CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DE TORNA FINANCEIRA 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 nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728/65"), com redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), (ii) do Decreto Lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto Lei nº 911/69"), e (iii) do artigo 18 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), as partes.

Pelo presente instrumento particular, as Partes:

MD PE SÃO PEDRO CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, Pina, CEP 51.011-050, inscrita no CNPJ sob o nº 27.708.929/0001-26, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("São Pedro" e "Fiduciante"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, atuando por sua filial de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de representante dos debenturistas da quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória, série única, da Devedora ("Agente Fiduciário" e "Fiduciário");

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 sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

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

I – CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes 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*

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

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 com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Devedora ("Debêntures"), 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.*" ("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.*" ("Segundo Aditamento"); (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, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A*" ("Terceiro Aditamento"); (iv) em 21 de setembro de 2017 foi celebrado o "*Quarto 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.*" ("Quarto Aditamento"); e (v) em 17 de maio de 2019, foi celebrado o "*Quinto 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.*" ("Quinto Aditamento" e, em conjunto, com a Escritura Original, o Primeiro Aditamento, o Segundo Aditamento, o Terceiro Aditamento, o Quarto Aditamento, a "Escritura de Emissão");

c) a Fiduciante ou outra sociedade limitada de propósito específico controlada pela Devedora será legítima proprietária da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 119.962 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Recife, estado de Pernambuco, no qual será edificado o empreendimento imobiliário ("Lote 5") a ser construído em regime de condomínio ("Condomínio"), pelos adquirentes de unidades do Lote 5 ("Unidades Habitacionais" e "Condôminos", respectivamente);

d) as Partes e os titulares das Debêntures ("Debenturistas") realizaram uma assembleia geral de debenturistas da Emissão, instalada em 26 de abril de 2019 ("AGD"), que, entre outras matérias, aprovou (i) a reestruturação do cronograma de pagamentos de amortização e de juros remuneratórios das Debêntures; (ii) o aditamento das atuais garantias das Debêntures, conforme constam da Escritura de Emissão; e (iii) a constituição de novas garantias, dentre elas a constituição da cessão fiduciária de dos direitos creditórios futuros devidos pelo Condomínio à São Pedro, em montante

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

correspondente à torna financeira do preço de venda de unidades do Condomínio, a título de pagamento em razão da permuta pelo terreno do Lote 5, de propriedade da São Pedro ("Torna Financeira");

e) as Partes reconhecem que o Condomínio, nesta data, não se encontra devidamente constituído sendo certo que a Torna Financeira se configura como direito creditório futuro da Fiduciante, que se tornará legítima proprietária superveniente dos direitos creditórios oriundos da Torna Financeira após a devida constituição do Condomínio;

f) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário os Direitos Creditórios Cedidos (conforme abaixo definido), cuja eficácia está condicionada à propriedade superveniente da Fiduciante sobre os direitos creditórios da Torna Financeira, nos termos do artigo 1.420 §1º da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), da mesma forma que os Debenturistas, representados pelo Fiduciário tem interesse em recebê-la, nos termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), em garantia do fiel e integral pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);

g) a presente Cessão Fiduciária (conforme abaixo definida) é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), devendo ser interpretada, conforme aplicável, em conjunto com o Quinto Aditamento que formaliza os termos e condições da nova estrutura de pagamentos e das garantias das Debêntures ("Reestruturação"); e

h) 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 de Torna Financeira 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.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Pelo presente Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia 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

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

e excussão das Garantias Reais, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, conforme previstos na Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, na qualidade de única e legítima possuidora, direta ou indireta, dos direitos creditórios abaixo mencionados, neste ato, cede e transfere aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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 (adiante, a "Cessão Fiduciária"):

a) todos os direitos creditórios futuros oriundos dos pagamentos da Torna Financeira a serem devidos à São Pedro pelo Condomínio, observado o disposto na Cláusula 3 abaixo ("Direitos Creditórios da Torna Financeira"); e

b) todos os valores referentes aos Direitos Creditórios da Torna Financeira, deduzidos de quaisquer impostos, taxas ou contribuições, atuais ou futuros, que incidam ou venham incidir sobre tais valores, depositados em conta corrente vinculada, de titularidade do Fiduciante, conforme indicada no instrumento de convenção de condomínio do Condomínio, cuja movimentação será restrita e mediante ordens emitidas exclusivamente pelos Debenturistas, representados pelo Fiduciário ("Conta Centralizadora"), nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, os quais deverão constar do contrato de prestação de serviços de depositário a ser celebrado entre a Fiduciante, o Fiduciário e instituição financeira de primeira linha ("Banco Depositário") e pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente, sendo certo que o Fiduciário deverá realizar a liberação dos valores necessários ao pagamento dos custos das obras do Condomínio ("Contrato de Conta Centralizadora"), a ser aberta pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, na qual a Fiduciante fará com que sejam pagos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios da Torna Financeira ("Direitos Creditórios Conta Centralizadora" e, em conjunto com os Direitos Creditórios da Torna Financeira, os "Direitos Creditórios Cedidos").

1.1.1 A presente cessão fiduciária terá sua eficácia condicionada à propriedade superveniente da Fiduciante sobre os direitos creditórios da Torna Financeira, nos termos do artigo 1.420 §1º do Código Civil.

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

1.1.3. Todos os recursos relativos à Torna Financeira depositados na Conta Centralizadora, 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.

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

1.1.4. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a adotar todas as medidas e providências adicionais solicitadas pelos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, de forma razoável, com objetivo de obter ou preservar todos os direitos estabelecidos aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo as disposições com relação à Conta Centralizadora.

1.1.5. A Devedora será solidariamente responsável à Fiduciante com relação ao cumprimento da obrigação de abertura da Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 1.1 (b) acima, sendo que o descumprimento da referida obrigação no prazo correspondente será configurado como inadimplemento de obrigação não pecuniária, com a consequente caracterização de evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão.

1.2. A Fiduciante e a Devedora, desde já, declaram que têm ciência de que a Conta Centralizadora somente será movimentada conforme ordens emitidas pelos Debenturistas, representados pelo Fiduciário ao Banco Depositário, sendo obrigação do Fiduciário realizar a liberação dos valores necessários ao pagamento dos custos das obras do Condomínio, conforme termos e condições estabelecidos em instrumento contratual a ser celebrado entre o Condomínio, o Fiduciário e o Banco Depositário.

1.2.1. Não será permitida qualquer movimentação da Conta Centralizadora 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, de modo que todas as movimentações da Conta Centralizadora deverão ser realizadas segundo notificações por escrito dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, em consonância com o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária. Fica desde já estabelecido que a Fiduciante terá a acesso à Conta Centralizadora para obter extratos e outras informações relativas à movimentação da Conta Centralizadora.

1.2.2. Para os fins do estabelecido neste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante, neste ato, autoriza os Debenturistas, representados pelo Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, a instruir o Banco Depositário a: (i) fornecer aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, quaisquer extratos e outras informações que o Fiduciário venha a solicitar a respeito da Conta Centralizadora; (ii) aceitar e cumprir todas e quaisquer instruções recebidas dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário relacionadas à transferência, movimentação e aplicações dos recursos depositados na Conta Centralizadora, em cumprimento dos termos deste Contrato; e (iii) desconsiderar quaisquer instruções recebidas da Fiduciante relacionadas à transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Centralizadora.

1.2.3. Os Debenturistas, representados pelo Fiduciário, enviarão toda e qualquer instrução, se aplicável, ao Banco Depositário, conforme disposto na Cláusula 1.2.2 acima, em estrita observância ao disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária.

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

1.2.4. A Fiduciante concorda e reconhece que nenhuma transferência de quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora será realizada durante ocorrência e a vigência de um Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 1.2 acima, inclusive para o pagamento dos custos com as obras do Condomínio.

1.2.5. Qualquer notificação dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário acerca da ocorrência e da vigência de um Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 1.2.2 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 pelos os Debenturistas, representados pelo Fiduciário em caso de recebimento de ordem judicial, observados os limites desta, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

1.2.6. 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, e/ou sobre as transferências desses valores da/para outras contas que venham a ser indicadas pelos Debenturistas, representados pelo Fiduciário na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária.

1.3. A propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos é transferida aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, a partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, condicionada à propriedade superveniente pela Fiduciante dos Direitos Creditórios da Torna Financeira, de modo que os Debenturistas, representados pelo Fiduciário permanecerão como proprietários resolúveis dos Direitos Creditórios Cedidos até o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.3.1. As Partes se obrigam a celebrar aditamento ao presente instrumento para descrever os dados específicos dos Direitos Creditórios Cedidos e da Conta Centralizadora, quando existentes, em até 10 (dez) Dias Úteis após, cumulativamente, a abertura da Conta Centralizadora e a constituição do Condomínio.

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, de 9 de fevereiro de 2005 ("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.

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

1.6. As Partes estabelecem que a celebração do presente instrumento não implica em renúncia por parte dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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 que eventualmente estejam inadimplidas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do art. 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$ 168.490.903,32 (cento e sessenta e oito milhões, quatrocentos e noventa mil, novecentos e três reais e trinta e dois centavos) relativo às Debêntures, após a incorporação dos juros devidos em 04 de abril de 2019;

c) Prazo de Pagamento das Debêntures: As Debêntures serão amortizadas semestralmente, a partir de 15 de junho de 2019 até a Data de Vencimento, conforme datas previstas na tabela constante na Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão;

d) Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.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, conforme definido na Escritura de Emissão;

e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

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: A Remuneração será paga conforme as datas constantes da Cláusula 4.4.2 da Escritura de Emissão; e

g) Data de Vencimento Final das Debêntures: 15 de agosto de 2024 ("Data de Vencimento").

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, do qual 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 bruto (antes de quaisquer deduções) dos Direitos Creditórios da Torna Financeira, assim entendido como o somatório dos valores oriundos da Torna Financeira devida à São Pedro, será equivalente a R$68.333.333,00 (sessenta e oito milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais).

3.1.1. O valor nominal médio bruto acima estará sujeito a deduções obrigatórias incluindo os custos de infraestrutura estabelecidos pela Prefeitura da Cidade de Recife, que consiste em 10,08% sobre o valor total do Condomínio, correspondente ao total de R$6.890.240,00 (seis milhões, oitocentos e noventa mil, duzentos e quarenta reais).

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 da República Federativa 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 a sua validade e exequibilidade e à constituição e manutenção do ônus sobre os Direitos Creditórios da Torna Financeira, a Conta Centralizadora e os Direitos Creditórios Cedidos foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, o qual deverá ser realizado nos prazos aqui previstos;

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

c) mediante a adoção de todas as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, 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 784, inciso II, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), condicionado ao disposto na Cláusula 1.1.1;

e) os Direitos Creditórios Cedidos encontrar-se-ão 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;

f) não foram cientificadas 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 de Cessão Fiduciária, constitui um direito real de garantia válido e eficaz, mediante os registros estabelecidos na Cláusula 4.2 abaixo e aquisição superveniente, 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 cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos de acordo com este Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) à assinatura e ao cumprimento das obrigações estabelecidas no presente Contrato; (iii) à validade ou exequibilidade deste Contrato; e (iv) ao exercício, pelo Fiduciário, dos direitos conferidos por meio deste Contrato de Cessão Fiduciária;

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;

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

i) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Lote 5 que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;

j) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Lote 5, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, a presente Cessão Fiduciária;

k) os Direitos Creditórios da Torna Financeira serão pagos diretamente na Conta Centralizadora. Caso qualquer valor seja indevidamente pago à Fiduciante e/ou à Devedora em qualquer outra conta corrente diferente da Conta Centralizadora, a Fiduciante e/ou a Devedora, conforme aplicável, receberão os referidos recursos na condição de depositária fiel destes valores, obrigando-se a transferir, imediatamente, os valores indevidamente recebidos para a Conta Centralizadora, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária;

l) a Cessão Fiduciária é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

m) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá com boa-fé e lealdade durante a sua execução;

n) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária, da Escritura de Emissão e dos demais documentos celebrados no âmbito da Reestruturação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

o) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

p) 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 foi assistida por advogados durante toda a referida negociação;

q) é responsável pela existência e validade dos Direitos Creditórios Cedidos, observadas a condição referente à venda das Unidades Habitacionais e à aquisição superveniente;

r) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto da presente Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados na negociação;

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

s) a Cessão Fiduciária 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 nº 11.101/05;

t) a Cessão Fiduciária não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante, os Debenturistas e o Fiduciário; e

u) não está utilizando o Lote 5 ou o presente Contrato de Cessão Fiduciária 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 aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário este Contrato de Cessão Fiduciária e qualquer aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Recife e da Comarca de São Paulo ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos"), 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 de Cessão Fiduciária 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 os Debenturistas, representados pelo Fiduciário poderão, a seu exclusivo critério, optar por proceder ao registro deste Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos de Documentos competentes. Caso os Debenturistas, representados pelo Fiduciário opte por realizar o registro, a Fiduciante e/ou a Devedora comprometem-se a reembolsar os Debenturistas, representados pelo Fiduciário pelas despesas por ela incorridas para o referido registro, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da apresentação aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário 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 dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário 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, aos Debenturistas, representados

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

pelo Fiduciário a ocorrência de tais eventos e as medidas que serão adotadas, colocando à disposição dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário 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 dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário;

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 dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito do Fiduciário 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 de Cessão Fiduciária, ou ainda, conforme previsto na legislação aplicável;

e) atender às eventuais solicitações dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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 de Cessão Fiduciária 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 de Cessão Fiduciária;

g) manter a Conta Centralizadora aberta durante todo o período de vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária;

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 de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos;

i) não substituir o Banco Depositário sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário;

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

j) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, e manter os Debenturistas, representados pelo Fiduciário informados 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 aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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 aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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; e

n) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, o Fiduciário de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar de forma material o adimplemento dos Direitos Creditórios Cedidos.

4.4. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as partes estabelecem que a Fiduciante e/ou a Devedora serão as responsáveis, como fiéis 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 aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, quando solicitado nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, dos Documentos Comprobatórios, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venham a causar aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário 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 aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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 resilição deste Contrato de Cessão Fiduciária, a obrigação estabelecida na Cláusula 4.5 acima somente será considerada extinta quando do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

4.8. A Fiduciante e a Devedora se obrigam, de maneira irrevogável e irretratável, a notificar o Condomínio sobre a Cessão Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após, cumulativamente, a abertura da Conta Centralizadora e a instituição do Condomínio, na forma da notificação prevista no Anexo I 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 os Debenturistas, representados pelo Fiduciário prontamente em qualquer caso de penhora, sequestro, arresto, arrolamento ou processo de execução dos Direitos Creditórios Cedidos, 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"), os Debenturistas, representados pelo Fiduciário terão 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 § 3° do art. 66-B da Lei n.° 4.728/65.

5.2. Sem prejuízo de quaisquer das demais disposições deste Contrato de Cessão Fiduciária, 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 os Debenturistas, representados pelo Fiduciário sua procuradora, 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 para qualquer outra conta corrente de escolha dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário para pagamento de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas,

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

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 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 pelos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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 pelos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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 Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato de Cessão Fiduciária em benefício dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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. Os Debenturistas, representados pelo Fiduciário, aplicarão 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 dos Debenturistas, representados pelo Fiduciário, incluindo, sem

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

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 o Fiduciário, poderão 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 os Debenturistas, representados pelo Fiduciário, 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 excussão 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, o Fiduciário 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, por meio da entrega à Fiduciante do respectivo termo de quitação, 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:

Se para a Fiduciante:
MD PE SÃO PEDRO CONSTRUÇÕES LTDA.
At.: Sr. Diego Paixao Nossa Villar
Endereço: Av. Domingos Ferreira, 467 - Pina - 51011-050
Recife – PE
Telefone: (81) 3087-8000
E-mail: diego.villar@mouradubeux.com.br

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

Se para o Fiduciário:

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 Joaquim Floriano, 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002
São Paulo – SP
Telefone: (11) 3090-0447 / (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

Se para a Devedora:

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.
At.: Sr. Diego Paixao Nossa Villar
Endereço: Av. Domingos Ferreira, 467 - Pina - 51011-050
Recife – PE
Telefone: (81) 3087-8000
Fax: (81) 3087-8029
E-mail: diego.villar@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 o Fiduciário 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.

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

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 do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

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 pelo Fiduciário em relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas. A execução pelo Fiduciário 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 do Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever do Fiduciário de exercer quaisquer desses poderes.

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

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 pelo Fiduciário 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 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de maio de 2019.

MD JURÍDICO

09

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Torna Financeira 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 entre a MD PE São Pedro Construções Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Moura Dubeux Engenharia S.A. em 17 de maio de 2019.

Tabelionato Figueiredo

Tabelionato Figueiredo

MD PE SÃO PEDRO CONSTRUÇÕES S.A.

Aluísio José Moura Dubeux
CPF: 092.693.804-59

Gustavo José Moura Dubeux
CPF: 333.059.004-15

8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE - www.tabelionatofigueiredo.com.br
Av. Herculano Bandeira, 563 - Pina - Recife - Pernambuco - Fones: (81) 3073-0800
Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho - Tabelião Público

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de:
[0005891]-GUSTAVO JOSE MOURA DUBEUX.....
[0005893]-ALUISIO JOSÉ MOURA DUBEUX.....
Recife, 22 de Maio de 2019 - Em test'____ da verdade.
RICARDO FRANCISCO DA SILVA
Emol.: R$ 9,42; TSNR: 1,60; FERC: 0,80; FERM: 0,08;
FUNSEG: 0,16; ISS: 0,40; Total: 9,82
Selo digital 0073783.ODR05201909.01472 e
0073783.QGK05201909.01473
Confira em: www.tjpe.jus.br/selodigital

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Torna Financeira 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 entre a MD PE São Pedro Construções Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Moura Dubeux Engenharia S.A. em 17 de maio de 2019.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Marcus Venicius B. da Rocha
CPF: 961.101.807-00

Cartório Gustavo Bandeira
8º Ofício de Notas
RUA DA ASSEMBLEIA N.10 - LJ. D - SUBSOLO - CENTRO - TEL: (21) 2463-2956
RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20011901 -
WWW.8OFICIO.COM.BR
089391AD290027
Reconheço a(s) firma(s) de por SEMELHANÇA:
MARCUS VENICIUS BELLINELLO DA ROCHA.
Rio de Janeiro, 17/05/2019 Em test_____ da verdade Conf Por
Leandro Sa - Escrevente
Emolumentos R$ 5,61 TJ+Fundps R$ 2,30 Total R$ 7,91
Selo: EDAP24433-RUQ
consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Torna Financeira 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 entre a MD PE São Pedro Construções Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Moura Dubeux Engenharia S.A. em 17 de maio de 2019.

Tabelionato Figueiredo

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Aluísio José Moura Dubeux
CPF: 092.693.804-59

Gustavo José Moura Dubeux
CPF: 333.059.004-15

8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE - www.tabelionatofigueiredo.com.br
Av. Herculano Bandeira, 563 - Pina - Recife - Pernambuco - Fones: (81) 3073-0800
Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho - Tabelião Público

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de:
[0005891]-GUSTAVO JOSÉ MOURA DUBEUX.....
[0005893]-ALUISIO JOSÉ MOURA DUBEUX.....
Recife, 22 de Maio de 2019 - Em test° ___ da verdade.
RICARDO FRANCISCO DA SILVA
Emol.: R$ 9,42; TSNR: 1,60; FERC: 0,80; FERM: 0,08;
FUNSEG: 0,16; ISS: 0,40; Total: 9,82
Selo digital 0073783.CET05201909.01474 e
0073783.AFI05201909.01475 Validar em: www.tjpe.jus.br/selodigital

CARTÓRIO MARIANI
DATA 280519 REGISTRO 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Torna Financeira 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 entre a MD PE São Pedro Construções Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Moura Dubeux Engenharia S.A. em 17 de maio de 2019.

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Rosiléa Mayer Florentino
CPF: 702.216.267-00

Nome: Severino Ramos dos Santos Filho
RG: Moura Dubeux Engenharia S/A
CPF: CPF: 055.386.474-20

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Recife
Rua do Imperador D. Pedro II, 289 - B. Santo Antônio - Recife (PE) - CEP: 50010-240
Telefone: (81) 3127-5999 - www.cartoriomariani.com.br - rtdrecife@gmail.com CARTÓRIO MARIANI

REGISTRADO SOB O Nº 454991-RECIFE/PE, 28/05/2019
EMOLUMENTOS R$ 4.240,21 TSNR R$ 2.284,83 FERC R$ 4[illegible]
FUNSEG R$ 99,77 FERM-PE R$ 49,88 ISS R$ 249,42
APOSTO SELO DIGITAL: 0073635.SFX02201902.00919

Consulte a validade do selo em: www.tjpe.jus.br/selodigital

2º RTD REG. TÍTULOS E DOCUMENTOS
Zuleide Coelho F. de Oliveira
Oficiala de Registro Substituta

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Recife
Rua do Imperador D. Pedro II, 289 - B. Santo Antônio - Recife (PE) - CEP: 50010-240
Telefone: (81) 3127-5999 - www.cartoriomariani.com.br - rtdrecife@gmail.com CARTÓRIO MARIANI

REGISTRADO SOB O Nº 454991-RECIFE/PE, 28/05/2019
EMOLUMENTOS R$ 4.240,21 TSNR R$ 2.284,83 FERC R$ [illegible]
FUNSEG R$ 99,77 FERM-PE R$ 49,88 ISS R$ 249,42
AVERBADO AO REG. 388898 DE 26/02/2014
APOSTO SELO DIGITAL: 0073635.AEY02201902.00920

Consulte a validade do selo em: www.tjpe.jus.br/selodigital

2º RTD REG. TÍTULOS E DOCUMENTOS
Zuleide Coelho F. de Oliveira
Oficiala de Registro Substituta

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

ANEXO I
NOTIFICAÇÃO

São Paulo, [=] de [=] de [=].

[Denominação do Condomínio]
[Endereço da administradora do Condomínio]

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Prezados Senhores,

Para os fins do artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), notificamos V.Sas. pela presente que, nos termos do " *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Torna Financeira 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 [=] de [=] de [=] entre a MD PE São Pedro Construções Ltda. ("Fiduciante"), a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Fiduciário") e a , a Moura Dubex Engenharia S.A., por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente ao Fiduciário, dentre outros, (i) todos os direitos creditórios oriundos dos pagamentos da Torna Financeira devidos à São Pedro pelo Condomínio, em montante correspondente ao preço de venda de unidades do Condomínio correspondentes ao valor do terreno do imóvel objeto da matrícula nº 119.962 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Recife, estado de Pernambuco ("Direitos Creditórios da Torna Financeira"); e (ii) todos os valores referentes aos Direitos Creditórios da Torna Financeira depositados em conta corrente vinculada, de titularidade do Condomínio, cuja movimentação será restrita e mediante ordens emitidas exclusivamente pelos Debenturistas, representados pelo Fiduciário ("Conta Centralizadora").

A cessão fiduciária acima referida foi constituída para garantir o cumprimento das obrigações garantidas no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme descritas abaixo:

i. Devedora: Moura Dubeux Engenharia S.A.

ii. Principal: R$ 168.490.903,32 (cento e sessenta e oito milhões, quatrocentos e noventa mil, novecentos e três reais e trinta e dois centavos) relativo às Debêntures, após a incorporação dos juros devidos em 04 de abril de 2019;

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIA
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

iii. Prazo de Pagamento das Debêntures: As Debêntures serão amortizadas semestralmente, a partir de 15 de junho de 2019, conforme datas previstas na tabela constante na Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão;

iv. Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.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, conforme definido na Escritura de Emissão;

v. Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% (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;

vi. Forma de Pagamento: A Remuneração será paga conforme as datas constantes da Cláusula 4.4.2 da Escritura de Emissão; e

vii. Data de Vencimento Final das Debêntures: 15 de agosto de 2024 ("Data de Vencimento").

A partir da presente data V. Sas deverão depositar todos e quaisquer valores relativos aos Direitos Creditórios devidos à Fiduciante única e exclusivamente na Conta Centralizadora de nº [=], da Agência [=], do [=], de titularidade da Fiduciante.

Solicitamos ainda a V.Sas. (i) que providenciem a assinatura de seu representante legal no local abaixo indicado (a) confirmando que V.Sas. estão cientes da cessão fiduciária acima mencionada, e (b) concordando em cumprir com os termos e condições previstos nesta carta; e (ii) devolver uma via original desta carta aos nossos cuidados.

MD JURÍDICO

CARTÓRIO MARIANI
DATA REGISTRO
280519 454991
2º RTDPJ - RECIFE
MICROFILMADO DIGITALIZADO

Por favor nos avisem caso necessitem de qualquer esclarecimento adicional.

Atenciosamente,

MD PE SÃO PEDRO CONSTRUÇÕES LTDA.

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

MD JURÍDICO