



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 5788-N

FOLHA 122

PROTOCOLO 00319646

001

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA

Aos quinze dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezessete (**15/09/2017**), no **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**, 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, perante mim, Amanda Rezende de Araújo, brasileira, solteira, notária, portadora da cédula de identidade nº 4.658.323-SPTC-GO, inscrita no CPF/MF nº 730.696.981-15, residente e domiciliada nesta Capital, escrevente autorizada pelo Tabelião, estiveram presentes as partes desta escritura que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

I. DAS PARTES – Como **OUTORGANTE HIPOTECANTE: FGR URBANISMO S.A.**, companhia fechada com sede no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na AV. Primeira Avenida, Qd.1-B Lt.17, bairro Cidade Vera Cruz, CEP 74.935-530, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.171.304/0001-47, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG sob o NIRE 52300007909 e sua última consolidação também registrada sob nº 52162947679, sessão de 16 de novembro de 2016, neste ato representada pelo Diretor Jurídico, **LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4067198-DGPC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 002.233.041-07; e, pelo Diretor de Novos Negócios, **BRUNO ALTINO AMARAL DAVID ROCHA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4115922-DGPC-GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 001.559.581-19, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, conforme autorizado pela Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 29/08/2017, doravante denominada simplesmente “**FGR URBANISMO**” ou “**HIPOTECANTE**”, que declaram não existirem alterações societárias posteriores aos atos apontados, notadamente acerca da representatividade caracterizada neste instrumento;

Como **OUTORGADO CREDOR: TITULARES DAS DEBÊNTURES** (conforme definidas abaixo), nos termos da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada, doravante denominados simplesmente “**DEBENTURISTAS**”, neste ato representados pela **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 São Bento, nº 329, sala 87, CEP 01011-100, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma da Nona Alteração Contratual, por seu administrador não sócio, **MATHEUS GOMES FARIA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade nº 0115418741-MEX/RJ, inscrito no CPF/MF nº 058.133.117-69, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº 61, Apto. 302, Ingá, na cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de agente fiduciário e doravante denominado simplesmente “**AGENTE FIDUCIÁRIO**”.

E, ainda, como **DEVEDORA: FGR URBANISMO BELÉM S.A. - SPE**, companhia fechada com sede no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Primeira Avenida, S/N, Qd. 1B, Lts. 16, 17 e 18, Sala 4, bairro Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-600, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 09.046.621/0001-80, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG sob o NIRE 52300039215 e sua última consolidação também registrada sob nº 20174356722, sessão de 19 de julho de 2017, neste ato representada pelo Diretor Jurídico, **LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4067198-DGPC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 002.233.041-07; e, pelo Diretor Administrativo Financeiro,



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 5788-N

FOLHA 123

PROTOCOLO 00319646

002

RODRIGO MARX QUEIROZ DOS SANTOS, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da Cédula de Identidade nº 3569959-SSP-GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 813.530.141-34, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, conforme autorizado pela Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 29/08/2017, neste ato denominada simplesmente "**DEVEDORA**" e, em conjunto com a **HIPOTECANTE**, indistinta e individualmente denominados "**Parte**" e, conjuntamente, denominados, "**Partes**".

Todos os representantes das pessoas jurídicas que assinam este ato, declaram, sob as penas da Lei, que se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos respectivos instrumentos contratuais e suas alterações, aqui arquivados e acima citados. Os presentes identificados por mim, ante a verificação dos documentos originais apresentados e acima enumerados, e de cuja capacidade *de fato* dou fé.

II – PRELIMINARES – 2.1. Em 05 de setembro de 2017, por meio do "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Três Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da FGR Urbanismo Belém S.A." ("Escritura de Emissão"), a **DEVEDORA** emitiu 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) debêntures da 1ª série ("Debêntures da Primeira Série"), 8.000 (oito mil) debêntures da 2ª série debêntures da 2ª série ("Debêntures da Segunda Série") e 6.600 (seis mil e seiscentas) debêntures da 3ª série ("Debêntures da Terceira Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série e com as Debêntures da Segunda Série, "Debêntures"), com valor total de principal de **R\$36.600.000,00** (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais) ("Valor das Debêntures"), sendo **R\$22.000.000,00** (vinte e dois milhões de reais) para as Debêntures da Primeira Série, **R\$8.000.000,00** (oito milhões de reais) para as Debêntures da Segunda Série, e **R\$6.600.000,00** (seis milhões e seiscentos mil reais) para as Debêntures da Terceira Série, a serem ofertadas nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais normas aplicáveis ("Operação").

2.2. Assim sendo, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** firmou a Escritura de Emissão na qualidade de representante dos **DEBENTURISTAS** e, nos termos da Escritura de Emissão, a **DEVEDORA** se obrigou a pagar aos titulares da Debêntures, o Valor das Debêntures, acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária (conforme definido abaixo), desde a Data de Integralização da respectiva série.

2.3. Como garantia das obrigações principais e acessórias assumidas pela **DEVEDORA** nos termos da Escritura de Emissão, a **HIPOTECANTE** concordou em outorgar, em favor dos **DEBENTURISTAS** e na forma da presente escritura pública, conforme representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, direito real de hipoteca sobre bens imóveis de sua propriedade, os quais se encontram descritos e caracterizados nos itens 4.1 e 4.2 abaixo, sem prejuízo das demais garantias concedidas para assegurar o pagamento integral das Obrigações Garantidas, conforme definidas nos itens 4.1 e 4.2 abaixo, bem como da faculdade da excussão parcial ou total das garantias, sendo que tais garantias poderão ser executadas pelos **DEBENTURISTAS**, conforme representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** livremente e na ordem que preferirem, sem, contudo, que tal prerrogativa represente qualquer renúncia ou presunção de benefício de ordem.

III – DEFINIÇÕES – 3.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos nesta escritura são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 5788-N

FOLHA 124

PROTOCOLO 00319646

003

de Emissão. Todos os termos no singular definidos nesta escritura deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas nesta escritura, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a esta escritura pública como um todo e não a uma disposição específica ou isolada, e referências a itens e subitens estão relacionadas a esta escritura a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos definidos nesta escritura terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

3.2. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições da Escritura de Emissão aplicam-se total e automaticamente a esta escritura, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral desta, como se estivessem transcritos neste instrumento.

3.3. Para fins desta escritura, o termo "Documentos da Operação" significa a Escritura de Emissão, o presente instrumento e os demais documentos celebrados no âmbito da Operação, incluindo, sem se limitar, os instrumentos pelos quais foram constituídas as demais garantias em favor dos **DENBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

IV – TERMOS DAS HIPOTECAS – 4.1. DA HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU. Em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor das Debêntures, a Remuneração e os Encargos Moratórios, conforme definido abaixo, devidos pela **DEVEDORA**, nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como eventuais indenizações, todos e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** e/ou pelos **DEBENTURISTAS** em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), a **HIPOTECANTE**, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, outorga aos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o direito real de hipoteca de primeiro grau sobre os bens imóveis de sua propriedade, inteiramente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas e ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme descritos e caracterizados abaixo, incluindo suas acessões e benfeitorias, presentes e futuras ("IMÓVEL"):

(i) **LOTE 1-16** da **QUADRA 02-B** do loteamento **CIDADE VERA CRUZ**, no Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, com a área de 9.155,00m², cujos limites e confrontações encontram-se descritos e caracterizados na matrícula adiante mencionada, que, por força do disposto no artigo 2º da Lei nº 7433/85, é dispensada sua descrição neste instrumento. Referido imóvel é objeto da **Matrícula nº 198.454**, do Cartório de Registro de Imóveis, títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, conforme certidão de matrícula e certidão de ônus emitidas pelo mesmo Cartório no dia 16/08/2017, avaliado em **R\$ 4.485.950,00** (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e cinquenta reais). O imóvel descrito neste item "i" encontra-se inscrito perante a Prefeitura de Aparecida de Goiânia - GO sob o número de contribuinte 5301.-

4.2. Caso haja qualquer imperfeição na descrição do **IMÓVEL**, as Partes, desde já, expressamente autorizam o registrador imobiliário que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas nas correspondentes matrículas, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015/1973, conforme alterada, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação desta escritura por tal motivo.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 5788-N

FOLHA 125

PROTOCOLO 00319646

004

4.3. Para fins de cumprimento do artigo 1.424, da Lei nº 10.406/2002, as Obrigações Garantidas asseguradas pelo presente instrumento têm os seguintes termos e condições gerais:

4.3.1. Debêntures:

(i) Emissora e DEVEDORA. FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

(ii) Título. Debêntures.

(iii) Data de Emissão. 15 de agosto de 2017 ("Data de Emissão").

(iv) Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 97 (noventa e sete) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2025, (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 98 (noventa e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2025 e (iii) as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimento de 103 (cento e três) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2026 (em conjunto, "Datas de Vencimento").

(v) Quantidade e Valor das Debêntures. Serão emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) Debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) Debêntures da Primeira Série, 8.000 (oito mil) Debêntures da Segunda Série e 6.600 (seis mil e seiscentas) Debêntures da Terceira Série, com valor nominal unitário de **R\$1.000,00** (um mil reais) cada, na Data de Emissão.

(vi) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de **R\$36.600.000,00** (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão.

(vii) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde (a) para as Debêntures da Primeira Série, a Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) para as Debêntures da Segunda Série, a Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão); e (c) para as Debêntures da Terceira Série, a Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures automaticamente ("Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Atualização Monetária será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das respectivas amortizações do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 5788-N

FOLHA 126

PROTOCOLO 00319646

005

(viii) Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir (a) para as Debêntures da Primeira Série, da Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série; (b) para as Debêntures da Segunda Série, da Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série; e (c) para as Debêntures da Terceira Série, da Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, ou, em qualquer dos casos, da Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior ("Remuneração").

(viii) Amortização Principal. (a)

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de outubro de 2017 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série,;

(b) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Segunda Série será devida em 15 de novembro de 2017 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série; e

(c) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Terceira Série será devida em 15 de abril de 2018 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série.

(ix) Pagamento dos Juros Remuneratórios. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou de resgate antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, todo dia 15, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de setembro de 2017 e a última parcela será devida na respectiva Data de Vencimento.

(x) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela **DEVEDORA** e pelos Srs. Frederico Peixoto de Carvalho Craveiro, Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro, André Peixoto de Carvalho Craveiro e Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira, em conjunto com a **HIPOTECANTE** (em conjunto, "Garantidores") aos titulares de Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, desta Escritura e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

(xi) Forma. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 5788-N

FOLHA 127

PROTOCOLO 00319646

006

(xii) Garantias. Em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, deverão ser constituídas em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, as seguintes garantias, conforme os termos e condições dispostos nos respectivos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão):

- (a) Garantia fidejussória por parte dos Garantidores;
- (b) Cessão fiduciária de determinados bens e direitos da **DEVEDORA**; e
- (c) Hipotecas de primeiro grau sobre determinados imóveis da **DEVEDORA** e da **HIPOTECANTE**.

4.3.2. Demais despesas relativas ao exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação, bem como as despesas indicadas na cláusula 4.4.1 abaixo.

4.4. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá (mas não estará obrigado a) realizar todo e qualquer ato ou procedimento necessário à excussão da garantia aqui prevista, bem como exercer livremente os direitos e prerrogativas previstos em lei e nesta escritura, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou na hipótese de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas. Em tais casos, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá, dentre outros: (a) conservar e recuperar a posse do **IMÓVEL** contra qualquer detentor; (b) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber o **IMÓVEL**; (c) imitir-se na posse do **IMÓVEL** e tomar providências relativas às outras medidas outorgadas pelos ou decorrentes dos contratos mencionados acima; e (d) executar a garantia na hipótese de inadimplemento da **HIPOTECANTE**.

4.4.1. Correrão exclusivamente por conta da **HIPOTECANTE** todas as despesas, devidamente comprovadas, incorridas no exercício dos direitos mencionados no item 4.3.1 acima, bem como todas e quaisquer despesas, débitos e demais custos de natureza ordinária ou extraordinária com relação ao **IMÓVEL**, incluindo, mas não se limitando, a despesas relativas: (i) à manutenção, segurança, conservação, pagamento de tributo e de despesas de condomínio, se houver; (ii) ao pagamento de quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, a exemplo do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana) e/ou ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis); (iii) a serviços públicos prestados no **IMÓVEL**, tais como luz, água, gás, telefone, dentre outros; (iv) a honorários advocatícios; (v) a honorários da empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação; e (vi) custas e emolumentos judiciais e extrajudiciais.

4.4.2. Caso a **HIPOTECANTE** deixe de cumprir qualquer avença contida no presente instrumento, tais como a obrigação de registro e de pagamento dos tributos que venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** e/ou os **DEBENTURISTAS** poderão realizar tais atos, às custas da **HIPOTECANTE**, devendo a **HIPOTECANTE** fazer o adiantamento de tais despesas. Caso tal adiantamento não ocorra, tais despesas serão suportadas pelos **DEBENTURISTAS**, e deverão ser reembolsadas pelo **HIPOTECANTE** mediante apresentação dos comprovantes de quitação das referidas despesas, sempre que solicitado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da referida solicitação, de maneira que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** fica, desde já, desobrigado de efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas atinentes ao **IMÓVEL** durante a vigência desta escritura. Caso tais despesas arcadas pelos **DEBENTURISTAS** não sejam reembolsadas pela **HIPOTECANTE**, elas passarão a integrar o conceito de Dívida (conforme definido no item 11.3) para fins desta escritura.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 5788-N
FOLHA 128
PROTOCOLO 00319646

007

1º Traslado

4.5. As Partes estabelecem expressamente que será incorporada ao **IMÓVEL** objeto desta garantia imobiliária qualquer acessão e/ou construção que seja erigida no **IMÓVEL**, as quais passarão a fazer parte do objeto desta garantia, automaticamente, independentemente de qualquer aditivo ao presente instrumento.

4.6. A celebração e a constituição da presente Garantia não impedirá que a **HIPOTECANTE** pratique os atos necessários para o desenvolvimento imobiliário e/ou a negociação para a comercialização do **IMÓVEL**. Nesse sentido, conforme a **HIPOTECANTE** tenha propostas vinculantes para a comercialização do **IMÓVEL**, tais propostas serão levadas previamente à apreciação dos **DEBENTURISTAS** reunidos em Assembleia Geral. Conforme o negócio seja aprovado pelos **DEBENTURISTAS**, a **HIPOTECANTE** obriga-se a, previamente à celebração dos documentos definitivos para a comercialização do **IMÓVEL** substituir, recompor ou reforçar a presente garantia, de modo a recompor integralmente a garantia prestada, observado o procedimento constante da Cláusula 7 abaixo.

4.7. As matrículas, o Laudo de Avaliação (conforme definido abaixo) e os demais documentos representativos do **IMÓVEL** ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos com a **HIPOTECANTE**, na qualidade fiel depositária, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e incorporam-se automaticamente à presente garantia, sendo certo que a **HIPOTECANTE** deverá encaminhar cópia autenticada ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da presente Hipoteca, assim como, apresenta-los em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, pelo juízo competente ou pelo Cartório de Registro de Imóveis para fins de execução da garantia, assim como fornecer todas as demais informações relativas a eles solicitadas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

V – REQUISITOS FORMAIS DE CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA REAL – 5.1. O presente instrumento será levado a registro pela **HIPOTECANTE**, às suas expensas, ao competente Cartório de Registro de Imóveis, devendo apresentar cópia das prenotações na matrícula do **IMÓVEL**, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da celebração desta escritura.

5.1.1. No caso de qualquer alteração ao presente instrumento, a **HIPOTECANTE** deverá igualmente providenciar as averbações perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da referida alteração.

5.1.2. No caso do registro ou da averbação de que tratam os itens 5.1 e 5.1.1 acima, 01 (uma) via original registrada ou averbada do instrumento, na comarca aplicável, deverá ser enviada ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** pela **HIPOTECANTE** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro ou da averbação, conforme o caso, acompanhada da certidão de matrícula do **IMÓVEL** evidenciando o(s) ato(s) praticado(s).

5.2. Os procedimentos necessários ao registro do presente instrumento e seus eventuais aditamentos na matrícula do **IMÓVEL**, incluindo averbação, conforme o caso, nos termos desta escritura serão de inteira responsabilidade da **HIPOTECANTE**, inclusive os de ordem pecuniária, bem como os custos com emolumentos e taxas de cartório despendidos diretamente com tal registro ou averbação, conforme o caso, ou em cumprimento às eventuais exigências que sejam feitas pelo Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente.

5.2.1. A **HIPOTECANTE** deverá ainda praticar todos os atos e/ou tomar todas as providências necessárias com o objetivo de aperfeiçoar ou formalizar os atos jurídicos necessários para a constituição da garantia prevista nesta escritura, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prenotação do presente instrumento podendo ser prorrogado



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 5788-N
FOLHA 129
PROTOCOLO 00319646

1º Traslado

008

automaticamente, por uma única vez, por mais 30 (trinta) dias desde que a **HIPOTECANTE** comprove documentalmente estar envidando seus melhores esforços para a efetivação do registro junto ao cartório. Qualquer prorrogação do prazo além da prevista neste item dependerá de prévia manifestação dos **DEBENTURISTAS**.

5.2.2. Caso o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente faça algum tipo de exigência ao registro desta garantia hipotecária, a **HIPOTECANTE** obriga-se a tomar todas as providências possíveis e cabíveis visando manter a prenotação deste instrumento válida e em vigor até que seja sanada a exigência e possibilitado o registro desta garantia com a prioridade que lhe asseguram os artigos 182, 183, 186 e 191 da Lei Federal nº 6.015/1973, devendo, ainda, informar o **AGENTE FIDUCIÁRIO** acerca das exigências feitas, por meio do envio de uma cópia da nota devolutiva elaborada pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.

5.3. Caso seja necessária a prática de algum ato do **AGENTE FIDUCIÁRIO** para cumprimento de exigência, nos termos acima, este procederá com tal ato, sem a necessidade de consulta aos **DEBENTURISTAS**, em Assembleia Geral, desde que tal ato não prejudique, de qualquer forma, a emissão e/ou a garantia e/ou sua excussão ou esta escritura.

VI – VALOR DO IMÓVEL – 6.1. Para o efeito da presente garantia, e com base no Laudo de Avaliação (conforme definido abaixo) elaborados em (i) 11 de maio de 2017 pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás (“Laudo de Avaliação”), as Partes estabelecem de comum acordo que o **IMÓVEL**, acrescido de suas acessões, são avaliados neste ato em R\$4.485.950,00 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e cinquenta reais), com base no valor de liquidez forçada atribuído ao **IMÓVEL** pelo Laudo de Avaliação, sendo que os valores ali indicados serão utilizados como base para fins de leilão, conforme poderão ser atualizados, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, de tempos em tempos, sendo válido sempre o valor indicado no Laudo de Avaliação mais recente elaborado nos termos deste instrumento, para os fins do art. 1.484, da Lei nº 10.406/2002 (“Valor do Imóvel em Leilão”).

6.2. A **HIPOTECANTE**, caso os **DEBENTURISTAS** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** recebam alguma informação sobre qualquer fato que possa acarretar a perda de valor do **IMÓVEL**, deverá providenciar a contratação de avaliador, entre os listados abaixo, para a elaboração de novo laudo de avaliação, às expensas exclusivas da **HIPOTECANTE**, bem como o seu envio ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o qual será considerado, nos termos das Cláusulas 6.1 e 4.8 acima, como parte integrante desta escritura, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de tal fato, ou da notificação encaminhada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** à **HIPOTECANTE** informando a respeito dessa necessidade, sem prejuízo das avaliações periódicas definidas na Cláusula 6.3 abaixo. Na ausência ou impossibilidade comprovada de contratação da Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, consideram-se pré-aprovadas, sem necessidade de autorização prévia dos Debenturistas, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, as seguintes empresas: (i) Empresa: Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda.; CNPJ: 04.072.148/0001-92; Endereço: R Agostinho Cantu, 190, Butantã, São Paulo, SP, CEP 05501-010; Telefone: 11-3039-3552; (ii) CBRE Serviços do Brasil Ltda. CNPJ: 03.700.801/0001-58; Endereço: Av. das Nações Unidas, 14171, 18º andar (parte), Vila Gertrudes, São Paulo, SP, CEP 04794-000; e (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. CNPJ: 02.730.611/0001-10; Endereço: Praça Professor José Lannes, nº 40, 3º andar, Cjs. 31 e 32, Brooklyn Novo, São Paulo, SP, CEP 04571-100.

6.2.1. Caso qualquer uma das empresas avaliadoras identificadas neste item 6.2, por qualquer motivo, não possam elaborar o Laudo de Avaliação, a **HIPOTECANTE** poderá indicar uma nova empresa avaliadora, sendo que sua



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 5788-N
FOLHA 130
PROTOCOLO 00319646

1º Traslado

009

contratação estará condicionada à anuência prévia dos Debenturistas, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

6.3. Sem prejuízo da atualização do Laudo de Avaliação nas hipóteses previstas acima, a **HIPOTECANTE** deverá apresentar anualmente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** uma via original do Laudo de Avaliação atualizado, devendo ser entregue a primeira atualização do Laudo de Avaliação até 11 de maio de 2018, o qual deverá ser realizado nos moldes da ABNT – NBR 14.653-2, devendo conter, incluindo, mas não se limitando, as informações atualizadas previstas no Laudo de Avaliação anterior, em especial, (i) o valor de mercado e de liquidez forçada do **IMÓVEL**; e (ii) as informações referentes ao estado de conservação do **IMÓVEL**.

VII – REFORÇO DA GARANTIA OU SUBSTITUIÇÃO DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA – 7.1. Observado disposto no item 8.1(xi) abaixo, na hipótese (i) de o **IMÓVEL** vir a ser objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro ou pelas Partes, com prolação, por juízo brasileiro ou internacional, de sentença (ou instrumento jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável) e/ou constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração desta garantia ou caso ela venha a tornar-se, total ou parcialmente, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, seja por dívidas anteriores à constituição da presente garantia, seja por sua significativa degradação, ou por qualquer outro motivo decorrente de decisão judicial, e caso os efeitos de tal decisão (ou instrumento jurídico similar) não sejam revertidos em sua plenitude ou não seja restituída a condição original da presente garantia no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data da ciência de tal fato pela **HIPOTECANTE**; e (ii) de o valor individual de liquidez do **IMÓVEL**, conforme apurado no Laudo de Avaliação, independentemente do valor de liquidez total do **IMÓVEL**, sofrer desvalorização superior a 20% (vinte por cento) em relação ao valor de liquidez indicado no último Laudo de Avaliação, a **HIPOTECANTE** obriga-se a substituir, recompor ou reforçar a presente garantia, de modo a recompor integralmente a garantia prestada, observado que deverão apresentar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** os bens imóveis que serão objeto da nova garantia imobiliária no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados da ciência de tal fato pela **HIPOTECANTE**. A **HIPOTECANTE** deverá, então, em até 20 (vinte) dias, apresentar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o laudo de avaliação desses bens imóveis, devendo as Partes assinar e levar a nova garantia real a registro perante o(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da aceitação, pelos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, do laudo de avaliação apresentado e do(s) imóvel(is) indicado(s) para a nova garantia imobiliária. O registro da nova garantia deverá obedecer ao quanto estabelecido no item V desta escritura, especialmente quanto aos prazos. A recomposição do valor garantido por esta escritura deverá ser implementada por meio de aditamento ao presente instrumento ou da celebração de novo instrumento, em ambos os casos, com conteúdo substancialmente equivalente ao presente instrumento, para a constituição de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia de outros bens imóveis, a critério dos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ("Reforço da Garantia"), os quais ficarão sujeitos à elaboração de laudo de avaliação previsto no item 6.1 acima e demais condições previstas neste instrumento, sem a necessidade de aprovação prévia pelos **DEBENTURISTAS**.

7.1.1. Além dos imóveis a serem apresentados para Reforço da Garantia, a **HIPOTECANTE** poderá apresentar, adicionalmente, proposta de substituição da garantia imobiliária por outra garantia bancária, igualmente sujeita à aceitação dos **DEBENTURISTAS**, a exclusivo critério dos **DEBENTURISTAS**. Esta disposição não deverá ser interpretada, em qualquer hipótese, como obrigatoriedade de aceitação de garantia diversa de garantia imobiliária para



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Not



LIVRO 5788-N
FOLHA 131
PROTOCOLO 00319646

010

1º Traslado

fins de Reforço de Garantia pelos **DEBENTURISTAS**.

7.2. Na hipótese de desapropriação parcial do **IMÓVEL**, seja por meio de lavratura da escritura de desapropriação amigável ou do trânsito em julgado da sentença que determinar a desapropriação do **IMÓVEL**, a **HIPOTECANTE** fica obrigada a realizar o Reforço da Garantia nos moldes e nos prazos previsto no item 7.1 acima.

VIII – OBRIGAÇÕES DA HIPOTECANTE – 8.1. A **HIPOTECANTE** obriga-se, solidariamente a, até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente pagas e liberadas:

(i) anotar, entregar ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, devendo a **HIPOTECANTE** tomar todas as demais medidas necessárias e justificadas que venham a ser solicitadas de boa-fé, por escrito, pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** para: (a) proteger o **IMÓVEL**; (b) garantir o cumprimento integral e pontual das obrigações aqui assumidas; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta escritura;

(ii) manter, até o integral cumprimento de todas as obrigações do presente instrumento e da Escritura de Emissão: (a) a garantia real ora constituída sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição; e (b) o **IMÓVEL** livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, salvo o ônus decorrente do presente instrumento, observando-se, em todo e qualquer caso, os direitos e obrigações previstos na Escritura de Emissão;

(iii) manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (a) à assinatura desta escritura; (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas; (c) à manutenção e à regularidade da situação cadastral do **IMÓVEL** perante a respectiva Prefeitura Municipal; e (d) à manutenção da existência, validade e eficácia desta escritura;

(iv) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o **IMÓVEL** e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO** informado por meio de relatórios que descrevem o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva parte, bem como defender a titularidade do **IMÓVEL** e a preferência do direito de garantia ora criado, contra qualquer pessoa e defender o referido direito de garantia sobre o **IMÓVEL** contra a criação de quaisquer ônus ou gravames;

(v) não onerar, ceder, instituir usufruto ou fideicomisso, ou de outras formas gravar, a qualquer título, sem a prévia e expressa anuência dos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, qualquer prerrogativa sobre o **IMÓVEL** ou qualquer fração deste, observado o disposto no item 10.1(m) abaixo;

(vi) na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, de quaisquer atos necessários à excussão dos



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Not. s



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 5788-N

FOLHA 132

PROTOCOLO 00319646

011

1º Traslado

bens e direitos onerados nos termos desta escritura e à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas dos **DEBENTURISTAS**, nos termos desta escritura;

(vii) cumprir as obrigações ambientais e pagar, quando devidos, todos e quaisquer tributos, taxas, encargos e quaisquer multas atualmente incidentes ou que venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, seja em decorrência de leis atualmente existentes ou que venham a ser promulgadas e entregar, mediante solicitação, cópia dos comprovantes de cada um desses pagamentos ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, sem prejuízo do direito de contestar de boa-fé qualquer eventual cobrança indevida, auto de infração fiscal ou processo administrativo ambiental ou processo judicial;

(viii) comunicar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a ocorrência (i) das hipóteses previstas Cláusula 7.1 acima; ou (ii) de qualquer fato, inclusive a propositura ou o processamento de qualquer medida judicial ou administrativa, de qualquer natureza, que possa afetar negativamente (ii.i) o **IMÓVEL** e/ou a garantia ora constituída; ou (ii.ii) a capacidade econômico-financeira da **HIPOTECANTE** de honrar as suas obrigações legais ou contratuais, incluindo, sem limitação, a liquidação tempestiva das Obrigações Garantidas;

(ix) manter o **AGENTE FIDUCIÁRIO** indene, ressalvados os eventuais casos de culpa ou dolo deste, se assim comprovado por decisão judicial transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos, de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas razoáveis (incluindo, sem limitação, emolumentos judiciais, honorários e despesas advocatícias) decorrentes direta e exclusivamente desta escritura que sejam: (i) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes ou devidos relativamente ao **IMÓVEL**; ou (ii) referentes ou resultantes de qualquer violação, de quaisquer declarações ou compromissos da **HIPOTECANTE** contidos nesta escritura;

(x) mediante solicitação do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, deverá praticar todos os atos, bem como assinar todo e qualquer documento necessário à manutenção dos direitos previstos nesta escritura, que não implique assunção de qualquer obrigação adicional ou ampliação de obrigação existente da **HIPOTECANTE** ou, ainda, extinção de direitos assegurados pela Escritura de Emissão ou outro instrumento aplicável, exceto se assim acordado com o **AGENTE FIDUCIÁRIO**;

(xi) efetuar, nas hipóteses previstas neste contrato, os Reforços de Garantia necessários;

(xii) fornecer em até 5 (cinco) Dias Úteis (ou no menor prazo possível quando a informação ou documento depender de terceiros para sua apresentação), quando assim solicitado, qualquer informação ou documento adicional que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** possa vir a solicitar relativamente ao **IMÓVEL**;

(xiii) não tomar qualquer medida que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos relacionados a esta escritura;

(xiv) fornecer anualmente, ou sempre que solicitado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, via original atualizada do Laudo de Avaliação, na forma das Cláusulas 6.2, 6.2.1 e 6.3 acima;

(xv) não alienar ou prometer em venda, a qualquer título, sem a prévia e expressa anuência dos **DEBENTURISTAS**,



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Not. e



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 5788-N
FOLHA 133
PROTOCOLO 00319646

012

1º Traslado

representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, qualquer prerrogativa sobre o **IMÓVEL** ou qualquer fração deste, sob penas do disposto no Cláusula 10.1 abaixo;

8.2. Esta escritura e todas as obrigações da **HIPOTECANTE** relativas à presente permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas.

IX – DECLARAÇÕES E GARANTIAS – 9.1. Das Declarações da HIPOTECANTE. Nesta data, a **HIPOTECANTE** presta as seguintes declarações, que deverão permanecer em pleno vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas:

(i) Capacidade. (a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, e possui plenos poderes e total capacidade para celebrar esta escritura, assumir as obrigações que lhes cabem por força desta escritura e cumprir e observar as disposições aqui contidas; (b) está apta a observar as disposições previstas nesta escritura e agirá em relação a ela com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução; (c) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, sendo certo que as discussões sobre o objeto desta escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (d) a celebração desta escritura é compatível com suas condições econômico-financeiras, de forma que a hipoteca do **IMÓVEL** realizada nos termos desta escritura não afetará sua capacidade de honrar com quaisquer de suas obrigações, conforme as mesmas venham a se tornar devidas; (e) foram obtidas e tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, todas as autorizações e medidas de qualquer natureza necessárias, obrigatórias e recomendáveis à devida celebração e cumprimento desta escritura, com relação: (e.1) à validade do presente instrumento; (e.2) à criação e à manutenção do ônus sobre o **IMÓVEL**; ou (e.3) à sua exequibilidade; e (f) declaram conhecer e aceitar todos os termos e condições da Escritura de Emissão e de todos os demais Documentos da Operação.

(ii) Não violação. A celebração desta escritura não viola nem violará qualquer lei, regulamento, decisão, contrato, acordo ou documento societário que vincule a **HIPOTECANTE**, bem como não importa ou importará em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento celebrado pela **HIPOTECANTE**.

(iii) Autorização. A **HIPOTECANTE** está devidamente autorizada a celebrar esta escritura e os demais documentos relacionados às Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Operação, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iv) Representação. Os representantes legais da **HIPOTECANTE** que assinam esta escritura e os demais documentos relacionados às Obrigações Garantidas têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da **HIPOTECANTE**, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando o mandato em pleno vigor;

(v) Obrigação Válida. O presente instrumento constitui uma obrigação lícita, válida e exequível da **HIPOTECANTE**, em



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 5788-N
FOLHA 134
PROTOCOLO 00319646

1º Traslado

013

conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

(vi) Medidas. A **HIPOTECANTE** tomou todas as medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento integral desta escritura, no que toca: (a) à validade do presente instrumento; (b) à criação e à manutenção do ônus sobre o **IMÓVEL**; e (c) à sua exequibilidade, sendo a presente garantia válida e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro desta escritura, seus anexos e aditamentos, no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, o qual será realizado nas condições previstas nesta escritura.

(vii) Bens Livres e Desembaraçados. A **HIPOTECANTE** é a legítima titular e proprietária do **IMÓVEL**. Ressalvado o disposto no item 4.2.2 acima, o **IMÓVEL**, durante a vigência desta escritura, encontra-se e encontrar-se-á livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, restrições ou dívidas. Não existe qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a **HIPOTECANTE** seja parte, quaisquer obrigações, restrições à hipoteca, ou discussões judiciais de qualquer natureza ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre o **IMÓVEL** em favor dos **DEBENTURISTAS**, conforme representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, exceto o próprio ônus constituído nos termos desta escritura. Ressalvado o disposto no item 4.2.2 acima, o **IMÓVEL** não foi, nem será, durante a vigência do presente instrumento, objeto de qualquer outra obrigação equivalente ou que tenha o mesmo ou similar efeito, oneração, assim devendo permanecer até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente liquidadas. Não há, com relação ao **IMÓVEL** quaisquer direitos de preferência que não foram expressamente renunciados de acordo com a legislação aplicável antes da data de assinatura desta escritura ou quaisquer outros arranjos contratuais. Além disso, o **IMÓVEL** não é objeto de qualquer acordo ou quaisquer direitos, opções e preferências exercíveis sobre o **IMÓVEL**, incluindo, sem limitação, direitos de preferência, de primeira oferta, de venda conjunta etc..

(viii) Obrigações Ambientais e Urbanísticas. A **HIPOTECANTE** desconhece a existência de qualquer autuação, citação ou notificação por qualquer infração ou irregularidade, ou qualquer contingência ambiental ou urbanística relacionada ao **IMÓVEL**; desconhece, ainda, que o **IMÓVEL** tenha abrigado, a qualquer tempo, atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como tenham sofrido qualquer intervenção que possa caracterizá-lo como área contaminada, sendo que manterá os **DEBENTURISTAS**, conforme representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, indenados de quaisquer danos ambientais ou autuações/sanções ambientais relacionadas e existentes sobre o **IMÓVEL** até a baixa definitiva do gravame real constituído por meio desta escritura, seja por decorrência de quitação ou por excussão; desconhece que o **IMÓVEL** esteja localizado, total ou parcialmente, em terras de ocupação indígena ou quilombola ou unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente, nem que tenham sido objeto de ou abrigado atividade de proveito criminoso, de trabalho infantil, trabalho análogo à escravidão ou prostituição; desconhece a existência de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida no **IMÓVEL**; desconhece que o **IMÓVEL** esteja localizado em área Contaminada, ou Área Potencialmente Contaminada, ou em Áreas Suspeitas de Contaminação, registradas junto aos órgãos ambientais.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 5788-N
FOLHA 135
PROTOCOLO 00319646
014

1º Traslado

(ix) Posse. A posse exercida pela **HIPOTECANTE** sobre o **IMÓVEL** é legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o **IMÓVEL** livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza.

(x) Pendências. Nesta data, não existem pendências judiciais, administrativas ou arbitrais de qualquer natureza que possam afetar negativamente o cumprimento integral e pontual das Obrigações Garantidas ou que possam colocar em risco o **IMÓVEL** e/ou que possam afetar a validade ou eficácia da presente garantia, sendo que a **HIPOTECANTE** se obriga a informar imediatamente o **AGENTE FIDUCIÁRIO** caso tome conhecimento de alguma informação que faça com que esta declaração deixe de ser inteiramente verdadeira.

(xi) Veracidade. A **HIPOTECANTE** é responsável por eventuais prejuízos que decorram da falsidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo de ensejar, de pleno direito, a excussão das garantias constituídas nesta escritura.

(xii) Garantia Real. A presente garantia será aperfeiçoada por meio da realização dos registros e formalidades acima mencionados, constituindo garantia real, válida e eficaz das Obrigações Garantidas, nos termos da lei aplicável.

(xiii) Desapropriação, Tombamento. A **HIPOTECANTE** declara que não há processos de desapropriação que tenham por objeto o **IMÓVEL**, no todo ou em parte, bem como desconhece a existência de declarações de utilidade pública do **IMÓVEL**. Ademais, a **HIPOTECANTE** declara que desconhece a existência de processos de tombamento que tenham por objeto o **IMÓVEL**, no todo ou em parte.

(xiv) Autoridade Governamental. A **HIPOTECANTE** declara que não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao **IMÓVEL**, declarando ainda não ter conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita.

9.1.1. Iniciado o procedimento de excussão do **IMÓVEL**, a **HIPOTECANTE**, envidará seus melhores esforços para contribuir com o pleno andamento do procedimento, bem como satisfação final dos **DEBENTURISTAS**.

9.2. Disposições Socioambientais. A **HIPOTECANTE** declara ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** que: (i) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo ou adotando as medidas necessárias para obtenção de todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere ao **IMÓVEL**; (ii) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; (iii) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; (iv) não existem, nesta data, contra si ou suas controladoras condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil e (v) que a falsidade, inconsistência ou irregularidade de qualquer das declarações prestadas nesta escritura ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta cláusula de responsabilidade socioambiental permitirá que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** considere as dívidas da **DEVEDORA** antecipadamente vencidas. Adicionalmente, a **HIPOTECANTE** obriga-se, durante a vigência deste título, a:

(a) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Not. e



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 5788-N

FOLHA 136

PROCOLO 00319646

015

1º Traslado

legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item;

(b)envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(c)comunicar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(d)manter os **DEBENTURISTAS** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** indenados contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes da Operação;

(e)monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da assinatura desta escritura; e

(f) monitorar seus fornecedores no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

9.3. Disposições Anticorrupção. A **HIPOTECANTE** declara, por si, seus sócios ou acionistas, conforme o caso, e por suas controladas e sociedades sob controle comum e funcionários, observar e cumprir todas e quaisquer leis e normativos aplicáveis relacionadas com a prática de atos lesivos contra a administração pública, de corrupção, pagamento de propina, abatimento ou remuneração ilícita, suborno e/ou tráfico de influência, incluindo, mas não se limitando a, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal Brasileiro), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a *FCPA – Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* todos conforme alterados, e demais leis aplicáveis estrangeira a que à pessoa ou entidade em questão seja submetida ("Normas Anticorrupção"), bem como abster-se de praticar qualquer conduta em desacordo com as Normas Anticorrupção, para isso mantendo políticas, práticas e procedimentos internos que busquem o cumprimento das Normas Anticorrupção. A **HIPOTECANTE** declara, ainda, que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo a **HIPOTECANTE**, ainda, dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a **HIPOTECANTE**, previamente ao início de sua atuação.

9.3.1. A **HIPOTECANTE**, de forma irrevogável e irretroatável, se obriga a indenizar os **DEBENTURISTAS** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo lucros cessantes, custas e emolumentos judiciais ou extrajudiciais e honorários advocatícios) incorridos, direta ou indiretamente, e comprovados pelos **DEBENTURISTAS** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste item 9.3.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 5788-N
FOLHA 137
PROTOCOLO 00319646

016

9.4. Declarações Adicionais. A **HIPOTECANTE** declara e garante, ainda, que sobre o **IMÓVEL** não estão em construção e nem nunca foram construídos, até a presente data, quaisquer empreendimentos imobiliários, não havendo, ou tendo sido formalmente distratados, até a presente data, quaisquer direitos ou expectativa de direitos por parte de terceiros adquirentes, inclusive consumidores, sobre o **IMÓVEL**.

9.5. Validade das Declarações. As declarações e garantias prestadas pela **HIPOTECANTE** nesta escritura são legítimas, verídicas, válidas e não possuem qualquer vício que seja de conhecimento da **HIPOTECANTE** e subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas. A declarante responsabiliza-se por eventuais prejuízos que decorram da falta de veracidade ou inexatidão destas declarações, seja no momento da assinatura deste instrumento ou que venham a ocorrer e/ou que sejam verificadas a qualquer tempo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do direito de os **DEBENTURISTAS** considerarem e declararem, por meio do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, vencidas antecipadamente as Debêntures e executarem a presente garantia. As declarações prestadas nesta escritura são em adição e não em substituição àquelas prestadas na Escritura de Emissão.

9.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, a **HIPOTECANTE** obriga-se a notificar, na mesma data em que tomarem conhecimento, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** caso qualquer das declarações prestadas seja considerada falsa, inverídica, inexata e/ou incorreta.

X – VENCIMENTO ANTECIPADO – 10.1. Além das hipóteses previstas na legislação e regulamentação vigentes, a Escritura de Emissão prevê hipóteses de vencimento antecipado que autorizaram o **AGENTE FIDUCIÁRIO** a, independentemente de aviso prévio, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e exigir da **DEVEDORA** o imediato e integral pagamento das Obrigações Garantidas.

XI - EXCUSSÃO DA GARANTIA – 11.1. Vencida e não paga parte ou totalidade das Obrigações Garantidas ou na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definido na Escritura de Emissão, e após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ou no caso de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas, o **IMÓVEL** poderá ser executado para a satisfação da Dívida, nos termos desta escritura.

11.2. Se, excutada a presente garantia hipotecária, o produto dos recursos apurados não bastarem para o pagamento do valor total das Obrigações Garantidas, continuará a **DEVEDORA** responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo dos acréscimos de encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

11.3. Para fins da excussão, do leilão e para todos os fins do presente instrumento, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) "**Dívida**" significa o valor devido no âmbito das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, pela **DEVEDORA**, decorrente da ocorrência da declaração de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou em razão do vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 5788-N
FOLHA 138
PROCOLO 00319646
017

quitadas, acrescido das seguintes quantias:

- a) valor do saldo em aberto dos valores devidos aos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo os valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente até a data do efetivo pagamento e acrescidos dos respectivos Encargos Moratórios e outras despesas, inclusive as indicadas no item 4.1 acima;
- b) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso;
- c) impostos, foros ou contribuições eventualmente incidentes sobre o **IMÓVEL** vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
- d) custeio dos reparos efetivamente necessários à reposição do **IMÓVEL** em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a **HIPOTECANTE** já o tenha devolvido em tais condições aos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou ao adquirente no leilão.

(ii) "Despesas" significa a soma dos valores despendidos para a excussão da garantia e para a realização do público leilão para venda do **IMÓVEL**, nos termos desta escritura.

11.4. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

11.5. A excussão total ou parcial da garantia hipotecária prestada nesta escritura não afetará de forma alguma o direito dos **DEBENTURISTAS**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em iniciar qualquer outro procedimento, judicial ou extrajudicial, com o objetivo de executar eventuais outras garantias prestadas em razão da Escritura de Emissão, se for o caso.

11.6. A **HIPOTECANTE** é responsável pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o **IMÓVEL**, inclusive até a sua adjudicação ou alienação por procedimento de excussão, se for o caso.

XII – MANIFESTAÇÃO PRÉVIA DEBENTURISTAS – 12.1. Para os fins desta escritura, todas as decisões a serem tomadas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** dependerão da manifestação prévia dos **DEBENTURISTAS**, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas na Escritura de Emissão.

XIII – NOTIFICAÇÃO – 13.1. Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos desta escritura serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, aos seguintes endereços: (i) se à **HIPOTECANTE**, Av. Primeira Avenida, S/N, Qd. 1B, Lts. 16/18, Aparecida de Goiânia, GO, A/C: Rodrigo Marx; Telefone: (62) 3097-9797, Correio Eletrônico: financeiro@fgr.com.br;; (ii) se ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, Rua São Bento, nº 329, sala 87, CEP 01011-100, São Paulo, SP, A/C: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira; Telefone: (21) 2507-1949, Correio Eletrônico: fiduciario@simplificpavarini.com.br; (iii) se à **DEVEDORA**, Av. Primeira Avenida, S/N, Qd. 1B, Lts. 16/18, Aparecida de Goiânia, GO, A/C: Rodrigo Marx; Telefone: (62) 3097-9797, Correio Eletrônico: financeiro@fgr.com.br;.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Not

1º Traslado



LIVRO 5788-N
FOLHA 139
PROCOLO 00319646

018

13.2. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos desta escritura serão válidas e consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços indicados no item 13.1.

13.3. As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

13.4. A mudança de qualquer dos endereços indicados no item 13.1 deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência.

13.5. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto no item 13.4 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

13.6. As comunicações, avisos ou notificações enviadas nas formas previstas nesta escritura serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes.

XIV – INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES – 14.1. Caso qualquer disposição desta escritura seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável nos termos da legislação aplicável, tal disposição será ineficaz apenas na medida de referida invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade e não deverá afetar quaisquer demais disposições do presente instrumento ou a validade, legalidade ou executabilidade de referida disposição em qualquer outro foro.

14.2. Na medida em que seja permitido pelas leis aplicáveis, as partes deverão negociar e firmar de boa-fé uma alteração ao presente instrumento para substituir tal disposição afetada por uma nova disposição que (i) reflita sua intenção original e (ii) seja válida e vinculativa.

XV – AUSÊNCIA DE RENÚNCIAS – 15.1. A **HIPOTECANTE** reconhece que: (i) os direitos e recursos nos termos desta escritura e da Escritura de Emissão são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) o não exercício imediato, por qualquer das partes, de direito ou faculdade assegurado nesta escritura, ou tolerância de atraso no cumprimento de obrigações, não importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de qualquer das obrigações decorrentes do presente instrumento.

15.2. A **HIPOTECANTE** não poderá renunciar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativa ao **IMÓVEL**, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

XVI – SOBREVIVÊNCIA – 16.1. A todo momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e a resolução do presente instrumento, (i) todos os acordos, declarações e garantias objeto desta escritura, incluindo seus respectivos



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Not



LIVRO 5788-N
FOLHA 140
PROCOLO 00319646
019

1º Traslado

anexos, permanecerão em pleno vigor e efeito; (ii) a **HIPOTECANTE** permanecerá obrigada pelo presente instrumento; e (iii) o **IMÓVEL** permanecerá sujeitos ao direito de garantia outorgado pelo presente instrumento.

16.2. As Partes concordam que, caso, por qualquer motivo, esta escritura venha a ser excutida parcialmente, todas as suas condições e Cláusulas permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, somente quanto às garantias concedidas por força deste instrumento.

XVII – DESPESAS RELATIVAS AO REGISTRO – 17.1. Todos os custos e emolumentos relativos ao registro desta escritura e dos seus eventuais aditamentos, se houver, no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficarão exclusivamente a cargo da **HIPOTECANTE**, bem como os custos com custas, emolumentos e taxas de cartório despendidos com tais registros, nos termos da Cláusula 5.2 acima.

17.2. As Partes concordam que quaisquer outros valores relacionados ao registro desta escritura e dos seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nos termos e prazos do item V acima, incluindo, mas sem limitação, custos com regularização e/ou outras medidas, correrão por conta da **HIPOTECANTE**.

XVIII – CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA – 18.1. As Partes obrigam-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes desta escritura, salvo mediante prévia e expressa autorização das demais.

XIX – IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO – 19.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente instrumento obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretroatável, bem como a seus sucessores e/ou cessionários, a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos funcionários, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

XX – ALTERAÇÕES DO CONTRATO – 20.1. Todos os aditivos desta escritura deverão ser apresentados pela **HIPOTECANTE** para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competentes nos termos e prazos do item V acima.

XXI – RESOLUÇÃO E LIBERAÇÃO – 21.1. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, conforme o item 21.3 abaixo, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** obriga-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos para que a **HIPOTECANTE** possa proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a liberação da hipoteca ora contratada, por meio da assinatura de termo de liberação de garantia, por escrito, devendo ser disponibilizada uma via escrita, com firma reconhecida e acompanhada de cópias autenticadas dos documentos societários de representação dos signatários do **AGENTE FIDUCIÁRIO** para a **HIPOTECANTE**, sendo certo que quaisquer despesas incorridas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** com relação ao acima disposto serão arcadas pela **HIPOTECANTE**.

21.2. Nenhuma liberação do presente instrumento ou do direito de garantia criado e comprovado pelo presente instrumento será válida se não for assinada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

21.3. Quando da quitação incontestada, expressa e integral de todas as obrigações decorrentes das Obrigações Garantidas, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá fornecer à **HIPOTECANTE** os documentos e declarações necessários para o cancelamento desta escritura para que a **HIPOTECANTE** providencie a baixa dos registros, feitos junto às repartições e



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 5788-N
FOLHA 141
PROTOCOLO 00319646

1º Traslado

020

cartórios competentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da solicitação realizada pela **HIPOTECANTE**, desde que comprovada a liquidação das Obrigações Garantidas e, caso necessário, desde que autorizado pelos **DEBENTURISTAS**.

XXII – MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS – 22.1. No exercício de seus direitos e recursos contra a **HIPOTECANTE**, nos termos desta escritura, da Escritura de Emissão e de qualquer outro instrumento, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá, em caso de inadimplência, executar todas e quaisquer garantias concedidas no contexto da emissão das Debêntures, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

22.2. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força da Operação, garantida pela presente hipoteca, poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa.

XXIII – DOCUMENTOS APRESENTADOS – 23.1. Pela **HIPOTECANTE** foram apresentadas as seguintes certidões:

a) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Secretaria da Receita Federal do Brasil

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: FGR URBANISMO BELEM S/A-SPE

CNPJ: 09.046.621/0001-80

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços: <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.

Emitida às 16:55:09 do dia 16/08/2017 <hora e data de Brasília>.

Válida até 12/02/2018.

Código de controle da certidão: 1B95.F29A.9D58.FDA2

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

b) "SERVIÇO GRATUITO

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ

SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 5788-N
FOLHA 142
PROCOLO 00319646

1º Traslado

021

CERTIDAO NEGATIVA DE NATUREZA TRIBUTÁRIA

Nome: FGR URBANISMO BELEM S/A-SPE

Inscrição Estadual: 15.570.468-0

CNPJ: 09.046.621/0002-61

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que NÃO CONSTAM, até a presente data, pendência: em seu nome, relativamente aos débitos administrados pela Secretaria Executiva de Estado da Fazenda, de natureza tributária, incritos ou não na Dívida Ativa.

A presente Certidão, emitida nos termos do Decreto n.º 2.473, de 29 de setembro de 2006, e da Instrução Normativa n.º 0019, de 5 de Outubro de 2006, somente produzirá efeitos após a confirmação de sua autenticidade, pela Internet no Portal de Serviço da Secretaria Executiva de Estado da Fazenda no endereço eletrônico www.sefa.pa.gov.br.

Emitida às: 16:30:06 do dia 08/09/2017

Válida até: 07/03/2018

Número da Certidão: 702017080440037-2

Código de Controle de Autenticidade: E4104B16.D835FEDD.8B56278F.55B7FCE1

Observação:

- Nos termos da legislação pertinente a presente Certidão poderá, independente de notificação prévia, ser cassada: quando, dentro do período de validade forem verificadas as hipóteses previstas no art. 6º da Instrução Normativa n.º 0019, de 5 de Outubro de 2006, como também em decorrência da suspensão de medida liminar.

- A cassação da certidão será efetuada de ofício, devendo ser dada a publicidade do fato por meio de consulta pública no endereço eletrônico www.sefa.pa.gov.br.

Válida em todo território paraense.

SERVIÇO GRATUITO

SERVIÇO GRATUITO

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ

SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDAO NEGATIVA DE NATUREZA NÃO TRIBUTÁRIA

Nome: FGR URBANISMO BELEM S/A-SPE

Inscrição Estadual: 15.570.468-0

CNPJ: 09.046.621/0002-61

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que NÃO CONSTAM, até a presente data, pendência: em seu nome, relativamente aos débitos administrados pela Secretaria Executiva de Estado da Fazenda, de natureza não tributária, incritos na Dívida Ativa.

A presente Certidão, emitida nos termos do Decreto n.º 2.473, de 29 de setembro de 2006, e da Instrução Normativa n.º 0019, de 5 de Outubro de 2006, somente produzirá efeitos após a confirmação de sua autenticidade, pela Internet no Portal de Serviço da Secretaria Executiva de Estado da Fazenda no endereço eletrônico www.sefa.pa.gov.br.

Emitida às: 16:30:06 do dia 08/09/2017

Válida até: 07/03/2018

Número da Certidão: 702017080440038-0

Código de Controle de Autenticidade: 9AF27678.BDD15E12.320EBE5E.D09E91B4



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 5788-N

FOLHA 143

PROCOLO 00319646

022

1º Traslado

Observação:

- Nos termos da legislação pertinente a presente Certidão poderá, independente de notificação prévia, ser cassada quando, dentro do período de validade forem verificadas as hipóteses previstas no art. 9º da Instrução Normativa n.º 0019, de 5 de Outubro de 2006, como também em decorrência da suspensão de medida liminar.

- A cassação da certidão será efetuada de ofício, devendo ser dada a publicidade do fato por meio de consulta pública no endereço eletrônico www.sefa.pa.gov.br.

Válida em todo território paraense.

SERVIÇO GRATUITO"

c) "CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: FGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BELEM LTDA.

(MATRIZ E FILIAIS)CNPJ: 09.046.610/0001-09

Certidão nº: 136720685/2017

Expedição: 08/09/2017, às 16:30:38

Validade: 06/03/2018 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que FGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BELEM LTDA. (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 09.046.610/0001-09, NÃO CONSTA do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição. No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais. A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>). Certidão emitida gratuitamente. INFORMAÇÃO IMPORTANTE Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no que concerne aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.

PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

Página 1 de 1

Dúvidas e sugestões: cndt@tst.jus.br

d) "Nº 45333

PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO PARÁ

CERTIDÃO DE DISTRIBUIÇÃO PARA FINS GERAIS

CIVEIS E CRIMINAIS

CERTIFICAMOS, após pesquisa nos registros eletrônicos de distribuição de ações e execuções Cíveis, Criminais e JEI



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 5788-N
FOLHA 144
PROCOLO 00319646
023

1º Traslado

mantidos na Seção Judiciária do Estado do Pará, que

NADA CONSTA

contra FGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BELEM LTDA. nem contra o CNPJ: 09.046.610/0001-09.

Observações:

- o parâmetro de pesquisa para confecção desta certidão levou em conta apenas e tão somente processos e procedimentos que estejam em tramitação, inclusive nos Juizados Especiais Federais. Poderão, contudo, ser excluídos: processos sigilosos cuja divulgação possa frustrar eventuais investigações;
- a pesquisa de ações e execuções cíveis abrange também as execuções fiscais;
- também estão excluídos da pesquisa os processos que tramitam no sistema PJe, nas classes de mandado de segurança (individual e coletivo) e ações monitórias (em 1º grau de jurisdição) e nas classes de mandado de segurança (individual e coletivo, ambos cíveis), agravos de instrumento originários de processos que tramitam no PJe), suspensão de segurança (em 2º grau de jurisdição) além das apelações em processos que também tramitaram no PJe no 1º grau (Resolução PRESI 22, de 27/11/2014);
- a autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Seção Judiciária do Estado do Pará (www.jfpa.jus.br), informando-se o número de controle acima descrito.
- Certidão emitida para determinada Seção Judiciária só se refere a processos que tramitam em unidades jurisdicionais sediadas na capital do estado e UAAs a elas vinculadas.

Certidão Emitida em: 08/09/2017 às 17:30 (hora e data de Brasília).

Última atualização dos bancos de dados: 08/09/2017, 17h30min.

Endereço: Rua Domingos Marreiros, 598 - Bairro Umarizal,

CEP: 66055-210, Belém-PA. Fone: (91) 3299-6183. e-Mail: "<mailto:secer.pa@pa.trf1.gov.br>"

XXIV – DISPOSIÇÕES FINAIS – 24.1. A **HIPOTECANTE**, neste ato, obriga-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos e a proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita hipoteca ora contratada em favor do **AGENTE FIDUCIÁRIO**

24.2. As Partes, desde já, autorizam o registro do presente instrumento na matrícula do **IMÓVEL** e, ainda, requerem ao registrador que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrente desta escritura, seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após os registros dos atos viáveis, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa daqueles considerados inviáveis.

24.3. Para efeitos do disposto nesta escritura, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados nacionais.

24.4. No caso de conflito entre os termos e as condições desta escritura e da Escritura de Emissão, as avenças contidas na Escritura de Emissão deverão prevalecer para todos os fins e efeitos de direito.

24.5. A **HIPOTECANTE**, neste ato, da forma mais ampla, total e irrestrita, obriga-se a não realizar qualquer tipo de ato ou procedimento, judicial ou extrajudicial, que possa prejudicar o exercício, pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, de seus direitos e garantias previstos nesta escritura e na Escritura de Emissão, a não ser que referido ato ou procedimento



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 5788-N
FOLHA 145
PROTOCOLO 00319646

1º Traslado

024

objetive garantir direitos seus que estejam a ser, ou tenham sido, violados pelos **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

24.6. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.7. A **HIPOTECANTE** responde por todas as despesas decorrentes do presente instrumento, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registros, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de Notas, de serviço de Registro de Imóveis e de serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devidos.

XXV – LEI APLICÁVEL E FORO – 25.1. As Partes do presente instrumento elegem de maneira irrevogável o foro da Comarca do local do **IMÓVEL** como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

25.2. O presente instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

XXVI - DA ACEITAÇÃO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: 26.1. Pelas Partes foi-me dito que aceitam a presente escritura como está redigida, declarando, ainda, conjuntamente, que: **a)** estão cientes da necessidade do imediato registro da presente escritura pública junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, porquanto o disposto no artigo 1.492 da Lei nº 10.406/2002; **b)** todo o referido é a expressão da verdade e de sua vontade; **c)** foram orientadas sobre a responsabilidade civil e criminal por todos os documentos apresentados e por todas as declarações que prestaram; **d)** foram orientadas sobre as disposições da Lei Federal 7.433/1985 e Decreto regulamentador, notadamente no concernente aos requisitos para lavratura de escritura pública; e, **e)** requerem e autorizam o Registro de Imóveis competente a proceder todo e qualquer registro, averbações e/ou cancelamentos que se fizerem necessários à regularização da presente escritura.

XXVII – 27.1. E, de como assim o disseram e pediram-me, lhes lavrei a presente escritura, a qual feita lhes li e dei-lhes a ler, e por achá-la em tudo conforme, aceitaram, outorgam e assinam.

Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o artigo 215 e seu parágrafo 5º, da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro. E por se acharem assim justas e contratadas, as partes deste contrato aceitam-na em todos os seus termos. **Eu, Karauzo**, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custos de lavratura: R\$ 4.247,02; Taxa Judiciária: R\$ 377,78, Estado: 212,35, Penais: 169,88, FUNESP: 339,76, FUNEMP: 127,41, FUNCOMP: 127,41, FUNPROGE: 84,94, FUNDEPEG: 84,94, ADV DATIVOS: 84,94, ISS: 212,35, FUNDESP: 424,69, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato. Estão inclusos nos custos de lavratura desta Escritura, o acréscimo de 30% (trinta por cento), conforme autorizado na Nota Genérica da Tabela XIII do Provimento nº 04/2015 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Goiás, em virtude de coleta de assinatura das partes ser feita fora desta Serventia. Selo eletrônico nº **02041607201647080000433**, consulte: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br>. Hora da lavratura: **18:31**

Realizada consulta a base de dados da central nacional de indisponibilidade de bens-CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações:

Data: 15/09/2017, Hora: 17:49:00, Hash: b528.1eea.2531.2fad.5c4b.98a5.21f2.86bb.5a04.b040, CPF/CGC:



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Not. s



LIVRO 5788-N
FOLHA 146
PROCOLO 00319646
025

1º Traslado

02171304000147, Nome: **FGR URBANISMO S/A**, Status: negativo, Motivo: Nada consta

FGR URBANISMO BELÉM S/A - SPE
LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA
Representante

FGR URBANISMO BELÉM S/A - SPE
RODRIGO MARX QUEIROZ DOS SANTOS
Representante

FGR URBANISMO S/A
LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA
Representante

FGR URBANISMO S/A
BRUNO ALTINO AMARAL DAVID ROCHA
Representante

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
MATHEUS GOMES FARIA
Representante

Amanda Rezende de Araújo
Escrevente



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIÃOATO 1º DE NOTAS

Rua Abraão Lourenço de Carvalho, 131 - Centro - Aparecida de Goiânia - GO
Fone: (62) 3283-1116 - CNPJ: 02.890.440/0001-91

Maria Elias Melo - Oficial / Tabelião



00461610041448096409434 - Consulte em <http://extrajudicial.igo.jus.br/selo>
Prenotado ao protocolo 1º sob nº **544940** Registrado no Lv2 as fls.001 sob nº
R.4/198454-Hipoteca em 02/10/2017
Emol: 4.007,68 Tx.Md.13,54 Fundesp 400,77 ISSQN 120,23 Funesp 320,61
Estado 200,38 Penais 160,31 Funemp 120,23 Funcomp 120,23
Adv.Dat.80,15 Funproge 80,15 Fundepes 80,15 TOTAL R\$5.704,43
Aparecida de Goiânia, 2 de Outubro de 2017


Antonia Cleuda Chagas da Silva
Suboficiala e Escrev. - mte