

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS NO ÂMBITO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

## **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

De um lado, como "Fiduciante":

**MD HOTÉIS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

De outro lado, na qualidade de "Fiduciária":

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, parte, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

E, na qualidade de interveniente anuente:

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");

A Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora, quando mencionadas em conjunto, designadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

## **II – CONSIDERANDO QUE:**



- a) a Fiduciária e a Devedora celebraram, em 14 de fevereiro de 2014, o “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até Três Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Escritura Original”), no âmbito da quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, em até três séries, da Devedora (respectivamente, “Debêntures” e “Emissão”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”);
- b) em 01 de novembro de 2016, as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Créditorios em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Contrato”);
- c) a Escritura Original foi aditada (i) em 24 de fevereiro de 2014 pelo “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até Três Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, com o objetivo de, dentre outras matérias, determinar que as Debêntures seriam emitidas em série única, retificar a quantidade de Debêntures emitidas e estabelecer a remuneração definitiva das Debêntures (“Primeiro Aditamento”), (ii) em 31 de janeiro de 2017, pelo “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, com o objetivo de constituir garantias e alterar datas de pagamento da remuneração e do principal, das Debêntures (“Segundo Aditamento”), e (iii) em 20 de março de 2017, pelo “*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, com o objetivo de prever a constituição alienação fiduciária de quotas de sociedades de propósito específico apresentadas pela Devedora, que deverão garantir 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures em 15 de março de 2017 (“Alienação Fiduciária de Quotas Adicional”), bem como alterar datas de pagamento da remuneração e do principal,



das Debêntures (“Terceiro Aditamento” e, em conjunto com a Escritura Original, o Primeiro Aditamento e o Segundo Aditamento, a “Escritura de Emissão”);

- d) as Partes desejam alterar o Contrato de modo a refletir as alterações feitas à Escritura de Emissão pelo Segundo Aditamento e pelo Terceiro Aditamento.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

- 1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

### CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

- 2.1 Resolvem as Partes alterar os Considerandos “b”, “c” e “d”, bem como a Cláusula 2.1 do Contrato, o qual passará a vigorar conforme a redação abaixo:

- “b) a Escritura Original foi aditada (i) em 24 de fevereiro de 2014 pelo “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até Três Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.”, com o objetivo de, dentre outras matérias, determinar que as Debêntures seriam emitidas em série única, retificar a quantidade de Debêntures emitidas e estabelecer a remuneração definitiva das Debêntures (“Primeiro Aditamento”); (ii) em 31 de janeiro de 2017, pelo “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.”, com o objetivo de constituir garantias e alterar datas de pagamento da remuneração e do principal, das Debêntures (“Segundo Aditamento”); e (iii) em 20 de março de 2017 pelo “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços



Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.", com o objetivo de implementar as deliberações das AGD (conforme definido abaixo) ("Terceiro Aditamento") e, em conjunto com a Escritura Original, o Primeiro Aditamento e o Segundo Aditamento, a "Escritura de Emissão";

- c) a Fiduciária, a Devedora e os titulares das Debêntures realizaram uma assembleia geral de debenturistas da Emissão, instalada em segunda convocação, e suspensa em 21 de junho de 2016, reaberta e suspensa em 05 de julho de 2016, reaberta e suspensa em 25 de julho de 2016, reaberta e suspensa em 08 de agosto de 2016 e reaberta e finalizada em 12 de agosto de 2016 ("Primeira AGD"), uma assembleia geral de debenturistas da Emissão, instalada e suspensa em 13 de janeiro de 2017, reaberta e finalizada em 16 de janeiro de 2017 ("Segunda AGD") e uma assembleia geral de debenturistas da Emissão, instalada e suspensa em 14 de março de 2017, reaberta e finalizada em 15 de março de 2017 ("Terceira AGD") e, em conjunto com a Primeira AGD e com a Segunda AGD, as "AGD", nas quais deliberaram, entre outros, a aprovação da outorga pela Fiduciante, pela Devedora e pela MJMD Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, n.º 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.487.549/0001-64 ("MJMD Empreendimentos"), das Garantias Reais (conforme abaixo definido), bem como a alteração dos termos e condições de pagamento das Debêntures;
- d) em virtude das deliberações da AGD, a Fiduciante, a Devedora e MJMD Empreendimentos constituirão as seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias Reais") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) a presente cessão fiduciária de Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido abaixo), a ser constituída por meio deste Contrato;
- (ii) penhor de 33.970.000 (trinta e três milhões e novecentas e setenta mil) quotas ("Penhor de Quotas") de emissão da Novo Recife Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.454.353/0001-36, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Bom Sucesso, 177, São José, CEP 50090-270 ("Novo Recife") de titularidade da Devedora, representativas de 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do capital social da Novo Recife



("Participação"), a ser constituído por meio do "Instrumento Particular de Penhor de Quotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 31 de janeiro de 2017 entre a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Penhor de Quotas")

- (iii) alienação fiduciária do edifício comercial de propriedade da Fiduciante, objeto da matrícula nº 65.399, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife ("Imóvel Sede e "Alienação Fiduciária do Imóvel Sede", respectivamente), constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.", celebrado em 18 de novembro de 2016 entre a Fiduciante, na qualidade de fiduciante, a Fiduciária, na qualidade de fiduciário, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sede");
- (iv) alienação fiduciária de uma gleba de terra, objeto da objeto da matrícula nº 54.845, do 1º Serviço Registral de Jaboatão dos Guararapes ("Imóvel Gleba" e, em conjunto com o Imóvel Sede, os "Imóveis"), de propriedade da MJMD Empreendimentos ("Alienação Fiduciária do Imóvel Gleba"), constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.", celebrado em 18 de novembro de 2016 entre a MJMD Empreendimentos, na qualidade de fiduciante, a Fiduciária, na qualidade de fiduciário, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Gleba" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sede, os "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis");
- (i) alienação fiduciária da integralidade das quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas") de emissão de determinada sociedade ("Sociedade"), que terá como únicas quotistas a Devedora e/ou uma subsidiária da Devedora, a qual será constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado, entre a Devedora e a



Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo que, desde que aprovado pelos Debenturistas em uma nova Assembleia Geral de Debenturistas ("Nova AGD"), a Devedora realizará a conferência de determinado patrimônio da Novo Recife com valor de avaliação correspondente à maior parte do valor de avaliação dos Bens Empenhados ("Patrimônio Cindido") em integralização de novas quotas de emissão da Sociedade ("Reorganização Societária" e "Quotas Adicionais da Sociedade", respectivamente) e, mediante a formalização da Reorganização Societária, a Devedora celebrará um aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, com condição suspensiva correspondente à obtenção do registro da Reorganização Societária na Junta Comercial do Estado de Pernambuco ("JUCEPE"), para formalizar a constituição do gravame de alienação fiduciária sobre as Quotas Adicionais da Sociedade;

- (v) alienação fiduciária de quotas de outras sociedades controladas pela Devedora ("Alienação Fiduciária de Quotas Adicional" e, em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e o Penhor de Quotas, as "Alienações Fiduciárias") as quais, em conjunto, deverão garantir 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures em 15 de março de 2017, a ser constituída por meio de um ou mais instrumentos denominados "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado, entre a Emissora e a Fiduciária ("Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas Adicional" e, em conjunto com o presente Contrato, com o Contrato de Penhor, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e com os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia");

(...)

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Moura Dubeux Engenharia S.A.
- b) Principal: R\$ 161.442.134,65 (cento e sessenta e um milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e cinco centavos);



- c) Prazo de Pagamento das Debêntures: As Debêntures serão amortizadas semestralmente, a partir de 15 de setembro de 2018, acrescida de uma parcela extraordinária no dia 15 de dezembro de 2021 conforme datas previstas na tabela constante na Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de (x) 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, a partir da Data de Integralização até 15 de agosto de 2016, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e (y) 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, a partir de 15 de agosto de 2016 até a Data de Vencimento das Debêntures, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis decorridos incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, nos Períodos de Capitalização das Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes da Cláusula 4.3.1. da Escritura de Emissão; e



g) Data de Vencimento Final das Debêntures: 15 de dezembro de 2021.”

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1 Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusula Quarta do Contrato.

### **CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

4.1 Nos termos da Cláusula 4.2 do Contrato, a Fiduciante se obriga apresentar à Fiduciária este Aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de Recife, Estado de Pernambuco, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura deste Aditamento.

### **CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

5.1 As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

5.2 O Contrato consolidado, refletindo as alterações realizadas por meio deste Aditamento, terá a redação constante do Anexo A deste Aditamento.

### **CLÁUSULA SEXTA – FORO**

6.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.2 Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

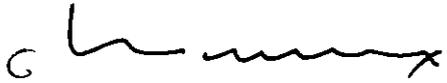
São Paulo, 20 de outubro de 2017.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*



*Página de Assinaturas 1/4 do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.", celebrado em 20 de outubro de 2017, entre a MD Hotéis S.A., a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.*

**MD HOTÉIS S.A.**

  
\_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

  
\_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

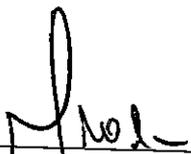






Página de Assinaturas 2/4 do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.", celebrado em 20 de outubro de 2017, entre a MD Hotéis S.A., a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

  
Nome: Marcus Venicius B. da Rocha Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: CPF: 961.101.807-00 Cargo: \_\_\_\_\_

Cartório: Gustavo Bandeira - Rua da Assembleia n. 10 - Lj. D - Subsolo - Centro - Tel: 21 200 2100 - Rio de Janeiro - RJ - Cep: 20015-080 - www.escritorio.com.br - 03331AC901411

Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA: **MARCUS VENICIUS BELLINELLO DA ROCHA**

Em test \_\_\_\_\_ da verdade. Conf. por \_\_\_\_\_

Douglas Gomes de Souza - ESCRIVENTE - Rio de Janeiro, 20 de Outubro de 2017

Emolument: R\$ 5,26 - TJ+Fundos: R\$ 1,88 - Total: R\$ 7,14

ECHX31456-RPV

Consulte em: [www3.tirj.tju.br/Aitenupublico](http://www3.tirj.tju.br/Aitenupublico)



*Página de Assinaturas 3/4 do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.", celebrado em 20 de outubro de 2017, entre a MD Hotéis S.A., a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.*

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:







Página de Assinaturas 4/4 do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.", celebrado em 20 de outubro de 2017, entre a MD Hotéis S.A., a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Testemunhas:

Severino Ramos dos Santos Filho

Nome:  
RG nº: Severino Ramos dos Santos Filho  
CPF/MF nº: Moura Dubeux Engenharia S/A  
CPF: 055.386.474-20

Rafael Gonçalves de Albuquerque

Nome:  
RG nº: Rafael Gonçalves de Albuquerque  
CPF: 069.649.944-40  
CPF/MF nº: Moura Dubeux Engenharia S/A



ANEXO A

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS NO ÂMBITO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, celebrado nos termos (i) do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei n.º 4.728/65"), com redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931/04"), (ii) do Decreto Lei n.º 911, de 01 de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto Lei n.º 911/69"), e (iii) do artigo 18 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei n.º 9.514/97"), as partes.

De um lado, como "Fiduciante":

**MD HOTÉIS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.022.677/0001-56, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

De outro lado, na qualidade de "Fiduciária":

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, parte, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

E, na qualidade de interveniente anuente:

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");

A Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora, quando mencionadas em conjunto, designadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".



## I – CONSIDERANDO QUE:

- a) a Fiduciária e a Devedora celebraram, em 14 de fevereiro de 2014, o “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até Três Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Escritura Original”), no âmbito da quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, em até três séries, da Devedora (respectivamente, “Debêntures” e “Emissão”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”);
- b) a Escritura Original foi aditada (i) em 24 de fevereiro de 2014 pelo “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até Três Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, com o objetivo de, dentre outras matérias, determinar que as Debêntures seriam emitidas em série única, retificar a quantidade de Debêntures emitidas e estabelecer a remuneração definitiva das Debêntures (“Primeiro Aditamento”); (ii) em 31 de janeiro de 2017, pelo “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, com o objetivo de constituir garantias e alterar datas de pagamento da remuneração e do principal, das Debêntures (“Segundo Aditamento”); e (iii) em 20 de março de 2017 pelo “*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, com o objetivo de implementar as deliberações das AGD (conforme definido abaixo) (“Terceiro Aditamento” e, em conjunto com a Escritura Original, o Primeiro Aditamento e o Segundo Aditamento, a “Escritura de Emissão”);
- c) a Fiduciária, a Devedora e os titulares das Debêntures realizaram uma assembleia geral de debenturistas da Emissão, instalada em segunda convocação, e suspensa em 21 de junho de 2016, reaberta e suspensa em 05 de julho de 2016, reaberta e suspensa em 25 de julho de 2016, reaberta e suspensa em 08 de agosto de 2016 e reaberta e finalizada em 12 de agosto de 2016 (“Primeira AGD”), uma assembleia geral de debenturistas da Emissão, instalada e suspensa em



13 de janeiro de 2017, reaberta e finalizada em 16 de janeiro de 2017 (“Segunda AGD”) e uma assembleia geral de debenturistas da Emissão, instalada e suspensa em 14 de março de 2017, reaberta e finalizada em 15 de março de 2017 (“Terceira AGD”) e, em conjunto com a Primeira AGD e com a Segunda AGD, as “AGD”), nas quais deliberaram, entre outros, a aprovação da outorga pela Fiduciante, pela Devedora e pela MJMD Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, n.º. 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.487.549/0001-64 (“MJMD Empreendimentos”), das Garantias Reais (conforme abaixo definido), bem como a alteração dos termos e condições de pagamento das Debêntures;

- d) em virtude das deliberações da AGD, a Fiduciante, a Devedora e MJMD Empreendimentos constituirão as seguintes garantias (em conjunto, as “Garantias Reais”) em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) a presente cessão fiduciária de Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido abaixo), a ser constituída por meio deste Contrato;
  - (ii) penhor de 33.970.000 (trinta e três milhões e novecentas e setenta mil) quotas (“Penhor de Quotas”) de emissão da Novo Recife Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.454.353/0001-36, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Bom Sucesso, 177, São José, CEP 50090-270 (“Novo Recife”) de titularidade da Devedora, representativas de 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do capital social da Novo Recife (“Participação”), a ser constituído por meio do “*Instrumento Particular de Penhor de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em 31 de janeiro de 2017 entre a Devedora e a Fiduciária (“Contrato de Penhor de Quotas”)
  - (iii) alienação fiduciária do edifício comercial de propriedade da Fiduciante, objeto da matrícula n.º 65.399, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife (“Imóvel Sede” e “Alienação Fiduciária do Imóvel Sede”, respectivamente), constituída por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 18 de novembro de 2016 entre a Fiduciante, na qualidade de fiduciante, a Fiduciária, na qualidade de



fiduciário, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sede”);

- (iv) alienação fiduciária de uma gleba de terra, objeto da matrícula nº 54.845, do 1º Serviço Registral de Jaboatão dos Guararapes (“Imóvel Gleba” e, em conjunto com o Imóvel Sede, os “Imóveis”), de propriedade da MJMD Empreendimentos (“Alienação Fiduciária do Imóvel Gleba”), constituída por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 18 de novembro de 2016 entre a MJMD Empreendimentos, na qualidade de fiduciante, a Fiduciária, na qualidade de fiduciário, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Gleba” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sede, os “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”);
- (v) alienação fiduciária da integralidade das quotas (“Alienação Fiduciária de Quotas”) de emissão de determinada sociedade (“Sociedade”), que terá como únicas quotistas a Devedora e/ou uma subsidiária da Devedora, a qual será constituída por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado, entre a Devedora e a Fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), sendo certo que, desde que aprovado pelos Debenturistas em uma nova Assembleia Geral de Debenturistas (“Nova AGD”), a Devedora realizará a conferência de determinado patrimônio da Novo Recife com valor de avaliação correspondente à maior parte do valor de avaliação dos Bens Empenhados (“Patrimônio Cindido”) em integralização de novas quotas de emissão da Sociedade (“Reorganização Societária” e “Quotas Adicionais da Sociedade”, respectivamente) e, mediante a formalização da Reorganização Societária, a Devedora celebrará um aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, com condição suspensiva correspondente à obtenção do registro da Reorganização Societária na Junta Comercial do Estado de Pernambuco (“JUCEPE”), para formalizar a constituição do gravame de alienação fiduciária sobre as Quotas Adicionais da Sociedade;
- (vi) alienação fiduciária de quotas de outras sociedades controladas pela Devedora (“Alienação Fiduciária de Quotas Adicional” e, em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas e o Penhor de Quotas, as



“Alienações Fiduciárias”) as quais, em conjunto, deverão garantir 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures em 15 de março de 2017, a ser constituída por meio de um ou mais instrumentos denominados “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado, entre a Emissora e a Fiduciária (“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas Adicional” e , em conjunto com o presente Contrato, com o Contrato de Penhor, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e com os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, os “Contratos de Garantia”);

- e) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-la em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- f) a presente cessão fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- g) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.* (“Contrato de Cessão Fiduciária”), que será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

## II – CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Pelo presente Contrato, em garantia do cumprimento do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes da atualização monetária, dos juros, multas, penalidades relativas às Debêntures devidos pela Devedora; e (ii) de todos os custos e despesas



incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança das Debêntures e excussão das Garantias Reais, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, na qualidade de única e legítima possuidora, direta ou indireta, dos direitos creditórios abaixo mencionados, neste ato, cede e transfere a Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, com redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931/04, do Decreto Lei n.º 911/69 e do artigo 18 da Lei n.º 9.514/97, a propriedade fiduciária de:

- a) todos os direitos creditórios oriundos dos pagamentos dos aluguéis decorrentes da exploração comercial do Imóvel Sede, nos termos dos contratos de locação, celebrados entre a Fiduciante e os inquilinos das unidades do Imóvel Sede, conforme listados no Anexo I deste Contrato ("Contratos de Locação" e "Locatários", respectivamente), incluindo, mas não se limitando a, todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante ("Direitos Creditórios Exploração"); e
- b) todos os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração que sejam depositados na conta corrente vinculada, de titularidade da Fiduciante, vinculada à Emissão e cuja movimentação será de exclusividade da Fiduciária, nos termos deste instrumento, os quais deverão constar do contrato de prestação de serviços de depositário a ser celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária ("Conta Centralizadora Direitos Creditórios") junto à instituição financeira de primeira linha ("Banco Depositário"), a ser aberta pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Contrato, na qual a Fiduciante fará com que sejam pagos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Exploração ("Direitos Creditórios Conta") e, em conjunto com os Direitos Creditórios Exploração, "Direitos Creditórios Cedidos").

1.1.1. Integrarão os Direitos Creditórios Cedidos todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios Exploração, bem como, os títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia prestada, na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, sujeitando-se a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.2. Todos os depósitos que sejam realizados na Conta Centralizadora Direitos Creditórios, deverão ser realizados pelo seu valor efetivo, líquido de quaisquer impostos, taxas ou contribuições, atuais ou futuros, que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que a Fiduciante e/ou a Devedora deverá reajustar quaisquer valores



para que, após tais deduções ou retenções, a Fiduciária receba o mesmo valor que ele teria recebido caso não tivessem ocorrido quaisquer deduções ou retenções.

1.1.3. A Fiduciante e a Devedora se obrigam a adotar todas as medidas e providências adicionais que a Fiduciária possa solicitar de forma razoável para obter ou preservar todos os benefícios deste Contrato de Cessão Fiduciária e os direitos e poderes outorgados à Fiduciária por este Contrato de Cessão Fiduciária com relação à Conta Centralizadora Direitos Creditórios e aos Direitos Creditórios Cedidos.

1.1.4. A Devedora será solidariamente responsável à Fiduciante no cumprimento da obrigação de abertura da Conta Centralizadora Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 1.1.(b) acima, sendo que o descumprimento da referida obrigação no prazo ali estabelecido ensejará o descumprimento de obrigação não pecuniária e a caracterização de evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão.

1.2. A Fiduciante e a Devedora têm ciência de que a Conta Centralizadora Direitos Creditórios somente será movimentada pela Fiduciária. A Conta Centralizadora Direitos Creditórios somente admitirá depósitos, saques, transferências, pagamentos ou aplicações nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, não sendo permitida a emissão de cheques. Enquanto **não** estiver em curso ou em vigência um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 5.1 abaixo) e todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, todos os recursos depositados na Conta Centralizadora Direitos Creditórios serão transferidos para uma conta de livre movimentação da Fiduciante ("Conta Movimento Direitos Creditórios"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem depositados na Conta Centralizadora Direitos Creditórios, mediante solicitação da Fiduciante encaminhada à Fiduciária.

1.2.1. Não será permitida qualquer movimentação da Conta Centralizadora Direitos Creditórios pela Fiduciante, incluindo, mas não se limitando a, movimentação por meio de cartão de débito ou ordem verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Centralizadora Direitos Creditórios, sendo, todas as movimentações da Conta Centralizadora Direitos Creditórios realizadas segundo notificações por escrito da Fiduciária, em consonância com o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária. Fica desde já estabelecido que a Fiduciante terá a acesso à Conta Centralizadora Direito Creditórios para obter extratos e outras informações relativas à movimentação da referida conta.

1.2.2. Para os fins do estabelecido neste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante, neste ato, autoriza a Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a instruir o Banco Depositário



a: (a) fornecer à Fiduciária, quaisquer extratos e outras informações que a Fiduciária venha a solicitar a respeito da Conta Centralizadora Direitos Creditórios em geral; (b) aceitar e cumprir todas e quaisquer instruções recebidas da Fiduciária relacionadas à transferência, movimentação e aplicações dos recursos depositados na Conta Centralizadora Direitos Creditórios; (c) desconsiderar quaisquer instruções recebidas da Fiduciante relacionadas à transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Centralizadora Direitos Creditórios.

1.2.3. A Fiduciária, enviará toda e qualquer instrução, se aplicável, ao Banco Depositário, conforme disposto na Cláusula 1.2.2(b) acima, em estrita observância ao disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária.

1.2.4. A Fiduciante concorda e reconhece que nenhuma transferência de quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora Direitos Creditórios para a Conta Movimento Direitos Creditórios será realizada durante ocorrência e a vigência de um Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 1.2. acima.

1.2.5. Qualquer notificação da Fiduciária acerca da ocorrência e da vigência de um Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 1.2.2(b) acima, será conclusiva com relação à Fiduciante e à Devedora, ao Banco Depositário e quaisquer terceiros. O Banco Depositário somente adotará procedimento divergente daquele determinado pela Fiduciária em caso de recebimento de ordem judicial, observados os limites desta.

1.2.6. A(s) transferência(s) de recursos para a Conta Centralizadora Direitos Creditórios para a Conta Movimento Direitos Creditórios deverão ser feitas pelo seu valor líquido, deduzidos de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos.

1.2.7. A Fiduciante e/ou a Devedora serão responsáveis pelo pagamento de todos os tributos devidos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora Direitos Creditórios, e/ou sobre as transferências desses valores da/para a Conta Movimento Direitos Creditórios ou quaisquer outras contas que venham a ser indicadas pela Fiduciária na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária.

1.3. A propriedade dos Direitos Creditórios Cedidos em garantia por meio deste Contrato de Cessão Fiduciária é transferida à Fiduciária, a partir desta data, com ela permanecendo enquanto necessário para garantir o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.



1.4. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária, que permanecerá em vigor até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

1.5. Resta desde já consignado que, de acordo com o art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101/05, os créditos garantidos por propriedade fiduciária, como é o caso dos Direitos Creditórios Cedidos, em razão da presente Cessão Fiduciária, a qual transfere a propriedade resolúvel dos Direitos Creditórios Cedidos, não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, prevalecendo, nesta hipótese, na forma originalmente contratada.

1.6. As Partes estabelecem que a celebração do presente instrumento não implica em renúncia por parte da Fiduciária, na qualidade de representante dos Debenturistas, ao exercício de nenhum dos direitos que lhe sejam atribuídos, incluindo, mas não se limitando a, tomar todas as providências cabíveis com relação ao cumprimento de quaisquer obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão e na AGD que eventualmente estejam inadimplidas.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Moura Dubeux Engenharia S.A.
- b) Principal: R\$ 161.442.134,65 (*cento e sessenta e um milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e cinco centavos*);
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures: As Debêntures serão amortizadas semestralmente, a partir de 15 de setembro de 2018, acrescida de uma parcela extraordinária no dia 15 de dezembro de 2021 conforme datas previstas na tabela constante na Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo",



expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de (x) 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, a partir da Data de Integralização até 15 de agosto de 2016, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e (y) 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, a partir de 15 de agosto de 2016 até a Data de Vencimento das Debêntures, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, nos Períodos de Capitalização das Debêntures;

- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes da Cláusula 4.3.1. da Escritura de Emissão; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures: 15 de dezembro de 2021.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, dos quais este Contrato de Cessão Fiduciária é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR NOMINAL DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E DA MANUTENÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

3.1. As Partes estimam, nesta data, que o valor nominal médio dos Direitos Creditórios Exploração, assim entendido como o somatório dos valores dos aluguéis mensais devidos em razão dos Contratos de Locação, é equivalente a R\$210.392,00 (duzentos e dez mil e trezentos e noventa e dois reais) representado pelos aluguéis vigentes nesta data e a R\$338.134,00 (trezentos trinta e oito



mil e cento e trinta e quatro reais) por mês, representado pelos aluguéis vigentes nesta data adicionado do aluguel potencial das áreas disponíveis para aluguel do Imóvel Sede.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

4.1. A Fiduciante e a Devedora declaram que, nesta data:

- a) são sociedades devidamente constituídas e validamente existentes de acordo com as leis do Brasil, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato de Cessão Fiduciária, cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à celebração e cumprimento, por parte da Fiduciante e da Devedora, deste Contrato de Cessão Fiduciária e à sua validade e exequibilidade e à constituição e manutenção do ônus sobre os Direitos Creditórios Exploração, a Conta Centralizadora Direitos Creditórios e os Direitos Creditórios Cedidos foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, o qual deverá ser realizado nos prazos aqui previstos;
- c) mediante a adoção de todas as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Contratos de Garantia, a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam (i) seus documentos societários; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que a vincule ou lhe seja aplicável, nem importam em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- d) este Contrato de Cessão Fiduciária foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais, mediante a obtenção das medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, terão poderes para assumir, em nome da Fiduciante e/ou da Devedora, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente Contrato de Cessão Fiduciária uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 585, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);
- e) os Direitos Creditórios Cedidos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da



Fiduciante e/ou da Devedora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante e/ou da Devedora em realizar a Cessão Fiduciária, exceto no que diz respeito à presente propriedade fiduciária constituída em favor da Fiduciária;

- f) não foram científicas até a presente data da existência de qualquer litígio, investigação ou processo perante qualquer tribunal arbitral, juízo ou tribunal administrativo com relação aos Direitos Creditórios Cedidos e ou as suas obrigações aqui previstas que esteja pendente ou, no seu melhor conhecimento, seja iminente, e que afete os Direitos Creditórios Cedidos, qualquer das suas obrigações aqui previstas ou a sua solvência;
- g) a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos, de acordo com este Contrato, constitui um direito real de garantia válido e eficaz, mediante os registros estabelecidos na Cláusula 4.2 abaixo, e sem concorrência sobre demais garantias que assegurarão o cumprimento das Obrigações Garantidas, não sendo necessária a obtenção de qualquer aprovação governamental, ou quaisquer outros consentimentos, aprovações ou notificações que não tenham sido previamente obtidos, com relação: (i) à criação e manutenção da alienação fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos de acordo com este Contrato; (ii) à assinatura e ao cumprimento das obrigações estabelecidas no presente Contrato; (iii) à validade ou exequibilidade deste Contrato; e (iv) ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos conferidos por meio deste Contrato;
- h) tem conhecimento de todos os termos e condições da Escritura de Emissão e das Obrigações Garantidas, inclusive cláusulas de eventos de inadimplemento e vencimento antecipado;
- i) não têm conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;
- j) não têm conhecimento da existência no Imóvel Sede de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;
- k) não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel Sede, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliário ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária; e



- l) os Direitos Creditórios Exploração serão pagos pelos Locatários diretamente na Conta Centralizadora Direitos Creditórios. Caso qualquer valor seja indevidamente pago à Fiduciante e/ou à Devedora em qualquer outra conta corrente diferente da Conta Centralizadora Direitos Creditórios, a Fiduciante e/ou a Devedora ficarão como depositária fiel destes valores, obrigando-se a transferir os valores indevidamente recebidos para a Conta Centralizadora Direitos Creditórios, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária;
- m) a presente alienação fiduciária é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- n) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá com boa-fé e lealdade durante a sua execução;
- o) as discussões sobre o objeto deste Contrato, da Escritura de Emissão e dos demais documentos celebrados para constituir as Garantias Reais foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- p) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e ou contratos relacionados;
- q) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- r) as discussões sobre o objeto desta garantia foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- s) foi informada e avisada das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta garantia e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- t) é responsável pela existência e validade dos Direitos Creditórios Cedidos;



- u) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto da presente alienação fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados na negociação;
- v) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- w) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos nos termos deste Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária; e
- x) não está se utilizando do Imóvel Sede ou do presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

4.2. A Fiduciante e/ou a Devedora deverão apresentar à Fiduciária este Contrato e qualquer aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Recife e da Comarca do Rio de Janeiro em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura.

4.2.1. A Fiduciante obriga-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas. Todas as despesas incorridas em relação aos registros deverão ser pagas pela Fiduciante e/ou pela Devedora.

4.2.2. Na hipótese da Fiduciante e/ou da Devedora não procederem ao registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária no prazo estabelecido na Cláusula 4.2. acima, as Partes acordam que a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, optar por proceder ao registro deste Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Na hipótese de a Fiduciária optar pelo registro, a Fiduciante e/ou a Devedora comprometem-se a reembolsar a Fiduciária pelas despesas por ela incorridas para o referido



registro, no prazo de um dia útil contado da apresentação pela Fiduciária de solicitação de reembolso, por escrito.

- 4.3. Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante e a Devedora obrigam-se a:
- a) defender tempestivamente e de forma diligente, no curso ordinário dos seus negócios, os direitos da Fiduciária com relação aos Direitos Creditórios Cedidos, às suas expensas, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, informando, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data que tomar conhecimento do fato, à Fiduciária a ocorrência de tais eventos e as medidas que serão adotadas, colocando à disposição da Fiduciária toda e qualquer documentação para análise, bem como permitindo a reprodução de documentos;
  - b) não vender, ceder, integralizar, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios Cedidos, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;
  - c) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato;
  - d) caso haja o inadimplemento no todo ou em parte dos Direitos Creditórios Cedidos, cobrar de forma diligente, no curso ordinário dos seus negócios, os respectivos devedores, por si ou por meio de terceiros, na forma prevista neste Contrato, nos respectivos Contratos de Locação, ou ainda, na legislação aplicável;
  - e) atender às eventuais solicitações da Fiduciária, na forma prevista neste Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de solicitação por escrito, exceto se outro prazo específico estiver previsto neste Contrato ou na respectiva solicitação;
  - f) direcionar ou fazer com que seja direcionada a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta de Centralizadora, nos termos previstos neste Contrato;



- g) manter a Conta Centralizadora Direitos Creditórios aberta durante todo o período de vigência deste Contrato;
- h) arcar com o pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, encargos, despesas ou custos de qualquer natureza que incidam sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato e seus eventuais aditamentos;
- i) não substituir o Banco Depositário sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária;
- j) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato, e a manter a Fiduciária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- k) encaminhar à Fiduciária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Direitos de Crédito Cedidos ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à Emissão;
- l) encaminhar à Fiduciária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
- m) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária;
- n) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, a Fiduciária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar de forma material o adimplemento dos Direitos Creditórios Cedidos; e
- o) atualizar as informações previstas no Anexo I deste Contrato 1 (uma) vez a cada semestre ou em caso de alteração decorrente da celebração de novos Contratos de Locação com novos Locatários, o que ocorrer por último. Para os fins deste item, as Partes celebrarão um aditamento na forma do Anexo IV, que deverá ser levado a registro nos mesmos cartórios em que o presente Contrato será registrado, às expensas da Fiduciante.



4.4. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, as partes estabelecem que a Fiduciante e/ou a Devedora serão as responsáveis, como fiel depositárias, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Cedidos (“Documentos Comprobatórios”).

4.5. A Fiduciante e a Devedora, neste ato, aceitam sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios sob sua guarda e custódia e declaram conhecer as consequências decorrentes da eventual não restituição à Fiduciária, quando solicitado nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, dos Documentos Comprobatórios, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venham a causar a Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto.

4.6. Não obstante o exposto na Cláusula 4.5 acima, a Fiduciante e a Devedora ficam obrigadas a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por ela indicado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento de notificação nesse sentido.

4.7. Mesmo na hipótese de rescisão deste Contrato de Cessão Fiduciária, o ônus definido na Cláusula 4.5 acima somente será considerado extinto quando do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

4.8. A Fiduciante e a Devedora se obrigam, de maneira irrevogável e irretroatável, a notificar os Locatários da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Exploração, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a abertura da Conta Centralizadora Direitos Creditórios, na forma da notificação prevista no Anexo II ao presente Contrato de Cessão Fiduciária.

4.8.1. A notificação de que trata a Cláusula 4.8 acima deverá ser realizada por meio de qualquer uma das seguintes formas: (i) carta registrada, com aviso positivo de recebimento; (ii) cartório de registro de títulos e documentos; (iii) mediante instrumento público ou particular registrado nos cartórios ou (iv) envio de correspondência com o protocolo de recebimento da respectiva parte ou assinatura da respectiva parte.

4.9. A Fiduciante e a Devedora comprometem-se a notificar a Fiduciária prontamente em qualquer caso de penhora, sequestro, arresto, arrolamento ou processo de execução dos Direitos Creditórios Exploração, bem como se compromete a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da cessão fiduciária aqui constituída, assim como a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a quitar ou cancelar os mesmos, assim que possível.



## CLÁUSULA QUINTA – EXECUÇÃO DA GARANTIA

5.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático (“Evento de Inadimplemento”), a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo dispor de, aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços e/ou em termos e condições que considerar apropriado, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Fiduciante e/ou à Devedora, observado o disposto no § 3º do art. 66-B da Lei n.º 4.728/65.

5.2. Sem prejuízo de quaisquer das demais disposições deste Contrato, a Fiduciante e/ou a Devedora neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos Artigos 684 e 685 e do parágrafo único do Artigo 686 do Código Civil, nomeiam e constituem a Fiduciária sua procuradora, nos termos da procuração constante do Anexo III a este Contrato de Cessão Fiduciária, como condição de negócio, com poderes "em causa própria", irrevogáveis e irretratáveis para na hipótese de inadimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas e que não seja sanado no prazo previsto na Escritura de Emissão, observado o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária; (a) proceder, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, à transferência de quaisquer recursos existentes na Conta Centralizadora Direitos Creditórios para qualquer outra conta corrente de escolha da Fiduciária para pagamento de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas, bem como praticar e cumprir, judicial ou extrajudicialmente, no todo ou em parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, os atos e demais direitos previstos em lei, em especial movimentar a Conta Centralizadora Direitos Creditórios e transferir os recursos nela depositados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas; (b) dar e receber quitação no âmbito das Obrigações Garantidas; (c) celebrar documentos de transferência, podendo firmar qualquer formulário com instituições financeiras no Brasil que seja necessário para efetuar as remessas e os pagamentos de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas; e (d) reter, recolher e pagar todos e quaisquer tributos devidos que venham a incidir sobre as remessas e pagamentos devidos nos termos das Obrigações Garantidas.

5.3. Todas as despesas razoáveis que venham a ser incorridas de boa-fé pela Fiduciária, desde que devidamente comprovadas, inclusive honorários advocatícios, desde que razoáveis, em linha com a



prática de mercado para contratação de prestadores de serviços de primeira linha e justificáveis, custas e despesas judiciais para fins de excussão deste Contrato de Cessão Fiduciária, além de eventuais tributos devidos, encargos e taxas, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

5.4. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de cessão fiduciária não prejudicará a excussão das demais garantias, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.

5.5. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente coberto pela Fiduciante e/ou pela Devedora, nos termos previstos no parágrafo 2º do Artigo 19 da Lei n.º 9.514/97, que desde já se obriga a pagar o que for devido dentro das 48 (quarenta e oito) horas que se seguirem à data em que lhe for dada, por escrito, ciência do montante desse saldo devedor.

5.6. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, incluindo todas as despesas com cobrança incorridas pela Fiduciária, bem como encargos e demais penalidades incorridas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado à Fiduciante em até 2 (dois) dias úteis.

5.7. A eventual excussão parcial da presente cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato de Cessão Fiduciária em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato de Cessão Fiduciária permanecerá em vigor até a data de quitação de todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Sexta abaixo.

5.8. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta cessão fiduciária na seguinte ordem: (i) na liquidação dos custos e despesas razoáveis incorridos para a proteção ou salvaguarda dos direitos da Fiduciária, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e (ii) no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.

5.9. A Fiduciante concorda e reconhece expressamente que a Fiduciária poderá praticar todos os atos necessários para a venda e transferência Direitos de Crédito Cedidos, inclusive, conforme aplicável, firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, dar quitação e transigir, devendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência dos Direitos de Crédito Cedidos, observadas as condições de excussão previstas nesta Cláusula.



5.10. A Fiduciante desde já se obriga a praticar todos os atos que lhe seja exigível e a cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias à realização da venda pública ou privada dos Direitos de Crédito Cedidos.

## **CLÁUSULA SEXTA - TÉRMINO E QUITAÇÃO**

6.1. A Cessão Fiduciária objeto do presente instrumento constitui um direito real de garantia contínuo e deverá permanecer em pleno vigor até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas.

6.2. Uma vez cumpridas a totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cumprimento das obrigações da Fiduciante e da Devedora, outorgar quitação plena, geral e irrestrita em relação a tais obrigações, ocasião em que a Cessão Fiduciária aqui constituída será automaticamente extinta.

6.3. Na hipótese de existência de conflito entre as Partes no que se refere ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o montante a que se refere o conflito deverá permanecer empenhado até a solução do referido conflito.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. Os avisos, comunicações e/ou notificações exigidas e/ou permitidas por este instrumento serão efetuadas por carta protocolada ou pelas vias cartorária ou judicial, ou, ainda, por meio de fax ou correio eletrônico, e deverão ser endereçadas às Partes contratantes nos seguintes endereços:

Para a Fiduciante:

**MD HOTÉIS S.A.**

At.: **James Michael Dubeux Raffety**

Endereço: Domingos Ferreira, 467, CEP: 51011-050

Recife – PE

Tel.: + 55 81 3087 2477

Fax: + 55 81 3087 8029

E-mail: james@mouradubeux.com.br



Para a Fiduciária:

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

At.: Sr. Carlos Alberto Bacha, Sr. Matheus Gomes Faria e Sr. Rinaldo Rabello Ferreira

Endereço: Rua Sete de Setembro 99, 24º andar

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1773

E-mail: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br / matheus@simplificpavarini.com.br/  
rinaldo@simplificpavarini.com.br / fiduciario@simplificpavarini.com.br

Para a Interveniente-Anuente:

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

At.: Sr. Marcos José Moura Dubeux

Endereço: Avenida Boa Viagem, nº 1.230, Apto 1.201

Recife – PE

Telefone: (81) 3087-8000

Fax: (81) 3087-8029

E-mail: marcos@mouradubeux.com.br

7.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço sob pena de serem consideradas como válidas as notificações enviadas para os endereços que até então sejam de conhecimento das Partes.

7.2. Fica desde já avençado que a Fiduciante, a Devedora e a Fiduciária não poderão ceder ou transigir com as obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, salvo se autorizada pela outra parte, sempre por escrito, expressa e previamente.

7.3. O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as partes, como seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham firmado sobre o mesmo objeto.



7.4. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.5. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração dos Contratos de Garantia e da Escritura de Emissão; assim sendo, nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.6. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Contrato de Cessão Fiduciária são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

7.7. Todos os Direitos Creditórios Cedidos, e seus frutos e rendimentos, bem como todos e quaisquer documentos que forem encaminhados à Fiduciária posteriormente a esta data, para constituição, complementação, reposição, substituição ou reforço de garantias, considerar-se-ão incorporados a esta Cessão Fiduciária e dela passarão a fazer parte integrante, subordinando-se a todas as suas Cláusulas e condições para todos os fins e efeitos de direito.

7.8. O atraso ou tolerância de qualquer das Partes em relação aos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária não deverá ser interpretado como renúncia ou novação de nenhum dos termos estabelecidos neste instrumento e não deverá afetar de qualquer modo o presente Contrato de Cessão Fiduciária, nem os direitos e obrigações das Partes nele previstos, a não ser nos estritos termos da tolerância concedida. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. Os direitos e ações previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei e/ou na Escritura de Emissão. Qualquer renúncia ou novação concedido por uma Parte com relação aos seus direitos previstos neste instrumento somente terá efeito se formalizado por escrito.

7.9. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

7.10. O presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui um título executivo extrajudicial, de acordo com os termos dos Artigos 497 e 806 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.



Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'W' shape above a more complex, cursive signature.

7.11. O direito de garantia criado por este Contrato de Cessão Fiduciária constitui um direito de garantia independente e adicional aos demais direitos de garantia ou garantias detidas pela Fiduciária em relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas. A execução pela Fiduciária da garantia criada por este Contrato de Cessão Fiduciária não deverá impedir a execução de qualquer outra garantia obtida como garantia para fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

7.12. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever da Fiduciária de exercer quaisquer desses poderes.

7.13. A Fiduciante e a Devedora suportarão todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato de Cessão Fiduciária, desde que devidamente comprovados, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da cessão fiduciária em garantia prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária.

7.14. Para os fins deste instrumento, “Dia Útil” deve significar qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### **CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

8.1. Os termos e condições deste Contrato de Cessão Fiduciária devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir as questões eventualmente oriundas deste Contrato de Cessão Fiduciária, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmado em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.



ANEXO I

LISTA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Unidade	Locatário	Prazo Inicial	Prazo Final	Valor Reajustado
Área total de 845,20m <sup>2</sup> , sendo a área do térreo de 607,84m <sup>2</sup> e a área do 1º andar de 237,36	Sul Améria Companhia Nacional de Seguros (CNPJ: 33.041.062/0004-43)	01/09/2008	31/08/2018	R\$37.000,00
Salas 701, 702, 703 e 704	La Pelle Estética Eireli (CNPJ: 19.738.691/0001-53)	01/03/2014	01/01/2019	R\$8.500,00
Salas 1101, 1102, 1103, 1104 e 1105	Agência Nacional de Transporte Terrestre (CNPJ: 04.898.488/0001-77)	22/03/2015	21/03/2020	R\$20.819,00
Conjunto de imóveis localizados no P1, P2, 6º, 10º, e 13º andares	Moura Dubeux Engenharia Ltda (CNPJ: 12.049.631/0001-84)	01/04/2007	31/07/2017	R\$79.916,00
Salas comerciais dos pavimentos do 4º, 5º e 9º.	Empresa de Tecnologia e Informações da Previdência Social - DATAPREV (CNPJ: 42.422.253/0001-01)	10/03/2005		R\$64.157,00
<b>Total Alugueis Vigentes:</b>				<b>R\$210.392,00</b>



## ANEXO II

### MODELO DE NOTIFICAÇÃO

[papel timbrado da Fiduciante e/ou da Devedora]

CONFIDENCIAL

[Local], [•] de [•] de [•]

Ao

**[locatário]**

Endereço: [•]

[•] / CEP: [•]

Telefone: [•]

E-mail: [•]

At.: [•]

Prezado(s) Senhor(es),

Servimo-nos da presente para notificá-lo(s) de que, nos termos do “*INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS NO ÂMBITO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), celebrado em 01 de novembro de 2016, entre **MD Hotéis S.A.** (“Fiduciante”), a **Moura Dubeux Engenharia S.A.** (“Devedora”) e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“Fiduciário”), cedemos fiduciariamente ao Fiduciário todos os direitos da Fiduciante e/ou da Devedora decorrentes do [Contrato de Locação] (“Contrato de Locação”), celebrado em [=] de [=] de 20[=], entre a Fiduciante e a [=], incluindo, mas não se limitando a direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante em decorrência da locação da unidade [=] do edifício comercial



de propriedade da Fiduciante, objeto da matrícula nº 65.399, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife (“Imóvel Sede”), nos termos Contrato de Locação (“Direitos Creditórios Cedidos”):

A referida cessão fiduciária foi constituída com a finalidade de garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária), de forma que será vedado à Fiduciante a prática de todo e qualquer ato em desacordo com o Contrato de Cessão Fiduciária.

Assim sendo, pelo presente instrumento, instruímos V.Sas., em caráter irrevogável e irretratável, a:

- a) não celebrar ou anuir com a celebração de qualquer instrumento que tenha por objetivo a venda, alienação, cessão, transferência ou, de qualquer maneira, a constituição de ônus ou gravames sobre os Direitos Creditórios Cedidos, enquanto estiverem sujeitos ao Contrato de Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio e por escrito do Fiduciário; e
- b) depositar todos os valores de pagamento dos alugueis devidos no âmbito do Contrato de Locação na conta corrente vinculada de titularidade da Fiduciante de nº [=], mantida agência nº [=], do Banco [=].

Em razão do ora exposto, solicitamos o “de acordo” de V.Sas. ao final da presente, que configurará, para todos os fins e efeitos, a concordância com os termos aqui previstos, sendo certo que nenhuma orientação em sentido contrário deverá ser acatada por V.Sas., ressalvado se efetuadas diretamente pelo Fiduciário.

Recife, [•] de [•] de 2016.

---

**MD HOTÉIS S.A.**

**DE ACORDO:**



---

[LOCATÁRIO].

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



### ANEXO III

#### MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato, a **MD HOTÉIS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“MD Hotéis”) e a **MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”, e em conjunto com a MD Hotéis, “Outorgantes”), nomeia e constitui a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, parte, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Outorgado”), como seu bastante procurador, para, agindo em seu nome na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo no tocante ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A., celebrado em 01 de novembro de 2016 (“Contrato de Cessão Fiduciária”) entre as Outorgantes e o Outorgado, praticar e realizar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes, no tocante ao cumprimento das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, mas sujeito aos termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária:

- (i) proceder independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, à transferência de quaisquer recursos existentes na Conta Centralizadora Direitos Creditórios para qualquer outra conta corrente de escolha do Outorgado para pagamento de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas, bem como praticar e cumprir, judicial ou extrajudicialmente, no todo ou em parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, os atos e demais direitos previstos em lei, em especial movimentar a Conta Centralizadora Direitos Creditórios e transferir os recursos nela depositados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas;



- (ii) celebrar documentos de transferência, podendo firmar qualquer formulário com instituições financeiras no Brasil que seja necessário para efetuar as remessas e os pagamentos de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas; e
- (iii) reter, recolher e pagar todos e quaisquer tributos devidos que venham a incidir sobre as remessas e pagamentos devidos nos termos das Obrigações Garantidas.

Qualquer aviso transmitido pelo Outorgado comunicando a ocorrência, continuidade, término ou renúncia de inadimplemento, terá caráter conclusivo em relação às Outorgantes e a todos e quaisquer terceiros, inexistindo erro manifesto.

Os termos iniciados com letras maiúsculas que não sejam aqui definidos terão o mesmo significado a eles atribuídos no Contrato de Cessão Fiduciária.

Os poderes ora outorgados são cumulativos a quaisquer poderes já outorgados pelas Outorgantes ao Outorgado por meio do Contrato de Cessão Fiduciária ou de qualquer outro documento, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

O presente instrumento de mandato é outorgado como condição do Contrato de Cessão Fiduciária e como meio de cumprimento única e exclusivamente das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 684 e 1.433, inciso IV do Código Civil Brasileiro, terá caráter irrevogável e irretroatável e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato de Cessão Fiduciária estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

EM TESTEMUNHO DO QUE, a Outorgante, por meio dos seus representantes devidamente autorizados, assina a presente procuração.

São Paulo, [=] de [=] de 2016.

**MD HOTÉIS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:



**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

*A*

*W*

*V*



## ANEXO IV

### Modelo de Aditamento

**[·] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS NO ÂMBITO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

#### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

De um lado, como "Fiduciante":

**MD HOTÉIS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

De outro lado, na qualidade de "Fiduciária":

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, parte, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

E, na qualidade de interveniente anuente:

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");



A Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora, quando mencionadas em conjunto, designadas como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

## II – CONSIDERANDO QUE:

- a) em 01 de novembro de 2016, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças no Âmbito da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*" ("Contrato");
- b) nos termos previstos na Cláusula 4.3(o) do Contrato, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Contrato para atualizar as informações constantes do Anexo I; e
- c) as Partes desejam cumprir a obrigação prevista na Cláusula 4.3(o) do Contrato.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

### CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.2. Resolvem as Partes alterar também o Anexo I do Contrato, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A deste Aditamento.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.2. Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusula Quarta do Contrato.

### CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO



4.2 Nos termos da Cláusula Terceira do Contrato, a Fiduciante se obriga apresentar à Fiduciária este Aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de Recife, Estado de Pernambuco, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura deste Aditamento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO**

5.3 As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

#### **CLÁUSULA SEXTA – FORO**

6.3 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.4 Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[\*\*\*]

