

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO  
SUSPENSIVA**



**ENTRE**

**MJMD EMPREENDIMENTOS LTDA.,**

*na qualidade de fiduciante*

,

**e**

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

*na qualidade de agente fiduciário*

**E, AINDA,**

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

*como interveniente anuente*

**08 DE DEZEMBRO DE 2015**

1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
**3967942 - 1878887**  
Custas: R\$  
Total 949,30  
  
Emi 669,19-PETJ 137,62-8PD 18,95-MN 13,28-AC 0,26-FUNDRER.  
33,45-FUNPERJ 33,45-FUNARPEN 26,76  
Registrado e digitalizado em 01/03/2016

W  
R  
L  
1  
R/N



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO  
SUSPENSIVA**

Pelo presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia sob Condição Suspensiva* ("Contrato"), na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei n.º 9.514") e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de fiduciante:



(a) **MJMD EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, Bairro do Pina, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, n.º 467, 13º andar parte, CEP 51011-050, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 08.487.549/0001-64, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

E, de outro lado, na qualidade de agente fiduciário:

(b) **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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), em nome e na qualidade de representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 5ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A., abaixo qualificada;

Como interveniente anuente:

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta categoria "B" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar parte, CEP 51011-050, Bairro do Pina, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora");

A Fiduciante, a Emissora e o Agente Fiduciário são doravante conjuntamente denominados de "Partes".

**CONSIDERANDO QUE:**

(1) A Emissora emitiu 68 (sessenta e oito) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") não conversíveis em ações, em duas séries, todas nominativas, escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicionais, perfazendo o montante total de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) ("3ª Emissão"), tudo de acordo com o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantias*

*Fidejussória e Real Adicionais, em Duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*", celebrado em 22 de março de 2012, sendo que foram emitidas 34 (trinta e quatro) debêntures da 2ª série da 3ª Emissão, com vencimento em 22 de março de 2016;

(2) Nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia*", celebrado em 28 de março de 2012, a Emissora alienou fiduciariamente a parte ideal de 76,93% (setenta e seis inteiros e noventa e três centésimos por cento) do bem imóvel objeto da matrícula n.º 54.844 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes Pernambuco ("Cartório de Registro de Imóveis"), em favor dos titulares das debêntures da 2ª série da 3ª Emissão, representados pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em garantia do fiel pagamento pela Emissora de todo e qualquer montante de principal, juros, encargos ordinários e/ou de mora assumidos na às obrigações relativas às debêntures da 2ª série da 3ª Emissão;

(3) A Emissora, em 23 de março de 2015, emitiu uma Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com vencimento final em 18 de setembro de 2015 ("CCB"), tendo sido constituída em garantia, em favor do Banco Bradesco S.A., a alienação fiduciária a parte ideal de 23,07% (vinte e três inteiros e sete centésimos por cento) do bem imóvel objeto da matrícula n.º 54.844 do Cartório de Registro de Imóveis, de propriedade da Fiduciante;

(4) A CCB foi quitada em 11 de setembro de 2015;

(5) A Emissora emitiu 300 (trezentas) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinada a investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM 476 não conversíveis em ações, em série única, todas nominativas, escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com vencimento em 10 de dezembro de 2018 ("Debêntures"), perfazendo o montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), tudo de acordo com o "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie de Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 04 de dezembro de 2015 ("Escritura");

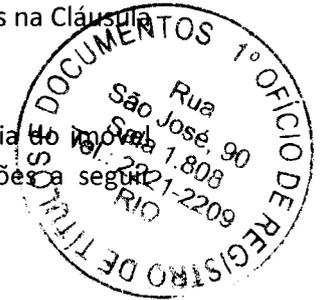
(6) Parte dos recursos a serem obtidos com a 5ª Emissão será utilizada no resgate da totalidade da 2ª série da 3ª Emissão;

(7) Nos termos da Escritura, as obrigações da Emissora relativas às Debêntures devem estar garantidas por alienação fiduciária do bem imóvel objeto da matrícula n.º 54.844 do Cartório de Registro de Imóveis, de propriedade da Fiduciante, em favor dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), representados pelo Agente Fiduciário; e

(8) A Fiduciante pretende alienar fiduciariamente o Imóvel (conforme definido abaixo), de acordo com a Lei n.º 9.154 e a Lei n.º 10.931 de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei

n.º 10.931”), em garantia do fiel pagamento de todo e qualquer montante de principal, juros, encargos ordinários e/ou de mora assumidos pela Emissora na Escritura e previstos na Cláusula 2.1.

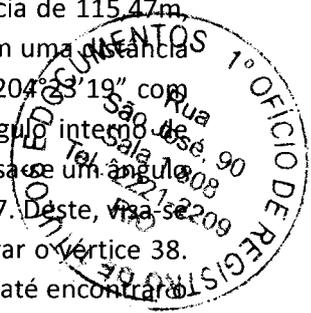
Dessa forma, pactuam as Partes a contratação da alienação fiduciária em garantia do imóvel especificado na Cláusula 1.1 abaixo, que será regida pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.



**CLÁUSULA PRIMEIRA**  
**GARANTIA FIDUCIÁRIA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

1.1. Uma vez atendida a Condição Suspensiva (conforme definido adiante), a Fiduciante será a proprietária legítima e exclusiva, inteiramente livre de ônus, dívidas e de ações reais e pessoais reipersecutórias, do imóvel objeto da matrícula nº 54.844 do Cartório de Registro de Imóveis, com as seguintes características: Partindo do vértice 04, situado no encontro das linhas limites Nordeste e Sudoeste da propriedade, visa-se um ângulo interno de 174º17'28" com uma distância de 99,89m, e Sudoeste da propriedade, até encontrar o vértice 05. Deste, visa-se um ângulo interno de 270º30'16" com uma distância de 3,78m, até encontrar o vértice 06. Deste, visa-se um ângulo interno de 109º57'42" com uma distância de 181,25m, até encontrar o vértice 07. Deste, visa-se um ângulo interno de 37º44'26" com uma distância de 32,68m, até encontrar o vértice 08. Deste, visa-se um ângulo interno de 165º57'25" com uma distância de 38,15m, até encontrar o vértice 09. Deste, visa-se um ângulo interno de 181º49'13" com uma distância de 51,60m, até encontrar o vértice 10. Deste, visa-se um ângulo interno de 190º07'31" com uma distância de 60,05m, até encontrar o vértice 11. Deste, visa-se um ângulo interno de 196º38'18" com uma distância de 46,66m, até encontrar o vértice 12. Deste, visa-se um ângulo interno de 235º53'04" com uma distância de 28,51m, até encontrar o vértice 13. Deste, visa-se um ângulo interno de 141º39'35" com uma distância de 33,92m, até encontrar o vértice 14. Deste, visa-se um ângulo interno de 190º13'43" com uma distância de 23,11m, até encontrar o vértice 15. Deste, visa-se um ângulo interno de 180º41'00" com uma distância de 40,93m, até encontrar o vértice 16. Deste, visa-se um ângulo interno de 194º40'28" com uma distância de 12,41m, até encontrar o vértice 17. Deste, visa-se um ângulo interno de 143º06'23" com uma distância de 16,63m, até encontrar o vértice 18. Deste, visa-se um ângulo interno de 156º26'06" com uma distância de 27,21m, até encontrar o vértice 19. Deste, visa-se um ângulo interno de 207º56'43" com uma distância de 31,68m, até encontrar o vértice 20. Deste, visa-se um ângulo interno de 177º02'54" com uma distância de 557,59m, até encontrar o vértice 21. Deste, visa-se um ângulo interno de 96º27'07" com uma distância de 66,08m, até encontrar o vértice 22. Deste, visa-se um ângulo interno de 195º00'24" com uma distância de 112,43m, até encontrar o vértice 23. Deste, visa-se um ângulo interno de 162º14'10" com uma distância de 87,12m, até encontrar o vértice 24. Deste, visa-se um ângulo interno de 152º24'50" com uma distância de 156,68m, até encontrar o vértice 25. Deste, visa-se um ângulo interno de 161º49'41" com uma distância de 73,61m, até encontrar o vértice 26. Deste, visa-se um ângulo interno de 120º20'10" com uma distância de 56,3m, até encontrar o vértice 27. Deste, visa-se um ângulo interno de 141º11'49" com uma distância de 116,84m, até encontrar o vértice 28. Deste, visa-se um ângulo interno de 208º51'29" com uma distância de 93,54m, até encontrar o vértice 29. Deste, visa-se um ângulo interno de 228º46'54" com uma distância de 40,771m, até encontrar o vértice 30. Deste, visa-se um ângulo interno de 228º20'34" com uma distância de 54,86m, até encontrar o vértice 31.

*[Handwritten signatures and initials]*



Deste, visa-se um ângulo interno de 205°20'21" com uma distância de 142,810m, até encontrar o vértice 32. Deste, visa-se um ângulo interno de 159°40'18" com uma distância de 115,47m, até encontrar o vértice 33. Deste, visa-se um ângulo interno de 164°14'25" com uma distância de 109,86m, até encontrar o vértice 34. Deste, visa-se um ângulo interno de 204°33'19" com uma distância de 177,69m, até encontrar o vértice 35. Deste, visa-se um ângulo interno de 119°28'11" com uma distância de 146,70m, até encontrar o vértice 36. Deste, visa-se um ângulo interno de 205°51'39" com uma distância de 74,69m, até encontrar o vértice 37. Deste, visa-se um ângulo interno de 220°10'26" com uma distância de 123,06m, até encontrar o vértice 38. Deste, visa-se um ângulo interno de 238°15'32" com uma distância de 87,39m, até encontrar o vértice 39. Deste, visa-se um ângulo interno de 196°03'33" com uma distância de 226,96m, até encontrar o vértice 40. Deste, visa-se um ângulo interno de 21°14'21" com uma distância de 294,95m, até encontrar o vértice 76. Deste, visa-se um ângulo interno de 180°00'00" com uma distância de 92,97m, até encontrar o vértice 64. Deste, visa-se um ângulo interno de 77°23'14" com uma distância de 158,76m, até encontrar o vértice 65. Deste, visa-se um ângulo interno de 183°58'22" com uma distância de 83,18m, até encontrar o vértice 66. Deste, visa-se um ângulo interno de 193°47'40" com uma distância de 262,10m, até encontrar o vértice 75. Deste, visa-se um ângulo interno de 180°00'00" com uma distância de 202,51m, até encontrar o vértice 95. Deste, visa-se um ângulo interno de 93°38'07" com uma distância de 7,55m, até encontrar o vértice 110. Deste, visa-se um ângulo interno de 266°11'15" com uma distância de 140,94m, até encontrar o vértice 111. Deste, visa-se um ângulo interno de 274°50'45" com uma distância de 8,00m, até encontrar o vértice 85. Deste, visa-se um ângulo interno de 274°50'45" com uma distância de 8,00m, até encontrar o vértice 85. Deste, visa-se um ângulo interno de 85°20'13" com uma distância de 15,27m, até encontrar o vértice 84. Deste, visa-se um ângulo interno de 180°00'00" com uma distância de 200,81m, até encontrar o vértice 80. Deste, visa-se um ângulo interno de 180°00'00" com uma distância de 200,81m, até encontrar o vértice 04, fechando um polígono irregular de 602.702,49m<sup>2</sup> (seiscentos e dois mil, setecentos e dois metros quadrados e quarenta e nove centímetros quadrados). Perímetro e confrontantes: Frente (Noroeste): em 13 segmentos de reta de 158,76m, 83,18m, 262,51m, 7,55m, 140,94m, 8,00m, 15,27m, 90,14m, 200,81m, 99,89m e 3,79m e 181,25m; confronta com terras pertencentes à José Carlos Ferreira de Melo, com as Glebas 3B, 2B, 2C e 2D, com a Faixa de Terreno "A" doada à Prefeitura de Jaboatão dos Guararapes e com terras pertencentes à Pinto Lapa Representação e Participação Ltda. e a R e R Participações S/A. Lado direito (Nordeste): em 2 segmentos de reta de 294,95m e 92,997m. Confronta com as Glebas 4E e 7B. Lado esquerdo (Sudoeste): em 14 segmentos de reta de 32,68m, 38,15m, 51,60m, 60,05m, 46,66m, 28,51m, 33,92m, 22,11m, 40,93m, 12,41m, 16,63m, 27,21m, 31,68m e 557,59m; confronta com as terras pertencentes ao Engenho Santo Estevão e a Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho. Fundo (Leste/Sudeste): em 19 de segmentos de reta de 66,08m, 112,43m, 87,12m, 156,68m, 73,61m, 56,03m, 116,84m, 93,54m, 40,77m, 54,86m, 142,81m, 115,47m, 109,86m, 177,69m, 146,70m, 74,69m, 123,06m, 87,39m e 226,96m. Confronta com o Rio Jaboatão ("Imóvel").

1.1.1. A Fiduciante adquiriu o Imóvel da Megaípe Empreendimentos Agrícolas Ltda., conforme matrícula de n.º 53.755, às fls 62, do livro 2-K-U, em 24 de julho de 2008.

1.1.2. Para fins de emolumentos e de avaliação do Imóvel na hipótese da execução da Garantia Fiduciária, nos termos da Lei n.º 9.514, o valor de venda forçada do Imóvel é de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), conforme laudo de avaliação emitido pela

Engebanc Avaliações Ltda., em 3 de fevereiro de 2015, sob o n.º 0082/2015 (“Valor de Avaliação do Imóvel”).

1.1.3. A Fiduciante deverá apresentar nova avaliação do Imóvel em até 10 (dez) dias úteis contados da celebração do presente documento a ser realizada pela Engebanc Avaliações Ltda. Caso a nova avaliação apresente (i) valor de venda forçada inferior ao Valor de Avaliação do Imóvel ou (ii) ressalvas feitas pela empresa de avaliação que tenham efeito negativo sobre o Imóvel, a Fiduciante e/ou a Emissora deverão apresentar outro bem imóvel em substituição ou complemento do Imóvel, de modo a garantir satisfatoriamente as Obrigações Garantidas em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega do laudo da nova avaliação ao Agente Fiduciário.

1.1.3.1. Na hipótese de apresentação de novo bem imóvel para garantir as Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário deverá convocar assembleia dos Debenturistas no dia seguinte ao da apresentação do novo imóvel pela Fiduciante e/ou pela Emissora, sendo que a assembleia deverá ser realizada em 15 (quinze) dias da convocação, observadas as cláusulas da Escritura.

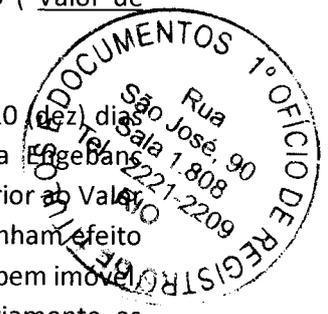
1.1.3.2. Caso os Debenturistas aprovem o novo imóvel apresentado em garantia pela Fiduciante e/ou Emissora, a nova garantia deverá ser constituída em até 30 (trinta) dias da deliberação da assembleia dos Debenturistas.

1.1.3.3. Caso (i) a Fiduciante e/ou a Emissora não apresentem outro bem imóvel para garantir as Obrigações Garantidas no prazo estipulado na Cláusula 1.1.3. ou (ii) a nova garantia não seja aprovada pelos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Cláusula 1.1.3.1., o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

1.1.3.4. Caso a Fiduciante prefira que a nova avaliação seja feita por outra empresa que não a Engebanc Avaliações Ltda., a nova empresa deverá ser aprovada pelos Debenturistas reunidos em assembleia convocada pela Emissora para tal deliberação.

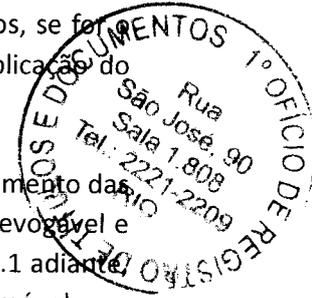
1.1.4. Caso a nova avaliação prevista na cláusula 1.1.3 acima (i) apresente valor de venda forçada igual ou superior ao Valor de Avaliação do Imóvel e (ii) não apresente ressalvas negativas feitas pela empresa de avaliação, as Partes estabelecem que, anualmente após tal avaliação, às expensas da Fiduciante, deverá ser realizada uma revisão do Valor de Avaliação do Imóvel, a qual não poderá ser inferior ao Valor de Avaliação do Imóvel apresentado na Cláusula 1.1.2. acima, por uma empresa de avaliação designada pelo Agente Fiduciário, conforme instruído pelos Debenturistas (“Revisão do Valor de Avaliação do Imóvel”).

1.1.4.1. A Revisão do Valor de Avaliação do Imóvel observará os seguintes critérios: a) comportamento do mercado na data de sua revisão; b) benfeitorias realizadas, bem como estado e conservação de todas as benfeitorias existentes; c) estado de conservação e manutenção do Imóvel; d) características geoeconômicas da região onde o Imóvel encontra-se localizado; e) taxa mínima de atratividade



Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.

praticada pelo mercado; f) atualização dos índices econômicos utilizados, se for o caso, considerando sua variação nos doze meses precedentes; e g) aplicação do método de avaliação de acordo com as normas avaliatórias vigentes.



1.2. Nos termos do art. 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, para garantir o imediato pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante transfere, em caráter fiduciário e de forma irrevogável e irretratável, mediante a verificação da Condição Suspensiva descrita na cláusula 1.2.1 adiante, sem reservas ou restrições, a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Garantia Fiduciária"), permanecendo a Fiduciante com a posse direta do Imóvel.

1.2.1. A Garantia Fiduciária estabelecida no presente Contrato é realizada sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, estando sua eficácia condicionada ao pagamento pela Emissora de todo e qualquer montante de principal, juros, encargos ordinários e/ou de mora assumidos na às obrigações relativas às debêntures da 2ª série da 3ª Emissão, e ao conseqüente cancelamento da alienação fiduciária da parte ideal de 76,93% (setenta e seis inteiros e noventa e três centésimos por cento) do bem imóvel em garantia em favor dos titulares das debêntures da 2ª série da 3ª Emissão, representados pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Condição Suspensiva").

1.3. A Fiduciante permanecerá na posse do Imóvel enquanto a Emissora estiver rigorosamente em dia com todas as suas obrigações de acordo com a Escritura. Durante esse período, é assegurado à Fiduciante a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, e a utilização de todas as demais benfeitorias e equipamentos que eventualmente os guarneçam, sendo sua obrigação mantê-lo, conservá-lo e guardá-lo em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tomar todas as medidas necessárias para manter o Imóvel a salvo de turbações de terceiros.

1.4. O pagamento de todos os tributos, tarifas e outras despesas incidentes ou que venham a incidir sobre o Imóvel incluindo contingências, multas, penalidades, e custos de natureza ambiental, são de única e exclusiva responsabilidade da Fiduciante, ainda que lançados em nome de terceiros.

1.5. A Garantia Fiduciária criada nos termos deste Contrato será sempre em favor e em benefício dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo).

1.6. A Fiduciante não poderá vender, ceder, transferir, verter ao capital, conferir direitos de fruição sobre ou qualquer outro ônus ou gravame ou de qualquer outra forma alienar os bens que compõem, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, a Garantia Fiduciária ou quaisquer direitos sobre esta.

1.7. A Fiduciante não poderá alienar e/ou onerar o Imóvel em favor de terceiros.

**CLÁUSULA SEGUNDA**  
**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Nos termos do disposto no artigo 24 da Lei n.º 9.514, as Partes concordam e reconhecem que as Obrigações Garantidas incluem todas as obrigações pecuniárias em qualquer moeda atualmente devidas ou que venham a ser devidas ou incorridas no futuro pela Emissora, com relação a principal, juros, taxas, custas, despesas ou outros valores que possam ser devidos em termos da Escritura, relativamente às Debêntures ("Obrigações Garantidas") conforme descrita abaixo:



**Data de Emissão:** 10 de dezembro de 2015 ("Data de Emissão").

**Prazo e Data de Vencimento:** O prazo de vencimento das Debêntures será de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de dezembro de 2018 ("Data de Vencimento").

**Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

**Quantidade de Debêntures:** 300 (trezentas) Debêntures.

**Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme a tabela a seguir:

Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário
10 de dezembro de 2016	33,3333%
10 de dezembro de 2017	33,3333%
10 de dezembro de 2018	33,3334%
<b>Total</b>	<b>100,0000%</b>

**Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. A partir da primeira data de integralização ("Data de Integralização"), as Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 123% (cento e vinte e três por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo* ("Taxas DI"), 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>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, ("Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, no Período de Capitalização (conforme definido a seguir). Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data do efetivo pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do efetivo pagamento de Remuneração das Debêntures subsequente correspondente ao período em questão, conforme identificado na tabela abaixo. Cada

Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures
10 de junho de 2016
10 de dezembro de 2016
10 de junho de 2017
10 de dezembro de 2017
10 de junho de 2018
10 de dezembro de 2018



**Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, a que fazem jus os Debenturistas, que continuarão sendo devidos pela Emissora até a data do seu efetivo pagamento, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora *pro rata temporis* de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre os valores em atraso, desde a data de inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento.

2.2. As Partes concordam, em caráter irrevogável e irretratável, que em ocorrendo vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com as disposições aplicáveis na Escritura, as Obrigações Garantidas tornar-se-ão integralmente devidas e exigíveis. A Fiduciante e a Emissora, neste caso, estarão sujeitas às penalidades previstas nas leis aplicáveis e neste Contrato, especialmente a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas. Neste caso, o Agente Fiduciário poderá, ainda, requerer ao Cartório de Registro de Imóveis a emissão da correspondente notificação para pagamento de dívida, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo.

**CLÁUSULA TERCEIRA**  
**FORMALIZAÇÃO DA GARANTIA**

3.1. As Partes desde já autorizam o registro da alienação fiduciária do Imóvel em sua respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, obrigando-se, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive referido registro às custas da Fiduciante e/ou da Emissora, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente instrumento, sob pena de infração contratual.

3.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, a Fiduciante irá:

- (a) no prazo de 5 (cinco) dias úteis a partir da presente data, apresentar este Contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis ("Prenotação");
- (b) atender de forma diligente quaisquer exigências que tal Cartório de Registro de Imóveis venha a fazer com relação ao registro deste Contrato no menor prazo possível;
- (c) (i) obter o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da Prenotação; e (ii) sem prejuízo do acima disposto, até no máximo de 5 (cinco) dias a contar da data de registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, fornecer ao Agente Fiduciário uma cópia autenticada ou via original deste Contrato registrado, juntamente com a apresentação da certidão de matrícula de inteiro teor contendo o registro da Garantia Fiduciária e confirmando que o Imóvel foi alienado fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, estando tal garantia registrada como direito de garantia real de primeiro grau sem concorrência de terceiros e que não existe nenhum outro direito de garantia real com relação ao Imóvel; e
- (d) Uma vez realizado o resgate da totalidade da 2ª série da 3ª (i) protocolar requerimento de averbação do atendimento da Condição Suspensiva na matrícula do Imóvel em até 03 (três) dias úteis de seu recebimento e, (ii) obter a averbação do atendimento da Condição Suspensiva na matrícula do Imóvel 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do requerimento de averbação do atendimento da Condição Suspensiva no Cartório de Registro de Imóveis.
- 3.1.2. Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante acima previstas, com relação à obrigação mencionada na Cláusula 3.1 acima, a Fiduciante outorga em favor do Agente Fiduciário poderes para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do presente instrumento na matrícula do Imóvel e cumprir todas as exigências feitas pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

**CLÁUSULA QUARTA**  
**DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. A Fiduciante declara e garante ao Agente Fiduciário na data deste Contrato, e deverá declarar e garantir na data de qualquer aditivo, alteração, consolidação ou modificação deste Contrato, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos

os requisitos legais e contratuais necessários para tanto e para deter os bens e ativos ora detidos;

- (iii) dispõe e disporá de todos os poderes e autorizações societárias para celebrar este Contrato e qualquer aditivo deste, assim como para tomar todas as medidas necessárias para cumprir todas as obrigações previstas neste Contrato e em tais instrumentos;
- (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações principais e acessórias aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes contratuais e/ou delegados para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vi) este Contrato constitui, e qualquer aditivo em sua respectiva data constituirá, após a realização dos registros e/ou averbações aplicáveis, conforme o caso, obrigações válidas, vinculantes e exequíveis da Fiduciante, e assim permanecerão válidas, vinculantes e exequíveis, de acordo com seus termos;
- (vii) a celebração deste Contrato, a celebração de qualquer aditivo a este, e o cumprimento de seus respectivos termos e condições, não violam nem são contrários a qualquer lei, decreto, regulamento, ordem, decisão ou deliberação de qualquer autoridade ou ente governamental ou qualquer disposição contratual que obrigue a Fiduciante ou que afete qualquer de seus bens;
- (viii) nenhum consentimento, aprovação, autorização, arquivamento, protocolo ou outro ato por parte de, ou relacionado a, qualquer árbitro ou autoridade governamental ou qualquer outro terceiro (inclusive qualquer acionista/quotista ou credor da Fiduciante) é exigido para a celebração, o cumprimento, a validade ou exequibilidade deste Contrato ou de qualquer aditivo deste, ou para a consumação de suas obrigações previstas em cada um desses instrumentos, salvo pelo registro necessário previsto na Cláusula Terceira deste Contrato;
- (ix) exceto pelos efeitos do presente Contrato uma vez atendida a Condição Suspensiva, será a única, legítima e exclusiva proprietária do Imóvel; e
- (x) exceto pelo direito real criado por este Contrato e, uma vez atendida a Condição Suspensiva, o Imóvel encontrar-se-á livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.



4.2. As Partes reconhecem em caráter irrevogável que a Garantia Fiduciária não garante em nenhuma hipótese, obrigações que não sejam as Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA QUINTA**  
**OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**



5.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e na Escritura, o Fiduciante obriga-se, a partir desta data e até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas, a:

- a) manter a presente garantia real existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, por toda a vigência da Escritura e deste Contrato, sendo expressamente vedada a alienação, disposição ou transferência, a qualquer título, do Imóvel;
- b) cumprir com todas as obrigações ambientais e a pagar, quando devidos, todos e quaisquer tributos, tarifas, encargos e quaisquer multas atualmente incidentes ou que venham a incidir no futuro sobre este Contrato e o Imóvel, seja em decorrência de leis atualmente existentes ou que venham a ser promulgadas no futuro ou, a entregar, mediante solicitação, os comprovantes de cada um desses pagamentos ao Agente Fiduciário, sem prejuízo do direito de contestar de boa-fé qualquer eventual auto de infração fiscal ou processo administrativo ambiental ou processo judicial;
- c) manter intacto o direito real de garantia criado nos termos do presente Contrato e tomar todas as medidas necessárias para conservação e manutenção do Imóvel;
- d) entregar ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis todo e qualquer documento solicitado e necessário para a efetiva formalização da Garantia Fiduciária, incluindo os requerimentos de cancelamento das alienações fiduciárias registradas sob nº 5 e 8 na matrícula n.º 54.844 do Cartório de Registro de Imóveis ; e
- e) defender, de forma tempestiva e eficaz, às suas próprias expensas, os direitos dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, com relação ao Imóvel contra reivindicação de terceiros, ou que a Fiduciante venha a ter ciência e que possa, de qualquer forma, afetar adversamente a Garantia Fiduciária e auxiliar o Agente Fiduciário na defesa de tais reivindicações.
- f) não alienar e/ou onerar o Imóvel em favor de terceiros.

5.2. Quaisquer valores pagos pelo Agente Fiduciário com relação aos tributos incidentes sobre o Imóvel que a Fiduciante deixar de pagar quando devidos, bem como quaisquer outros montantes razoavelmente pagos pelo Agente Fiduciário a qualquer outro título para a

preservação e a proteção de seus direitos (incluindo, mas não se limitando a prêmios de seguro, honorários e despesas de consultores e peritos) serão reembolsados pela Fiduciante imediatamente após solicitação pelo Agente Fiduciário no prazo de até 10 (dez) dias contados da entrega dos documentos comprobatórios. A Fiduciante pagará ao Agente Fiduciário, com juros de mora sobre tais valores e montantes para cada dia de atraso a partir da data de tal requerimento, inclusive, até a data em que tal montante seja integralmente reembolsado a taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao ano.



5.3. A Fiduciante, neste ato, compromete-se a (a) manter as benfeitorias no Imóvel, as instalações ali existentes e aquelas a serem feitas no futuro devidamente seguradas contra incêndio e outros riscos, conforme as práticas usuais para bens da mesma categoria, com grandes seguradoras em valor equivalente ao do Imóvel para mantê-lo em ordem e em boas condições; (b) submeter à aprovação prévia do Agente Fiduciário quaisquer alterações às apólices de seguro com relação ao Imóvel ou que possa afetar a Garantia Fiduciária, além daquelas feitas para refletir as reavaliações aqui mencionadas; (c) contratar e manter seguros usuais para este tipo de Imóvel, com seguradoras idôneas e com sólida situação financeira; (d) enviar cópia das apólices de seguros do Imóvel ao Agente Fiduciário, certificando que as mesmas estão endossadas ao Agente Fiduciário, representando a comunhão os Debenturistas; e (e) pagar pontualmente todos os prêmios devidos com relação às apólices de seguro descritas nesta Cláusula.

#### CLÁUSULA SEXTA

##### PAGAMENTO DA DÍVIDA E PROCEDIMENTOS EM CASO DE INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

6.1. Os termos e as obrigações aqui previstos poderão ser executados e serão exigíveis independentemente de qualquer comunicação, ato, notificação judicial ou extrajudicial além daqueles aqui previstos.

6.2. Mediante a satisfação integral das Obrigações Garantidas, resolver-se-á a Garantia Fiduciária, caso em que o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da satisfação integral das Obrigações Garantidas, o termo de quitação ao Agente Fiduciário com o correspondente cancelamento da garantia real sobre o Imóvel, sob pena de multa em favor desta, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração deste, sobre o valor da obrigação, conforme disposto no art. 25 e parágrafos da Lei nº 9.514.

6.3. Se alguma das Obrigações Garantidas não tiverem sido adimplidas nos termos da Escritura, o Agente Fiduciário poderá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente que notifique a Emissora para que esta efetue o pagamento do saldo total das Obrigações Garantidas, no prazo de 15 (quinze) dias a partir da data de tal notificação, tanto vencidas e exigíveis quanto a vencer na data efetiva de pagamento, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros remuneratórios, moratórios e encargos, incluindo tributos e despesas incorridos com relação à cobrança, intimação e honorários advocatícios. Se a localização dos representantes legais da Fiduciante for incerta e não sabida, caberá ao oficial promover sua intimação por edital, nos termos do §4º do artigo 26 da Lei n.º 9.514.

6.3.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante será reintegrada na posse do Imóvel e o oficial do Cartório de Registro de Imóveis, nos 03 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará ao Agente Fiduciário, em nome dos Debenturistas, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

6.3.2. Caso a Emissora não quite integralmente as Obrigações Garantidas, a propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome do Agente de Fiduciário, agindo em nome dos Debenturistas, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514, que promoverá público leilão extrajudicial do Imóvel mencionada acima, observando o procedimento adotado pelo artigo 27 da Lei nº 9.514, conforme abaixo disposto.

6.4. Consolidada a propriedade e pago o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, o Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em seu nome, promoverá leilão público extrajudicial para a alienação do Imóvel.

6.4.1. O primeiro leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário e terá como base o valor em aberto das Obrigações Garantidas, apurado na data da realização do leilão.

6.4.1.1. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido pelo Imóvel for inferior ao valor da última avaliação do Imóvel, conforme previsto nas Cláusulas 1.1.3. e 1.1.4 deste Contrato, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes.

6.4.2. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido pelo Imóvel, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas na data do leilão, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, comissão de leiloeiro, honorários advocatícios etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso.

6.4.2.1. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na Cláusula 6.4.2 acima ou, ainda, se não houver lançador, o Agente Fiduciário ficará obrigado a, no prazo de 05 (cinco) dias do segundo leilão, dar a quitação, mediante termo próprio, da parcela das Obrigações Garantidas que corresponder ao valor obtido com a alienação do Imóvel, neste segundo leilão.

6.4.2.2. Para os fins do disposto nesta Cláusula, as Obrigações Garantidas incluirão os seguintes valores:

- (a) valor do saldo em aberto dos valores devidos aos Debenturistas nos termos da Escritura, incluindo os valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade do Imóvel



Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large 'W' and several other illegible marks.

na pessoa do Agente Fiduciário e acrescidos das respectivas montantes moratórias e outras despesas;

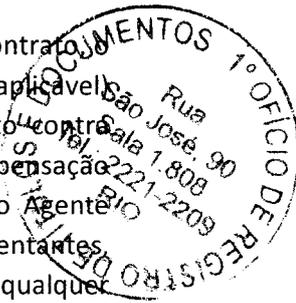
- (b) despesas de água, luz, gás e outras despesas com serviços de concessionárias (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (c) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias a realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios, comissão do leiloeiro e honorários advocatícios;
- (d) o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;
- (e) emolumentos e custas cartorárias; e
- (f) despesas e honorários da empresa que elaborar a Revisão do Valor de Avaliação do Imóvel, caso tais despesas e honorários tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário.



6.5. Após a venda do Imóvel, o Agente Fiduciário aplicará o produto de tal venda no pagamento das Obrigações Garantidas, após a dedução das despesas razoáveis, prêmios de seguro, encargos legais e contratuais, tributos, inclusive do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade e demais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com relação à excussão da Garantia Fiduciária, dentre outros montantes a serem pagos nos termos da Cláusula 6.4.2.2 supra, e transferirá, no prazo de 05 (cinco) dias corridos, à Fiduciante, qualquer saldo remanescente, se existente.

- 6.5.1. O Agente Fiduciário transmitirá ao licitante vencedor, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do Imóvel, correndo por conta deste último todas as despesas com a transmissão.
- 6.5.2. Fica assegurada ao Agente Fiduciário, em nome e na qualidade de representante dos Debenturistas, inclusive ao adquirente do Imóvel por força do leilão público acima mencionado, a reintegração da posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Caso a desocupação não ocorra nesse prazo, será cobrado o valor de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do Imóvel a título de ressarcimento pela utilização desta. Tal verba será devida mesmo com pendência de eventual ação judicial possessória.
  - 6.5.2.1. Ainda, em caso da não desocupação ou devolução do Imóvel no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

**CLÁUSULA SÉTIMA**  
**EXERCÍCIO DE DIREITOS E REMÉDIOS LEGAIS**



7.1. No exercício de seus direitos e remédios contra a Fiduciante nos termos deste Contrato, o Agente Fiduciário poderá, mas não está obrigado a (salvo se exigido pela legislação aplicável), exercer todos os direitos e remédios conferidos a ele por lei e por este Contrato contra quaisquer terceiros ou em relação a qualquer direito real de garantia ou direito de compensação com relação às respectivas Obrigações Garantidas. Qualquer omissão por parte do Agente Fiduciário (diretamente ou por meio de qualquer de seus respectivos representantes, sucessores ou cessionários) no exercício de tais direitos ou remédios, na cobrança de qualquer pagamento, na excussão de qualquer garantia, pessoal ou real, não liberará a Fiduciante de quaisquer de suas responsabilidades resultantes da lei ou deste Contrato nem impedirá, reduzirá ou de qualquer outra forma afetará os direitos e remédios, expressos ou implícitos, do Agente Fiduciário.

7.2. A propositura, pelo Agente Fiduciário, em nome e em benefício exclusivo dos Debenturistas, de qualquer ação ou processo para executar judicialmente a alienação fiduciária aqui criada não afetará de forma alguma o direito do Agente Fiduciário de, em nome e em benefício exclusivo dos Debenturistas, propor qualquer outro processo judicial com a finalidade de executar judicialmente outras garantias que possam ter sido outorgadas aos Debenturistas em qualquer outro documento para garantir as Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA OITAVA**  
**PAGAMENTOS**

8.1. O pagamento de qualquer valor devido ao Agente Fiduciário nos termos ou em decorrência da execução deste Contrato ou de qualquer aditivo será feito líquido de tributos, deduções e retenções de qualquer tipo impostos pelo governo brasileiro ou qualquer de suas autoridades (“Deduções”). Se quaisquer Deduções tiverem que ser feitas em relação a qualquer pagamento a ser realizado nos termos deste Contrato ou qualquer aditivo a este Contrato, a Fiduciante disponibilizará imediatamente, na conta bancária a ser indicada pelo Agente Fiduciário, o valor adicional necessário para assegurar que o valor líquido recebido pelo Agente Fiduciário corresponda ao valor que estes teriam recebido se tais Deduções não tivessem sido feitas.

**CLÁUSULA NONA**  
**PENALIDADES**

9.1 Caso ocorra o descumprimento pela Fiduciante de qualquer obrigação prevista neste Contrato, o Agente Fiduciário deverá notificá-la, solicitando que esta cumpra com a obrigação no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação, sendo certo que após este prazo o Agente Fiduciário poderá exigir o cumprimento específico das obrigações da Fiduciante nos termos deste Contrato, ao pagamento dos valores devidos acrescidos de (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).



**CLÁUSULA DÉCIMA**  
**LEGITIMIDADE DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. A Fiduciante reconhece a legitimidade extraordinária do Agente Fiduciário para executar a presente garantia e promover a cobrança de quaisquer valores decorrentes deste Contrato, podendo, para tanto, contratar e destituir advogados, com poderes "ad judicia", interpor, notificar, interpelar, transigir, desistir, dar e receber quitação, representado os titulares das Debêntures extrajudicial e judicialmente e em qualquer fase ou grau de jurisdição, com poderes ainda, para praticar qualquer ato e assinar qualquer documento ou instrumento necessário no cumprimento de suas funções de agente da presente garantia, sempre no interesse e de acordo com as expressas instruções dos Debenturistas nos termos da Escritura.

10.2. O Agente Fiduciário atua no presente Contrato em nome e em benefício dos Debenturistas e de acordo com as suas expressas instruções, em total conformidade com os termos e condições da Escritura. Nesse sentido, sempre que neste instrumento estiverem previstos quaisquer atos ou decisões a serem tomados pelos Debenturistas, eles serão tomados em Assembleia Geral de Debenturistas, assim definido na Escritura, observados os *quoruns* de convocação e deliberação previstos na Escritura, e serão executados pelo Agente Fiduciário em estrita observância às disposições deste Contrato e da Escritura.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

11.1. Compensação. Sem prejuízo da garantia prestada neste instrumento, das demais garantias prestadas ou de outras que venham a ser prestadas no contexto da Escritura, o Agente Fiduciário poderá utilizar, reter ou compensar quaisquer outras importâncias, garantias, títulos ou valores que tenha ou venha a ter em seu poder, a qualquer título, pertencentes à Emissora, aplicando-os integralmente na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, observadas as condições deste Contrato e da Escritura, ficando estabelecido que, uma vez quitadas as Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário deverá tomar todas as providências previstas na Cláusula 6.2.

11.2. Inconsistência. Sem prejuízo de qualquer estipulação em contrário aqui contida, em caso de inconsistência entre a Escritura e este Contrato, as cláusulas aplicáveis deste Contrato prevalecerão no tocante à criação, aperfeiçoamento e prioridade do direito de garantia aqui criado sob as leis brasileiras em relação ao Imóvel.

11.3. Execução Específica. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.4. Vigência. Este Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito durante toda a vigência da Escritura, até o pagamento e quitação integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas, ou até que a Garantia Fiduciária

tenha sido totalmente exercida e os Debenturistas tenham recebido o produto da alienação do Imóvel, o que ocorrer primeiro.

11.5. Successão. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e sucessores a qualquer título.

11.6. Despesas. Todas as despesas previstas ou relacionadas a este Contrato, desde que devidamente comprovadas, inclusive para a alienação do Imóvel, para pagamento de taxas e comissões usuais, e eventuais despesas de remessas e de telecomunicações e/ou outras quaisquer, bem como aquelas necessárias à segurança e regularização de seu crédito e de suas garantias, inclusive as de registro deste instrumento no Cartório de Registro de Imóveis, serão de total, única e exclusiva responsabilidade da Fiduciante, que deverá antecipar os valores necessários para cobrir tais despesas ao Agente Fiduciário, com exceção das despesas que deverão ser reembolsadas pela Fiduciante nos termos da Cláusula 5.2.

11.7. Alteração. O presente Contrato somente poderá ser alterado por escrito, mediante assinatura das Partes.

11.8. Cessão. As Partes não poderão ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato a quaisquer terceiros, a qualquer título, exceto se com o prévio e expresso consentimento da outra Parte.

11.9. Notificações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato, se feitas por fac-símile ou correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo os respectivos originais serem encaminhados até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem; se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelos Correios ou por telegrama, nos endereços constantes da qualificação a seguir:

Para a Fiduciante:

**MJMD Empreendimentos Ltda.**

Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, n.º 467, 13º andar parte  
Bairro do Pina, CEP 51011-050, Recife - PE

At.: Sr. Alexandre Elgarten Rocha, Sr. Marcos José Moura Dubeux e Sr. Gustavo José Moura Dubeux

Tel: (81) 3087 8001

E-mail:

[alexandre.rocha@mouradubeux.com.br](mailto:alexandre.rocha@mouradubeux.com.br); [marcos@mouradubeux.com.br](mailto:marcos@mouradubeux.com.br);  
[gustavo@mouradubeux.com.br](mailto:gustavo@mouradubeux.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar

20050-005 – Rio de Janeiro – RJ

CNPJ/MF 15.227.994/0001-50

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

Telefone: (21) 2507-1949

Fac-simile: (21) 3554-4635

E-mail: [carlos.bacha@simplificpavarini.com.br](mailto:carlos.bacha@simplificpavarini.com.br); [rinaldo@simplificpavarini.com.br](mailto:rinaldo@simplificpavarini.com.br);

[matheus@simplificpavarini.com.br](mailto:matheus@simplificpavarini.com.br); [fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br)



Para a Emissora:

**Moura Dubeux Engenharia S.A.**

Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, n° 467, 13° andar

CEP 51011-050, Recife - PE

At.: Sr. Alexandre Elgarten Rocha, Sr. Marcos José Moura Dubeux e Sr. Gustavo José Moura Dubeux

Telefone: (81) 3087-8000

Fac-símile: (81) 3087-8029

E-mail: [alexandre.rocha@mouradubeux.com.br](mailto:alexandre.rocha@mouradubeux.com.br); [marcos@mouradubeux.com.br](mailto:marcos@mouradubeux.com.br);

[gustavo@mouradubeux.com.br](mailto:gustavo@mouradubeux.com.br)

11.9.1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência.

11.9.2. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto no item 11.9.1. acima serão arcados pela Parte inadimplente.

11.10. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Agente Fiduciário em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como constituindo uma renúncia a este ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Contrato, na Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.10.1. Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.11. Independência das Disposições Contratuais. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

R

Página de assinatura do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia sob Condição Suspensiva", celebrado entre MJMD Empreendimentos Ltda., Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Moura Dubeux Engenharia S.A. em 08 de dezembro de 2015.



**MJMD EMPREENDIMENTOS LTDA.**

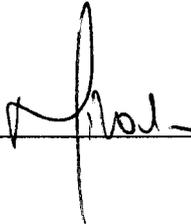
Joelionato Figueiredo  


Nome:  
 Cargo:

Joelionato Figueiredo  


Nome:  
 Cargo:

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



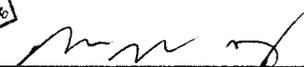
Nome:  
 Cargo:

Nome:  
 Cargo:

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

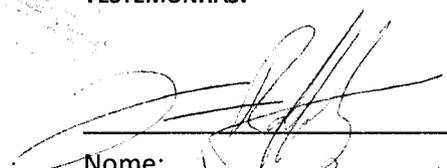
Joelionato Figueiredo  


Nome:  
 Cargo:

Joelionato Figueiredo  


Nome:  
 Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

  
 Nome: JAMES RAFFETY  
 CPF: 016.86.5184-49

Joelionato Figueiredo  
  
 Nome: Isabella Resende  
 CPF: MOURA DEBEUX ENGENHARIA S/A  
 Superintendência Financeira

8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE - www.tabelionatofigueiredo.com.br  
 Av. Heróclano Bandeira, 563 - Pina - Recife - Pernambuco - Fones: (81) 3073-6800  
 Tvanildo de Figueiredo Andrade da Oliveira Filho - Tabelião Público  
 Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de:  
 [00058931] - ALUISSIO JOSÉ MOURA DUBEUX...  
 [00058911] - GUSTAVO JOSÉ MOURA DUBEUX...  
 Recife, 10 de Dezembro de 2015 - Em test<sup>o</sup> da verdade.  
 BRUNO SILVA DE VASCONCELOS - Escrevente  
 Empl.: R\$ 7,90; TSNR: 1,32; FERC: 0,04; Total: 7,90  
 Selo eletrônico de fiscalização: 0073783LRZ1220150105347 8  
 0073783.BIT12201501.05348  
 Consulte Autenticidade em: www.tpe.jus.br/selodigital

8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE - www.tabelionatofigueiredo.com.br  
 Av. Heróclano Bandeira, 563 - Pina - Recife - Pernambuco - Fones: (81) 3073-6800  
 Tvanildo de Figueiredo Andrade da Oliveira Filho - Tabelião Público  
 Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de:  
 [01376701] - ISABELLA D. ARCE RESENDE MOURA...  
 Recife, 10 de Dezembro de 2015 - Em test<sup>o</sup> da verdade.  
 BRUNO SILVA DE VASCONCELOS - Escrevente  
 Empl.: R\$ 3,95; TSNR: 0,66; FERC: 0,32; Total: 3,95  
 Selo eletrônico de fiscalização: 0073783.CMH12201501.05349  
 Consulte Autenticidade em: www.tpe.jus.br/selodigital

**Cartório**  
**Gustavo Bandeira**  
 8º Ofício de Notas

RUA DA ASSEMBLEIA N. 10-LJ. 114, SUB-SOLO - CENTRO - TEL: (21) 2463-2988  
 RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20011901  
 WWW.8OFICIO.COM.BR

089391  
 AA593647

Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de: MARCUS VENICIUS BELLINELLO DA ROCHA  
 Cod: X00000238D64  
 Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2015. Conf. por:  
 Em testemunho da verdade.  
 LUIZ ANTONIO DOS PASSOS FREITAS  
 EBID-50234 FKT Consulte em https://www.tpe.jus.br/selodigital

8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE - www.tabelionatofigueiredo.com.br  
 Av. Heróclano Bandeira, 563 - Pina - Recife - Pernambuco - Fones: (81) 3073-6800  
 Tvanildo de Figueiredo Andrade da Oliveira Filho - Tabelião Público

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de:  
 [0186790] - JAMES MICHAEL DUBEUX RAFFETY...  
 Recife, 11 de Dezembro de 2015 - Em test<sup>o</sup> da verdade.  
 RICARDO FRANCISCO DA SILVA - Escrevente  
 Empl.: R\$ 3,95; TSNR: 0,66; FERC: 0,32; Total: 3,95  
 Selo eletrônico de fiscalização: 0073783.QLV12201501.15068  
 Consulte Autenticidade em: www.tpe.jus.br/selodigital