, portanto, inexistem despesas ou dívidas relativas a despesas condominiais sobre os mesmos; (v) não existe e não existiu medida judicial ou extrajudicial que possa comprometer a posse e/ou a propriedade do Imóvel; (vi) imediatamente substituirá e/ou complementarará a Hipoteca ora constituída, se houver uma deterioração no valor do Imóvel, a qualquer título, ou se este estiver sujeito a qualquer forma de restrição, constrição ou penhora em processo judicial ou administrativo, ocasionando uma redução no valor econômico do Imóvel, ~~no prazo de [●] ([●]) dias corridos, a contar da ocorrência de qualquer deterioração ou de qualquer redução nos prazos estabelecidos na Cláusula 5.3,~~ mediante apresentação de nova garantia, real ou não, de valor equivalente, a ser aceita pelos Debenturistas, em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim; e (vii) preservará a integridade da Hipoteca ora constituída, defendendo-a contra eventuais ações ou demandas de terceiros, a qualquer título. **8.4.** As Partes declaram: (i) que aceitam a presente Hipoteca em todos os seus termos; (ii) que autorizam o Cartório de Registro de Imóveis competente a praticar todos os atos necessários ou apropriados para a perfeita regularização da matrícula do Imóvel e registro desta Hipoteca; e (iii) que têm ciência do disposto no art. 53 do Decreto-Lei nº 413, de 09 de janeiro de 1969. **8.5.** A **Outorgante** entrega nesse ato: (i) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em [●] de [●] de 2018; (ii) certidão da matrícula número [●] do Registro de Imóveis de Mandaguari, Estado do Paraná, emitida em [●] de [●] de 2018; (iii) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos e à Dívida Ativa da União, nº [●], emitida em [●] de [●] de 2018; (iv) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, extraída do Portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet, em [●] de [●] de 2018; (v) Certidão Negativa de Distribuição da Justiça Federal da [●]<sup>a</sup> Região, extraída do Portal da Justiça Federal na Internet, em [●] de [●] de 2018; (vi) Certidões negativas dos distribuidores do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, emitidas em [●] de [●] de 2018; e (vii) Certidão de feitos ajuizados perante a Justiça do Trabalho, emitidas em [●] de [●] de 2018. Em cumprimento ao Provimento n 39/2014 do CNJ, feito a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, apresentou o resultado **Negativo** conforme o código [●]. A validade das certidões foi consultada nas respectivas páginas da Internet, nesta data.

**CLÁUSULA NONA – 9.1.** As Partes obrigam-se, por si e por seus sucessores, a qualquer título, ao fiel e integral cumprimento do disposto nesta Hipoteca. **9.2.** A **Outorgante** concorda, ainda, que a tolerância da **Outorgada** ou de seus sucessores ao descumprimento de qualquer obrigação da **Outorgante** não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento das obrigações aqui assumidas, nem perdão, nem alteração do que foi aqui pactuado. **9.3.** A **Outorgante** responsabiliza-se, civil e penalmente, por todas as informações societárias apresentadas e prestadas para os fins de elaboração desta Escritura de Hipoteca. A **Outorgante**, ademais, declara ser de sua responsabilidade, no que concerne ao Imóvel, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer

## REGISTRO GERAL

natureza ou espécie, existentes ou que de futuro venham a existir sobre o Imóvel. **9.4.** A garantia ora outorgada permanecerá inalterada e em pleno vigor até a total e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas. **9.5.** Caso alguma disposição desta Escritura de Hipoteca venha a ser declarada ou considerada ilegal, inexecutável ou nula, as demais disposições permanecerão válidas e obrigatórias, e as Partes desconsiderarão as obrigações previstas na referida disposição. Nesta hipótese, as Partes, de comum acordo, deverão alterar esta Escritura de Hipoteca, modificando a referida disposição, na medida necessária para torná-la legal e executável, ao mesmo tempo preservando seu objetivo, ou se isso não for possível, substituindo-a por outra disposição que seja legal e executável, e que atinja o mesmo objetivo. **9.6.** Esta Hipoteca é adicional e independente de qualquer outra garantia que eventualmente tenha sido entregue ou oferecida à **Outorgada** para garantir as Obrigações Garantidas, sendo facultado à **Outorgada** executar todas e quaisquer garantias concedidas no contexto da Escritura de Emissão, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. **CLÁUSULA DEZ – 10.1.** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas desta Escritura de Hipoteca. Assim o disseram do que dou fé, me pediram lhes lavrasse esta Escritura de Hipoteca, que lida, acharam-na conforme, aceitaram, e assinam juntamente comigo, Tabelião, que a encerro.

São Paulo, [●] de ~~agosto~~setembro de 2018.

---

**Minorgan Indústria e Comércio de Fertilizantes S.A.**  
(Outorgante)

---

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
(Outorgada)

[●]  
Tabelião