

J. M. W.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL 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, as partes,

de um lado, como "**Fiduciante**":

MJMD EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.487.549/0001-64, neste ato representada na forma de seu Contrato 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**").

V

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária e Devedora, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isolada e indistintamente, como "**Parte**".

M
4

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*



J. M. M.

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 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*” e, em conjunto com a Escritura Original, 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, 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 e reaberta e suspensa em 08 de agosto de 2016 e reaberta e finalizada em 12 de agosto de 2016 (“AGD”) na qual deliberaram, entre outros, a aprovação da outorga pela Devedora, pela Fiduciante e pela MD Hotéis S.A., sociedade anônima com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 476, 13º andar CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.022.677/0001-56 (“MD Hotéis”), das Garantias Reais (conforme abaixo definido);
- d) em virtude das deliberações da AGD, a Fiduciante, a Devedora e MD Hotéis 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 alienação fiduciária do Imóvel Garantia (conforme definido abaixo);
 - (ii) alienação fiduciária de um edifício comercial, objeto da matrícula nº 65.399 do 1º Serviço Registral de Recife (“*Imóvel Sede*”) e, em conjunto com o Imóvel Garantia, os “*Imóveis*”), de propriedade da MD Hotéis (“*Alienação Fiduciária de Imóvel Sede*”), a ser constituída por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel 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*

V

M

U



J. M. W.

Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.”, a ser celebrado entre a MD Hotéis, 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” e, em conjunto com o presente instrumento, os “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”);

- (iii) alienação fiduciária de 33.970.000 (trinta e três milhões e novecentas e setenta mil) quotas de emissão da Novo Recife Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.454.353/0001-36, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Bom Sucesso, 177, São José, CEP 50090-270 (“SPE”) detidas pela Devedora, representativas, nesta data, 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do capital social da SPE em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Alienação Fiduciária de Quotas”), 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.*” a ser celebrado entre a Devedora e a Fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);
- (iv) cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Fiduciante oriundos dos alugueis estabelecidos nos contratos de locação celebrados com os inquilinos das unidades do Imóvel Sede e da conta vinculada onde serão depositados os referidos direitos creditórios (“Cessão Fiduciária de Recebíveis”), a ser constituída por meio 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.*” a ser celebrado entre a Fiduciante, na qualidade de fiduciante, a Fiduciária, na qualidade de fiduciário, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” e, em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os “Contratos de Garantia”);
- e) a Fiduciante tem interesse em alienar fiduciariamente à Fiduciária o Imóvel Garantia (conforme abaixo definido), da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-lo em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);



J. M. W.

- f) a presente alienação 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 celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel 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.*" (o "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Pelo presente Contrato, e 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 de atualização monetária, juros, multas e 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 aliena neste ato à Fiduciária, de forma irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel a seguir descrito e caracterizado ("Imóvel Garantia"):

Matrícula 54.845

Imóvel: Gleba 4-B, resultante do remembramento e desmembramento das Glebas 2A, 3A, 4A, 5A, 6ª, e 7A, remanescentes do Engenho Megaípe de Baixo, adjacente à BR-101-Sul, deste município, com os seguintes limites, metragens e confrontações: Poligonal e área: Partindo do vértice 87, situado no encontro das linhas limites Nordeste e Sudeste da propriedade, visa-se um ângulo interno de 84°37'20" com uma distância de 213.533m, até encontrar o vértice 88. Deste, visa-se um ângulo interno de 95°22'40" com uma distância de 441,414m, até encontrar o vértice 89. Deste, visa-se um ângulo interno de 100°06'55" com uma distância de 215,950m até encontrar o vértice 90. Deste, visa-se um ângulo interno de 79°53'05" com uma distância de 479,278m, até encontrar o vértice 91. Deste, visa-se um ângulo interno de 180°00'01" com uma distância de 20,077m, até encontrar o

V
N
S



J. Silva

vértice 87, fechando um polígono irregular de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados). Perímetro e confrontantes: frente (Noroeste), em 2 segmentos de reta de 479,278m e 20,077m confronta com as Glebas 6B e faixa de terreno "B"; lado direito (Nordeste), em 1 segmento de reta de 215,950m, confronta com a Gleba 4-E; lado esquerdo (Sudoeste), em 1 segmento de reta de 213,533m, confronta com a Gleba 4E; fundo (Sudeste), em 1 segmento de reta de 441,414m, confronta com a Gleba 4E.

R-2-54845 – Nos termos da Escritura Pública de Retificação e Confirmação de Constituição de Servidão de Passagem, lavrada no 1º Ofício Notarial e Registro de Timbaúba-PE, Tabela Bela Alda Lúcia Soares Paes de Souza, no livro nº 259, às fls. 090/092, em 02/02/2010, que fazem de um lado como Primeira Outorgante e reciprocamente Outorgada: MJMD EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede na cidade do Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.487.549/0001-64, neste ato representada por seus Sócios Administradores: Gustavo José Moura Dubeux, brasileiro, casado, engenheiro civil e empresário, CPF/MF nº 333.059.004-15, RG nº 1.257.999-SSP-PE, residente na cidade do Recife-PE; e, Marcos José Moura Dubeux, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista e empresário, CPF/MF nº 062.540.044-53, e RG nº 832.550-SSP-PE, residente e domiciliado na cidade do Recife-PE; e do outro lado, como Segundos Outorgantes e reciprocamente Outorgados: 1) JOSÉ MÁRCIO DA SILVEIRA ARAÚJO MOTA, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 3.069.023-SSP-PE, e CPF/MF sob o nº 497.498.974-04, residente e domiciliado na cidade do Recife-PE; 2) GUSTAVO JOSÉ DA SILVEIRA ARAÚJO MOTA, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 1.762.244-SSP-PE, e CPF/MF nº 333.761.824-34, residente e domiciliado na cidade do Recife-PE; por este instrumento a Primeira Outorgante e reciprocamente Outorgada, por seus representantes legais, institui a servidão perpétua em favor do Imóvel Gleba 6C, em virtude da construção de um canal de 6,095m de largura, pro 215,95m de extensão, sendo os primeiros 15,00m de extensão na forma de tubulação subterrânea, incidindo-se a partir do limite das Glebas 6-C, com a 4-B, e em toda sua extensão, constituída em forma de canal com destino final às margens do Rio Jaboatão; com as seguintes metragens, características e confrontações à área de servidão: Polígono e área de servidão: Partindo do vértice 90 com coordenadas N 9092023,491 e E 281743,718. Deste, visa-se um ângulo interno de 100°35'28" com uma distância de 215,950m até encontrar o vértice 101 com coordenadas N 9091888,650 e E 281912,396. Deste visa-se um ângulo interno de 79°24'17" com uma distância de 6,95m, até encontrar o vértice 89 com coordenadas N 9091894,029 e E 281915,261, visa-se um ângulo interno de 100°35'43" com uma distância de 215,950m, até encontrar o vértice 90, fechando um polígono regular de 1.293,79m (hum mil duzentos e noventa e três vírgula setenta e nove metros quadrados); perímetro e confrontantes da Área de Servidão: Frente (Noroeste), em 1 segmento de reta de 6,095m; confrontante com a Gleba 6C; lado direito (Nordeste), em 1 segmento de reta de 215,950m, confronta com a Gleba 4B; fundo (Sudeste), em 1 segmento de reta de 6,095m, confronta com a faixa de servidão B. A presente servidão é concedida



J. M. W.

em caráter gratuito e de forma perpétua atribuindo-se para efeitos meramente fiscais, o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ”.

1.1.1. As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que a parcela das Obrigações Garantidas garantida pela presente alienação fiduciária é o valor determinado na Cláusula 6.7 e seguintes abaixo, como sendo o valor de alienação da propriedade do Imóvel Garantia.

1.1.2. A presente alienação fiduciária abrange a totalidade do Imóvel Garantia e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2. A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel Garantia, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro da presente alienação fiduciária de imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, sem prejuízo da hipótese de liberação de garantia estabelecida na Cláusula 7.3 e seguintes abaixo.

1.3. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel Garantia, enquanto vigorar a presente alienação fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel Garantia para a destinação prevista neste Contrato e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

1.4. As Partes autorizam e requerem, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente alienação fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

1.5. A Fiduciante apresentou à Fiduciária nesta data a certidão de matrícula do Imóvel Garantia, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

1.5.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentou, neste ato, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em 04 de agosto de 2016, com validade até 31 de janeiro de 2017, sob o nº 9009.B36B.6461.814A, cuja cópia consta no Anexo I deste Contrato.

W
M
S
U



CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

2.2. As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, da qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA - REGISTRO

3.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a realizar o protocolo para registro deste Contrato em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da celebração deste Contrato, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes.

3.1.1. A Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária: (i) cópia digitalizada da prenotação do presente Contrato ou de qualquer aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, no 1º (primeiro) dia útil subsequente à data do protocolo no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes; e (ii) cópia digitalizada do presente Contrato devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como de qualquer aditamento em até 30 (trinta) dias a contar de sua respectiva data de assinatura, observado o estabelecido na Cláusula 3.1.2 abaixo.

3.1.2. Exclusivamente na hipótese do Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo mencionado no item (ii) da Cláusula 3.1.1 acima será automaticamente prorrogado por até 1 (um) período de 30 (trinta) dias corridos, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.1.3. Caso a Fiduciante não efetue o registro do presente Contrato ou de qualquer aditamento nos termos referidos acima, fica a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante, autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tanto.



J. M. W.

3.2. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para atender a eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, tomando todas as providências necessárias ao registro deste Contrato, podendo, inclusive, celebrar qualquer instrumento público ou particular. A Fiduciária poderá subestabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil. A Fiduciante se compromete a, automaticamente e independente de qualquer solicitação da Fiduciária, enviar uma procuração atualizada até 15 (quinze) dias úteis antes da data de vencimento da procuração anterior, renovando, desta forma, a procuração ora outorgada por meio de instrumento de procuração em separado, nos termos do Anexo III.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Cada Parte presta à outra as declarações e garantias previstas nesta Cláusula, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos; e
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

4.2. A Fiduciante e a Devedora declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que:



J. M. W.

- a) a Fiduciante é a legítima titular do Imóvel Garantia, ora cedido em alienação fiduciária em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
- b) o Imóvel Garantia está completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, exceto com relação à alienação fiduciária objeto deste Contrato;
- c) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- d) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- e) são sujeitos de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
- f) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- g) foram assessoradas por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- h) não há qualquer fato, disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante e/ou a Devedora seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, que as impeçam ou restrinjam o direito de celebrar este Contrato ou alienar fiduciariamente o Imóvel Garantia em garantia das Obrigações Garantidas;
- i) a Fiduciante não constituirá sobre o Imóvel Garantia quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção do disposto neste Contrato;
- j) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel Garantia;

✓
M
✓



- J. M. W.
- k) possuem, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- l) não têm conhecimento da existência contra o Imóvel Garantia de questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será sanada pela Fiduciante e/ou pela Devedora em prazo razoável, de forma que o Imóvel Garantia não será afetado;
- m) conduzem seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e estão devidamente qualificados ou registrados para o exercício das suas atividades;
- n) não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante ou contra a Devedora, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- o) não têm conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Imóvel Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- p) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato; e
- q) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.



[Handwritten signature]

4.3. As declarações prestadas pela Fiduciante e pela Devedora, neste Contrato, são válidas e a Fiduciante e a Devedora emvidarão seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

4.3.1. A Fiduciante e/ou a Devedora se comprometem a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima que as torne inverídicas, incompletas, inválidas, imprecisas e/ou incorretas.

4.3.2. A falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 4.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão.

4.4. A Fiduciante e a Devedora se obrigam a manter o Imóvel Garantia no mínimo em igual estado de conservação, segurança e utilização em que se encontram na presente data.

4.4.1. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a informar por escrito à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer fato relevante com relação ao Imóvel Garantia, bem como a defender o referido imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização.

4.5. Ressalvado pelas eventuais locações e cessões de uso de área a inquilinos do Imóvel Garantia, a Fiduciante e a Devedora somente poderão transmitir os direitos de que é titular sobre o Imóvel Garantia, caso obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, e o terceiro adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

4.6. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel Garantia, incluindo, mas não se limitando a, as despesas relacionadas com (a) manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, ou (b) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre o Imóvel Garantia e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público, incluindo mas não se limitando a luz, água, gás e telefone. Caso a Fiduciante e/ou a Devedora não realizem os pagamentos previstos nesta Cláusula e desde que o pagamento em questão não seja objeto de questionamento judicial ou administrativo pela Fiduciante e/ou pela Devedora, a Fiduciária convocará a Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre o pagamento de tais tributos, despesas e encargos, sendo que o valor desembolsado pela Fiduciária deverá ser reembolsado pela Fiduciante e/ou pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação neste sentido.

[Handwritten marks: a checkmark, a large 'M', and a long vertical line]



J. M. W.

4.6.1. A Fiduciária poderá, a qualquer tempo e mediante aviso com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir a apresentação dos comprovantes dos pagamentos realizados nos termos da Cláusula 4.6 acima.

4.7. A Fiduciante e a Devedora respondem por todas as despesas decorrentes da presente alienação fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Oficial de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

4.8. A Fiduciária, ou pessoas por esta indicadas, terão livre acesso ao Imóvel Garantia e toda a documentação a ele relacionada, com a finalidade de vistoriar e fiscalizar a sua situação, desde que previamente agendada com a Fiduciante e/ou com a Devedora, sendo certo que, no caso de encontrar irregularidades, a Fiduciária poderá a adotar as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas no presente Contrato, bem como determinar prazo para que tais irregularidades sejam sanadas, desde que o referido prazo seja razoável.

4.9. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante e/ou a Devedora obrigam-se a:

- a) manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a presente alienação fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- b) outorgar e manter válida até a extinção deste Contrato uma procuração pública, a qual será renovada anualmente, independente de qualquer solicitação ou notificação, pela Fiduciante e pela Devedora com antecedência de 15 (quinze) dias úteis de seu vencimento, na forma do Anexo III a este Contrato, irrevogável e irretratável, conforme o artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil Brasileiro;
- c) efetuar a renovação, sempre antes de seu vencimento, das apólices de seguro previstas na Cláusula 4.13 abaixo e apresentar à Fiduciária (i) comprovante de pagamento de tal renovação na data de vencimento da apólice vigente; e (ii) a apólice renovada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de vencimento da apólice vigente;
- d) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos,

W
M
S
C



Handwritten signature

escrituras, contratos públicos e/ou registros, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel Garantia; (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

- e) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- f) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- g) resguardar e a manter imune a Fiduciária de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam, de qualquer forma, comprometer a alienação fiduciária objeto deste Contrato;
- h) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Fiduciária da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante e/ou pela Devedora;
- i) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel Garantia em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvada a possibilidade de celebrar contratos de locação e eventuais sublocações e cessões de uso aos inquilinos das unidades do Imóvel Garantia, os quais ficam, desde já, expressamente autorizados;
- j) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante e a Devedora integralmente pelo cumprimento deste Contrato;
- k) respeitar por toda a vigência deste Contrato a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou

Handwritten marks and signature



J. M. M.

incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e

- l) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- m) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada, desde que notificada pela Fiduciária com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, sendo que a referida inspeção será realizada em horário comercial do Imóvel Garantia; e
- n) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída e sobre o Imóvel Garantia, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato, observada a possibilidade da Fiduciante e/ou da Devedora de questionar a cobrança dos Tributos, na esfera administrativa e judicial, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável.

4.9.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições da Escritura de Emissão.

4.9.2 A Fiduciante e a Devedora declaram que, com base em diligências apropriadas, o Imóvel Garantia não apresenta indícios de qualquer tipo de contaminação, em relação a qual a legislação ou regulamentação vigente requeira ações de intervenção ou remediação.

4.9.3. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, autorizações, permissões, certificados, registros, etc.) nela prevista, e manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular o desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia.

4.10. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel Garantia, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel Garantia, ainda que em caráter resolúvel, ou os seus cessionários, serão os



J. M. W.

únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, devendo restituir à Fiduciante o valor que ultrapassar o saldo das Obrigações Garantidas.

4.10.1. A Fiduciante deverá repassar ou ressarcir, conforme o caso, quaisquer valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante à Fiduciária, em até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante enquanto estes estejam em seu poder.

4.11. Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

4.11.1. Na hipótese de a propriedade do Imóvel Garantia se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao eventual saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida decorrente das Obrigações Garantidas e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do Imóvel Garantia no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

4.12. 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 QUINTA - MORA E INADIMPLEMENTO

5.1. A verificação de qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 5.1.1 abaixo) acarretará à Fiduciante, conjunta e solidariamente com a Devedora, a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados na Escritura de Emissão, além das despesas necessárias à execução da presente Alienação Fiduciária, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, bem como honorários advocatícios, caso venham a ser tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento deste Contrato.

5.1.1. Para fins do presente Contrato, é considerado um evento de inadimplemento a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento



J. M. W.

antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático (cada um, um "Evento de Inadimplemento").

5.2. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e expirado eventual prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos constitutivos, de acordo com o artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente alienação fiduciária por meio da intimação enviada à Fiduciante e à Devedora, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

5.3. A Fiduciante e a Devedora serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, mediante o pagamento das obrigações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

5.4. O simples pagamento do valor das Obrigações Garantidas vencido, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais valores, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

5.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária, em benefício e em nome dos titulares das Debêntures, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel Garantia, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante e pela Devedora ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita à Fiduciante e à Devedora, aos seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto ou não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos,

Handwritten marks: a large 'V' and a squiggle.



[Handwritten signature]

competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia;

- e) a Fiduciante e a Devedora poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial de Registro de Imóveis competente cheques administrativos, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária, na proporção de seus créditos, ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo subitem (ii) anterior, a entrega do cheque ao Oficial de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer ao Oficial de Registro de Imóveis que certifique a não purgação da mora e promova a consolidação da propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária;
- e
- f) caberá à Fiduciante e à Devedora o pagamento das despesas de cobrança de intimação.

5.6. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente alienação fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas.

5.6.1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade do valor das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação da mora deverá ser paga pela Fiduciante e/ou pela Devedora juntamente com os demais débitos que eventualmente se vencerem após a purgação da mora.

5.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante e/ou pela Devedora depois de devidamente comunicada nos termos acima previstos, bastará para a configuração de sua mora.

5.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, a Fiduciária convocará a Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) pela Fiduciária ou pelos Debenturistas. Caso aprovado o pagamento em referida Assembleia, a Fiduciária, mediante apresentação do recolhimento do imposto, poderá requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e a consolidação, em nome da

[Handwritten marks: a large 'V' and a checkmark]



Fiduciária, da propriedade plena do Imóvel Garantia, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

5.9. Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, a Fiduciante deverá restituir a posse sobre o Imóvel Garantia em até 30 (trinta) dias após a consolidação em nome da Fiduciária.

5.10. Não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel Garantia, no prazo e forma ajustados na Cláusula 5.9 acima, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel Garantia, a consolidação da titularidade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel Garantia no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL E VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Uma vez consolidado o domínio pleno do Imóvel Garantia na pessoa da Fiduciária, por força da mora, o Imóvel Garantia deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato e na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, nos termos e condições abaixo:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel Garantia ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido nas Cláusulas 6.7 e seguintes abaixo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, o Imóvel Garantia será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor das Obrigações Garantidas atualizado com todos os encargos que incidirem até a data do segundo leilão e, ainda, acrescido das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;



- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação ocorrerá, no máximo, 20 (vinte) dias após a data de averbação da consolidação da propriedade do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária. A Fiduciante e a Devedora serão comunicadas por simples correspondência enviada ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Fiduciária, já como proprietária do Imóvel Garantia, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel Garantia ao licitante vencedor.

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

- a) Será utilizado como valor do Imóvel Garantia os valores mencionados nas Cláusulas 6.7 e seguintes abaixo, obedecido os demais requisitos previstos neste Contrato.
- b) O valor das Obrigações Garantidas previsto no Anexo II, deverá ser acrescido do/da:
 - (i) qualquer outra contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante e/ou à Devedora;
 - (ii) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
 - (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
 - (vi) as penalidade moratórias e despesas abaixo elencadas.
- c) O valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:
 - (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante e da Devedora;
 - (ii) os encargos e custas com a publicação de editais;
 - (iii) a comissão do leiloeiro; e



J. M. W.

- (iv) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios eventualmente incorridos para excussão da presente alienação fiduciária.

6.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel Garantia e/ou das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas e dos demais valores previstos na Cláusula 6.2 acima ("Despesas"), o que for maior, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, na forma prevista na alínea "a" da Cláusula 6.4 abaixo.

6.4. Observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 6.1 supra, no segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas e das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.5 abaixo;
- b) caso: (i) o maior lance oferecido seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas e das Despesas, ou (ii) não exista licitante; a Devedora permanecerá obrigada com relação à totalidade ou à parcela das Obrigações Garantidas, conforme o caso, observado o disposto na Cláusula 6.4.1 abaixo; e
- c) em qualquer caso de execução da presente alienação fiduciária, a Fiduciária ficará subrogada nos direitos da Fiduciante, nos termos do artigo 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, até o limite do valor efetivamente arrecadado pelo Imóvel Garantia para o pagamento das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas.

c.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data da liquidação ou extinção, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante e à Devedora o respectivo termo de quitação.

6.4.1. A Fiduciante e Devedora, neste ato, renunciam expressamente ao previsto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, de forma que a excussão da presente alienação fiduciária não exonera a Devedora do cumprimento das Obrigações Garantidas ainda existentes.

V
L
V



J. M. M.

6.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, deduzidos os valores previstos na Cláusula 6.2 acima, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante, considerando nela incluída o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante e no prazo previsto na alínea "a" da Cláusula 6.4 acima.

6.5.1. Na hipótese de a propriedade do Imóvel Garantia dado em garantia consolidar-se em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo da Obrigação Garantida executada, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda dos imóveis no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

6.5.2. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da titularidade do Imóvel Garantia em seu favor, a Fiduciante e/ou a Devedora deverão apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser apresentado pela Fiduciária na forma do disposto na alínea "c.1" da Cláusula 6.4 acima, de forma a consolidar, na pessoa da Fiduciante a titularidade do domínio do Imóvel Garantia.

6.6. A Fiduciária manterá à disposição da Fiduciante a prestação de contas do(s) leilão(ões) pelo período de 12 (doze) meses contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação à Fiduciária com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

6.7. As Partes convencionam, de comum acordo e observado o disposto nas Cláusulas 6.7.1 e 6.7.2 abaixo, que o valor de venda da titularidade do Imóvel Garantia, para fins de leilão, é de R\$13.340.000,00 (treze milhões, trezentos e quarenta mil reais), com base no laudo ("Laudo de Avaliação"), emitido pela empresa NAI Dworking Consultoria Imobiliária, em Julho de 2016 e entregue, nesta data, pela Fiduciante à Fiduciária.

6.7.1. O valor mencionado na Cláusula 6.7 acima deverá ser atualizado pela Fiduciante, a cada período de 12 (doze) meses contados da data de celebração deste Contrato, mediante a elaboração de um laudo de avaliação por uma das seguintes empresas: (a) NAI Dworking Consultoria Imobiliária; e (b) ENGEBANC - Engenharia e Serviços Ltda. (em conjunto as "Empresas de Avaliação"), sendo que, entre a data do laudo de avaliação e a data de realização do leilão, o valor mencionado na Cláusula 6.7 acima deverá ser atualizado pela variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").



6.7.2. Adicionalmente à atualização prevista na Cláusula 6.7.1 acima, o valor mencionado na Cláusula 6.7 acima poderá ser atualizado, a qualquer tempo, a critério e por iniciativa de qualquer das Partes ("Proposta de Alteração de Valor"), observado o seguinte procedimento:

(i) a Parte solicitante enviará notificação por escrito à outra Parte sobre a Proposta de Alteração de Valor, juntamente com 2 (dois) laudos de avaliação, emitido com data, no máximo, 3 (três) meses anterior à data de sua apresentação, elaborados pelas Empresas de Avaliação; e

(ii) o novo valor a ser atribuído às Quotas será calculado mediante média simples dos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados.

6.7.2.1. Todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante.

6.7.2.2. Em caso de alteração do valor de avaliação, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato, com o objetivo de refletir o novo valor, sendo certo que caso as Partes não providenciem, por qualquer motivo, o aditamento ao presente Contrato, o valor constante da Cláusula 6.7 acima será utilizado para fins de venda do Imóvel Garantia em leilão.

CLÁUSULA SÉTIMA - REFORÇO, LIBERAÇÃO E TÉRMINO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

7.1. As Partes convencionam que o valor dos ativos objeto das garantias reais compostas (i) pelo Imóvel Garantia, nos termos da presente Alienação Fiduciária, (ii) pelas Quotas, nos termos da Alienação Fiduciária de Quotas, e (iii) pelo Imóvel Sede, nos termos da Alienação Fiduciária do Imóvel Sede, deverão, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, representar, em conjunto, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor das Debêntures, conforme o descrito no Anexo II deste Contrato ("Percentual Mínimo de Garantias"). Para os fins da legislação aplicável, as Partes convencionam que o Imóvel Garantia outorgado em garantia, nos termos da presente alienação fiduciária, corresponde a 8,76% (oito inteiros e setenta e seis centésimos por cento) do saldo devedor das Debêntures, conforme o descrito no Anexo II deste Contrato.

7.2. Reforço. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato, a Fiduciária poderá solicitar à Fiduciante e à Devedora o reforço e/ou a substituição da garantia objeto do presente Contrato ("Reforço"), mediante envio de notificação por escrito à Fiduciante e à Devedora ("Notificação de Reforço"), caso o Percentual Mínimo de Garantias não seja atendido, utilizando-se como base para o referido cálculo do valor do Imóvel Garantia, conforme o estabelecido nos termos



da Cláusula 6.7 e seguintes deste instrumento, em conjunto com o valor das Quotas estabelecido nos termos da Cláusula 8.1.1 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e em conjunto com o valor do Imóvel Sede, conforme o estabelecido nos termos da Cláusula 6.7 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Sede.

7.2.1. A Fiduciante e a Devedora, diretamente ou por meio das suas subsidiárias, deverão oferecer a(s) nova(s) garantia(s) em reforço e/ou substituição, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da Notificação de Reforço, devendo oferecer à Fiduciária, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, ativos atendam satisfatoriamente aos titulares das Debêntures, a seu exclusivo critério, quanto à necessidade de substituição ou reforço da garantia.

7.2.2. Para fins do disposto na Cláusula 7.2.1 acima, a Fiduciária deverá convocar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Fiduciante e/ou a Devedora oferecer a(s) nova(s) garantia(s) em reforço e/ou substituição, uma assembleia geral dos titulares das Debêntures para deliberar sobre a(s) nova(s) garantia(s) apresentada(s).

7.2.3. Conforme o estabelecido na Escritura de Emissão, a assembleia geral dos titulares das Debêntures mencionada na Cláusula 7.2.2 acima poderá aceitar a(s) nova(s) garantia(s) apresentada(s), por deliberação de titulares dos Debêntures que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido na Escritura de Emissão).

7.2.4. A Fiduciária deverá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, exigindo o imediato pagamento do que for devido e podendo dar início à excussão das Garantias Reais, caso (i) não seja(m) aprovada(s) pelo quórum previsto na Cláusula 7.2.3 acima a(s) nova(s) garantia(s) oferecida(s) pela Fiduciante em reforço e/ou substituição da garantia, ou (ii) a referida assembleia geral de titulares das Debêntures não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou, ainda, caso seja instalada mas não haja quórum de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares das Debêntures em Circulação para deliberar a respeito da matéria.

7.2.5. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a realizar o reforço ou substituição da garantia, conforme o caso, a que se refere esta Cláusula, mediante celebração de um instrumento de garantia substancialmente similar à Alienação Fiduciária de Quotas, caso o ativo objeto do Reforço seja representado por participação societária, ou substancialmente similar à presente alienação fiduciária, caso o ativo objeto do Reforço seja representado por um imóvel, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da realização da assembleia geral dos titulares das Debêntures mencionada na Cláusula 7.2.3 acima que aprovar o referido reforço ou substituição da garantia, conforme o caso.



J. M. W.

7.2.5.1. A Fiduciária, após aprovação prévia pelos titulares das Debêntures, deverá entregar os referidos instrumentos devidamente assinados por seus representantes em até 2 (dois) Dias Úteis após ter recebido os mesmos devidamente assinados pelos representantes da Fiduciante e/ou da Devedora ou das suas subsidiárias.

7.2.5.2. A Fiduciante e/ou a Devedora ou suas subsidiárias deverão realizar o registro dos referidos instrumentos (i) nos termos da Cláusula Terceira do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, caso o ativo objeto do Reforço seja representado por participação societária, ou (ii) nos termos da Cláusula Terceira do presente Contrato, caso o ativo objeto do Reforço seja representado por um imóvel.

7.2.5.3. Considera-se efetivamente substituída ou reforçada a presente garantia, após o cumprimento integral de todas as obrigações aqui pactuadas, passando o ativo conferido em garantia a integrar, de pleno direito, a definição de “Garantias Reais”.

7.3. Liberação. A Fiduciante e/ou a Devedora poderão solicitar à Fiduciária a liberação da garantia objeto do presente Contrato, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e das garantias que forem constituídas na forma da Cláusula 7.1 e seguintes acima, mediante envio de notificação por escrito (“Notificação de Liberação”) e aprovação dos titulares das Debêntures nesse sentido, desde que sejam verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (i) inexistência de descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de Evento de Inadimplemento;
- (ii) que o valor de avaliação da(s) garantia(s) que continuará(ão) a garantir as Obrigações Garantidas após a referida liberação seja correspondente a um montante que permita o atendimento do Percentual Mínimo de Garantias, utilizando-se como base para o referido cálculo o valor de avaliação do(s) ativo(s) apurado na forma da Cláusula 6.7 e seguintes deste Contrato e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sede, caso o ativo objeto da liberação seja representado por imóveis, ou, caso o ativo objeto da liberação seja representado por participação societária, na forma da Cláusula 8.1.1 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo certo que, em qualquer hipótese, o respectivo laudo deverá ter sido realizado em um período inferior a 6 (seis) meses da data de solicitação da liberação da garantia; e
- (iii) que o excesso ao Percentual Mínimo de Garantias existente permita a liberação total de uma determinada garantia constituída, ou seja, não será admitida liberação parcial de uma garantia.

V
M
CS



7.3.1. Para fins do disposto na Cláusula 7.3 acima, a Fiduciária deverá convocar, em até 10 (dez) dias contados da data do recebimento da Notificação de Liberação, uma assembleia geral dos titulares das Debêntures para deliberar sobre a liberação de garantias solicitada.

7.3.2. Conforme o estabelecido na Escritura de Emissão, a assembleia geral dos titulares das Debêntures mencionada na Cláusula 7.3.1 acima poderá aceitar a liberação das garantias solicitada, por deliberação de titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido na Escritura de Emissão).

7.3.3. Desde que atendidas a todas as condições estabelecidas na Cláusula 7.3 acima e aprovada a liberação em assembleia geral dos titulares das Debêntures na forma da Cláusula 7.3.2 acima, a Fiduciária, às expensas da Fiduciante e/ou da Devedora, deverá celebrar e entregar à Fiduciante e/ou à Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da referida assembleia geral dos titulares das Debêntures, um termo de liberação da garantia que for objeto da solicitação da liberação estabelecida na Cláusula 7.3 acima, conforme modelo constante no Anexo IV.

7.4. Término. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da alienação fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre o Imóvel Garantia.

7.4.1. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, deverá celebrar e entregar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, um termo de liberação da presente garantia, conforme modelo constante no Anexo IV.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

MJMD EMPREENDIMENTOS LTDA.

At.: **James Michael Dubeux Raffety**

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



J. Moura

Recife – PE
Tel.: + 55 81 3087 2477
Fax: + 55 81 3087 8029
E-mail: james@mouradubeux.com.br

Se 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

Se para a Devedora:

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

8.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

8.1.2. Para os fins da Cláusula 8.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

8.2. A tolerância por qualquer das Partes quanto à alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, das cominações aqui constantes na ocasião prevista, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes



ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.3. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas.

8.4. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na Cláusula 8.2 acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.5. As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos eventuais cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

8.6. Fica desde já convencionado que a Fiduciante e a Devedora não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

8.7. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante e pela Devedora, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8. Aplica-se subsidiariamente à presente alienação fiduciária de imóvel o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

8.9. Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

8.10. Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

8.11. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares das Debêntures, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e /ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou



[Handwritten signature]

aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de Debêntures.

8.12. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante e/ou contra a Devedora, nos termos deste Contrato e dos demais Contratos de Garantia, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos titulares das Debêntures, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

CLÁUSULA NONA – LEI APLICÁVEL E FORO

9.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 18 de novembro de 2016

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

[Handwritten initials]

[Handwritten mark]



J. M. W.

Página de Assinaturas 1/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel 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 LTDA., a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.



Gustavo José Moura Dubeux

Nome: Moura Dubeux Engenharia S/A.
Cargo: Gustavo José Moura Dubeux
Acionista



Aluísio José Moura Dubeux

Nome: Moura Dubeux Engenharia S/A.
Cargo: Aluísio José Moura Dubeux
Acionista



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.....
[0005891]-ALUISIO JOSÉ MOURA DUBEUX.....
Recife, 30 de Novembro de 2016 - Em test. da verdade.
KEROLLAINNY OHARA DE SOUZA - Escrevente
Escr.: R\$ 8,36; TSNR: 1,48; FERC: 0172; Total: 8,72
Selo Eletrônico de fiscalização: 0073783.FXQ11201617.01824 e
0073783.HWF11201617.01828

Consulte Autenticidade em: www.tpe-jus.br/selodigital



J. Mui

Página de Assinaturas 2/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel 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 LTDA, 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.**

Matheus Gomes Faria
Nome: _____
Cargo: **Matheus Gomes Faria**
CPF: 058.133.117-69

Carlos Alberto Bacha
Nome: _____
Cargo: **CARLOS ALBERTO BACHA**
CPF: 606.744.587-53

Cartório
Gustavo Bandeira
RUA DA ASSEMBLEIA N. 10 - L. D. - SUBSÍDIO - CENTRO - TEL: (21) 2463-2958
RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20011-901
www.3oficio.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
CARLOS ALBERTO BACHA; MATHEUS GOMES FARIA

Rio de Janeiro, 24/11/2016.
Serventia: 9.68 Fundos: 3.48 Total: 13.36
Leandro Sá, EBMV45920-RRM, EBMV45921-RRR
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

085391
AC133B45

3.º OFÍCIO DE NOTAS
Leandro Sá Balduino
Escrivente Autorizado
CTPS - 84451/5141 - RJ



[Handwritten signature]

Página de Assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel 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 LTDA., a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.



MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.



[Handwritten signature]

Nome:

Cargo:

[Handwritten signature]

Nome:

Cargo:



Consulte Autenticidade em: www.tjpe.jus.br/selodigital



J. Pavarini

Página de Assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel 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 LTDA., a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Testemunhas:

Renato Bacha
Nome: Renato Penna Magoulas Bacha
RG nº: CPF/MF nº: CPF: 142.064.247-21

James Rafferty
Nome: JAMES RAFFERTY
RG nº: 914555 SDS PE
CPF/MF nº: 016 863 184-99

1º OFÍCIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
CARTÓRIO EDUARDO MALTA

Bel. José Eduardo Loryo Malta - TABELÃO PÚBLICO
Bel. José Almiro da Silva - Bel. Pedro Malta Filho - Ricardo Tomaz da Silva - SUBSTITUTOS
Rua Aarão Lima de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes/PE
Fone: (81) 3035-9300 - Fax: (81) 3035-9302

REGISTRO GERAL DE IMOVEIS - PROT. ELETRONICO, SOB Nº 184752,
EM 05/12/2016. REGISTRADO SOB Nº R-6, DA MAT. Nº 54845; DOU
FE. JABOATÃO DOS GUARARAPES, 23/12/2016 - SITASE: 6496796 -
EMOL: R\$ 2.667,62, TSNR: R\$ 2.059,36, FARC: R\$ 296,40. SELO
Nº 0074849-RFK11201601.03181, Consulte a autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital

Bel. José Almiro da Silva
Bel. José Almiro da Silva
1º Oficial Substituto



[Handwritten signature]

ANEXO I

Certidão da Fiduciante



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

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

Nome: MJMD - EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 08.487.549/0001-64

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), com a exigibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal; e
2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 do CTN, ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

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

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.
Emitida às 14:38:03 do dia 24/11/2016 <hora e data de Brasília>.

Válida até 23/05/2017.

Código de controle da certidão: 6A7B.0CA1.92BD.9D29

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



ANEXO II

Descrição das Obrigações Garantidas

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Moura Dubeux Engenharia S.A.
- b) Principal: R\$145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais);
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures: As Debêntures serão amortizadas mensalmente, a partir de 15 de janeiro de 2017, 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 previstas na Cláusula 4.3.1. da Escritura de Emissão; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures: 15 de dezembro de 2019.



ANEXO III

Modelo de Procuração Pública

Pelo presente instrumento de mandato, **MJMD EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.487.549/0001-64, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("MJMD") 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 **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 ("Outorgada") como sua bastante procuradora para, agindo em seu nome, na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo poderes para atuar em nome próprio, praticar todos os atos e providências, de qualquer forma e natureza, necessários ou convenientes, por ocasião da ocorrência e enquanto perdurar qualquer Evento de Inadimplemento e declaração de vencimento antecipado e caso não tenha havido quitação, com relação ao *"INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL 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 23 de outubro de 2016, entre a Outorgante e a Outorgada ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), incluindo, sem limitação, mas sujeito aos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o quanto segue:

- (i) a alienar, cobrar, receber, transferir e/ou executar o Imóvel Garantia (no todo ou em parte), assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, podendo alienar e entregar o Imóvel Garantia, no todo ou em parte, pelo preço, termo e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, mas de acordo com a lei aplicável, e destinar os recursos assim obtidos ao pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) tomar todas as medidas necessárias e firmar os instrumentos que se fizerem necessários perante qualquer autoridade governamental, no caso de venda pública



[Handwritten signature]

do Imóvel Garantia de acordo com os termos e condições estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e na legislação aplicável;

- (iii) firmar os instrumentos nos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme seja necessário ou conveniente, para a consecução do objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e
- (iv) se necessário para assegurar a perfeição da garantia concedida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Outorgada, representar a Outorgante perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins de obter o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Os poderes ora outorgados são em acréscimo aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora outorgados.

O presente mandato é outorgado pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data, como condição do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e como meio de cumprimento 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, nos termos do artigo 117 do Código Civil Brasileiro, com poderes ao Outorgado para atuar em causa própria, e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

Recife, [•] de [•] de 2016.

MJMD EMPREENDIMENTOS LTDA.

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

ANEXO IV

Modelo de Termo de Liberação

TERMO DE LIBERAÇÃO E CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **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 ("Fiduciária"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por [Nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da carteira de identidade nº [=], expedida pela [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=], AUTORIZA E REQUER O CANCELAMENTO da alienação fiduciária em garantia atualmente existente sobre o imóvel localizado no [endereço], objeto da matrícula [=] do [=]º Ofício de Registro de Imóveis do [=] ("Imóvel"), conforme quadro abaixo, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel 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 [=] de outubro de 2016.

[=]º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO [=]		
MATRÍCULA	REGISTRO DO ÔNUS	DATA

Rio de Janeiro, [=] de [=] de 20[=].

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

