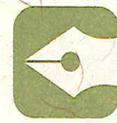


# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



1

LIVRO: 5.173

PÁGINA: 333

## ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA:

**OUTORGANTE GARANTIDORA: INOVAT INDÚSTRIA FARMACÊUTICA LTDA.**

**OUTORGADA FIDUCIÁRIA: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**INTERVENIENTE ANUENTE: UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S.A.**

**VALOR: R\$ 203.307.000,00 (duzentos e três milhões, trezentos e sete mil reais).**

**S A I B A M** todos aqueles que virem esta escritura pública de constituição hipoteca ("Escritura de Hipoteca") que, aos dezesseis (16) dias do mês de julho do ano de dois mil e dezoito (2018), nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, onde a chamada vim, na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, 16º andar, Conjuntos 161/162, Edifício Continental Tower - Cidade Jardim, CEP 05676-120, perante mim, Lucileide Maria da Silva, Escrevente Autorizada, compareceram, partes entre si, justas e contratadas: Como outorgante garantidora:

**INOVAT INDÚSTRIA FARMACÊUTICA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede em Guarulhos, Estado de São Paulo, na Avenida Tancredo Neves, nº 1.555, bairro Macedo, CEP 07112-070, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ/MF") sob nº 27.864.378/0001-90, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.230.556.972, em sessão de 31 de maio de 2017, e última Alteração do Contrato Social datado de 16 de abril de 2018, registrada na referida JUCESP sob o nº 307.264/18-0, em sessão de 04 de julho de 2018, neste ato representada, conforme Cláusula 6 do referido contrato social, por seus administradores: **SÉRGIO EDUARDO APARECIDO COSTA FREIRE**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 18.922.819 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 116.521.868-24 e **FERNANDO DE CASTRO MARQUES**, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 6.710.720-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 662.966.768-91; ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, 16º andar, Conjuntos 161/162, Edifício Continental Tower - Cidade Jardim





05676-120, cuja cópia autenticada ficará arquivada nestas Notas, no Classificador Eletrônico, doravante designada simplesmente "**OUTORGANTE GARANTIDORA**"; Como credor e ora outorgado, representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo), na qualidade de agente fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial, em São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos, sendo a última alteração consolidada datada de 02 de abril de 2018, registrados sob o NIRE 33.2.0064417-1 e perante a JUCESP sob nº 275.876/18-4, em 28 de junho de 2018, neste ato representada, representação essa feita nos termos da Cláusula Sétima do Contrato Social, cuja cópia autenticada ficará arquivada nestas Notas, no Classificador Eletrônico, por seu administrador: o **SR. MATHEUS GOMES FARIA**, brasileiro, administrador, casado, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.133.117-69 e RG nº 0115418741-MEX-RJ;, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial na filial da empresa, doravante apenas designado como "**OUTORGADA FIDUCIÁRIA**"; Como interveniente anuente:

**UNIÃO QUÍMICA FARMACÊUTICA NACIONAL S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Embu Guaçu, Estado de São Paulo, na Rua Coronel Luiz Tenório de Brito nº 90, CEP 06900-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ/MF**") sob nº 60.665.981/0001-18, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 35.300.006.658 perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social consolidado através da Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 11 de outubro de 2017, registrada na referida JUCESP sob nº 539.553/17-7, em sessão aos 04 de dezembro de 2017, neste ato representada por seus administradores: **SÉRGIO EDUARDO APARECIDO COSTA FREIRE**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 18.922.819 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 116.521.868-24; e **FERNANDO DE CASTRO MARQUES**, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 6.710.720-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 662.966.768-91; ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, 16º andar,

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



Conjuntos 161/162, Edifício Continental Tower - Cidade Jardim, CEP 05676-120, eleitos, respectivamente, nos termos constantes de atas tiradas de reuniões de sócios, conforme documentos registrados na JUCESP, sob o nº 182.988/17-0 e 367.949/16-7, em sessão de 19 de abril de 2017 e 19 de agosto de 2016, cujas cópias autenticadas ficarão arquivadas nestas Notas, no Classificador Eletrônico, juntamente com o Contrato Social, doravante designada simplesmente "**INTERVENIENTE ANUENTE**", sendo que a **INTERVENIENTE ANUENTE** e a **OUTORGANTE GARANTIDORA** serão conjuntamente designadas "**SOCIEDADES**"; e sendo que a **OUTORGANTE GARANTIDORA**, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** e a **INTERVENIENTE ANUENTE** serão conjuntamente designadas "**PARTES**". As **PARTES**, assim como os respectivos representantes legais, são reconhecidas e identificadas como as próprias por mim, escrevente, conforme documentos de identificação a mim ora exibidos e que ficam arquivadas nestas Notas, do que dou fé. Então, pelas **PARTES**, falando cada qual por sua vez, foi-me dito sucessivamente o seguinte:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO HISTÓRICO:** 1.1. Em 28 de junho de 2018, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da **INTERVENIENTE ANUENTE** ("**AGE da INTERVENIENTE ANUENTE**") que aprovou a realização, pela **INTERVENIENTE ANUENTE**, da sua 3ª (terceira) emissão de debêntures, em série única, correspondente à emissão de 200.000.000 (duzentos milhões) de debêntures não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), totalizando, portanto, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão ("**Emissão**"). 1.2. Em 28 de junho de 2018, foi realizada a Reunião de Sócios da **OUTORGANTE GARANTIDORA** que aprovou a constituição, no âmbito da Emissão, de hipoteca em 1º (primeiro) grau de imóveis pertencentes à **OUTORGANTE GARANTIDORA**, incluindo os Imóveis definidos abaixo ("**ARS da OUTORGANTE GARANTIDORA**"). 1.3. Em 29 de junho de 2018, a **INTERVENIENTE ANUENTE**, na qualidade de emissora das Debêntures, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, na qualidade de agente fiduciário, representando o interesse da comunhão dos titulares das Debêntures ("**Debenturistas**"), bem como Fernando de Castro Marques, na qualidade de fiador das obrigações assumidas pela **INTERVENIENTE ANUENTE** ("**Fiador**"), celebraram o "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional





Fidejussória, para Distribuição com Esforços Restritos da União Química Farmacêutica Nacional S.A." ("Escritura de Emissão"), por meio da qual foram estabelecidos os termos e condições da Emissão. **1.4.** Para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, assumidas pela **INTERVENIENTE ANUENTE** em decorrência da Emissão, as Debêntures serão garantidas por: **(a)** garantia fidejussória prestada pelo Fiador nos termos da Escritura de Emissão ("Fiança"); e **(b)** hipoteca em 1º (primeiro) grau dos Imóveis (conforme definido abaixo), constituída nos termos da presente Escritura de Hipoteca (esta hipoteca em conjunto com a Fiança, "Garantias").

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DEFINIÇÕES:** **2.1.** Todos os termos no singular definidos nesta Escritura de Hipoteca deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas nesta Escritura de Hipoteca, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a esta Escritura de Hipoteca como um todo e não a uma disposição específica desta Escritura de Hipoteca. **2.2.** Para os fins desta Escritura de Hipoteca: **(i)** "Avaliação" significa a avaliação dos Imóveis, constante de laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, realizada, às expensas da **INTERVENIENTE ANUENTE**, pela **LVC ENGENHARIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.** ou por outra empresa de avaliação que venha a ser indicada ou aceita, conforme o caso, pelos Debenturistas; **(ii)** "Documentos das Obrigações Garantidas" significam a Escritura de Emissão, esta Escritura de Hipoteca e os demais documentos e/ou aditamentos mencionados por ou relacionados aos instrumentos referidos acima que tenham relação com a Emissão; **(iii)** "Laudo de Avaliação" significa o documento que instrumentaliza a Avaliação dos Imóveis (conforme definido abaixo), de acordo com os termos e condições descritos no item (i) acima; **(iv)** "Obrigações Garantidas" significam: as obrigações da **INTERVENIENTE ANUENTE**, da **OUTORGANTE GARANTIDORA** e do Fiador, principais e acessórias, assumidas no âmbito da emissão das Debêntures, incluindo, sem limitação: **(1)** o Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável; **(2)** os Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo); **(3)** os Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), se houver, bem como os demais encargos relativos às Debêntures, quando devidos, conforme previsto na Escritura de Emissão,

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



5

(4) a remuneração da **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** e demais despesas por esta realizadas na execução da sua função, bem como (5) todo e qualquer custo ou despesa, inclusive com honorários advocatícios, comprovadamente incorridos pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, à manutenção, à realização, à consolidação e à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão, da presente Escritura de Hipoteca e dos demais documentos da Emissão.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA HIPOTECA E DOS IMÓVEIS:** 3.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a **OUTORGANTE GARANTIDORA**, na qualidade de proprietária e legítima possuidora do Imóvel 1 e do Imóvel 2 (conforme definidos abaixo), sem prejuízo das demais Garantias constituídas no âmbito da Emissão, dá em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, por meio da presente Escritura de Hipoteca, a totalidade dos imóveis a seguir descritos e caracterizados, em benefício da **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Hipoteca"):

1) Um prédio e respectivo terreno situado à Via Monteiro Lobato, nº 2.700, km 19, antiga Estrada de Nazaré, Gleba C, no Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, neste Estado, com a área de 18.445,40ms<sup>2</sup>, que se inicia no marco de concreto nº 5, colocado na lateral da Via Monteiro Lobato e junto à divisa da gleba B; daí segue em curva, pela lateral da Via Monteiro Lobato, em direção à Guarulhos numa extensão de 76,45ms, atingindo o marco 8, colocado no eixo de um valo existente e na divisa de terrenos de Pfizer Química Lt, daí defletindo à esquerda, segue em curva, pelo eixo do mencionado valo existente, numa extensão de 234,25ms, encontrando o marco 7, colocado na lateral da faixa de domínio da Estrada de Ferro Sorocabana; daí defletindo à esquerda, segue numa extensão de 82,15ms, encontrando o marco B; daí defletindo à direita e formando um ângulo interno de 180°41', segue em reta sempre dividindo com a faixa de domínio da Estrada de Ferro Sorocabana, numa extensão de 19,65, encontrando o marco 6, colocando na divisa da gleba B, daí defletindo à esquerda, segue em reta, dividindo com a gleba B, numa extensão de 235,50ms, encontrando o marco 5, início desta descrição. **Cadastro e Valor:** Dito imóvel encontra-se cadastrado juntamente com o imóvel acima descrito pela Prefeitura de Guarulhos, neste Estado, pelo cadastro imobiliário nº 084.50.43.1629.00.000, avaliado nesta data pelo valor





venal de R\$6.950.636,75, correspondendo para o referido imóvel o valor de R\$6.678.171,79. **Aquisição:** Dito imóvel foi havido pela Outorgante Garantidora por força do instrumento particular de 1ª alteração do contrato social, datado de 31/08/2017, título esse registrado sob nº 29, feito na matrícula 3.411, do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, deste Estado ("Imóvel 1"); e

2) **PRÉDIO INDUSTRIAL Nº 1.111**, com a área de 4.645,62m<sup>2</sup>; **PRÉDIO INDUSTRIAL Nº 1.111**, com a área de **38.462,33m<sup>2</sup>**, e **PRÉDIO para fins diversos, lazer nº 1.111**, com a área de 2.640,88m<sup>2</sup>, todos situados na avenida Presidente Tancredo Neves, **FAZENDA BELA VISTA**, perímetro urbano, e respectivo terreno designado como **ÁREA "A"**, com a seguinte descrição: A divisa do terreno, inicia-se no ponto "P", localizado no alinhamento da Av. Monteiro Lobato, a divisa segue em curva com AC= 02°44'46" – Raio = 308,070m e desenvolvimento de 14,765m até atingir o ponto "17", do ponto 17, a divisa segue em reta com azimute de 81°31'03" e distância de 30,236m até atingir o ponto "18"; do ponto "18", a divisa deflete à direita e segue com azimute 84°00'07" e distância de 47,572m até atingir o ponto "19", do ponto "19", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute 82°13'25" e distância de 54,964m até atingir o ponto "20"; do ponto "20", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 80°12'04" e distância de 147,988m até atingir o ponto "21"; do ponto "21", a divisa segue descrevendo uma curva circular à esquerda com AC= 17°17'21" – Raio = 213,370m e desenvolvimento de 64,385m, até atingir o ponto "22"; do ponto "22", a divisa segue descrevendo uma curva circular à esquerda com AC = 06°53'24" – Raio = 658,780m e desenvolvimento de 79,220m até atingir o ponto "23", a divisa segue em reta com azimute de 66°29'04" e distância de 71,895m até atingir o ponto "24"; (Antigo Marco M-XII); do ponto "P" ao ponto "24" confronta-se com a Av. Monteiro Lobato; do ponto "24", a divisa deixa o alinhamento da Av. Monteiro Lobato e deflete à direita e segue com azimute de 165°08'44" e distância de 113,518m até atingir o ponto "25"; do ponto "25", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 163°42'22" e distância de 18,249m até atingir o ponto "26"; o ponto "26", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 175°39'15" e distância de 46,425m até atingir o ponto "27"; do ponto "27", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 176°32'38" e distância de 54,427m até atingir o ponto "28"; do ponto "28", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 180°00'17" e distância de 13,937m até atingir o ponto "29" (antigo Marco M-XVI), no alinhamento da Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves; do ponto "24" ao ponto "29", confronta-se

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



7

com propriedade de Laboratórios Pfizer Ltda; do ponto "29" a divisa deflete à direita e segue acompanhando da Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, com azimute de 247°36'40" e distância de 449,300m até atingir o ponto "30", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 245°17'18" a distância de 7.817m até atingir o ponto "31", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 247°36'52" e distância de 48,304m até atingir o ponto "32"; do ponto "32", a divisa segue escrevendo uma curva circular à direita com  $AC = 05^{\circ}51'40''$  – Raio = 324,940m, e desenvolvimento de 33,240m, até atingir o ponto "33"; do ponto "33", a divisa segue em reta com azimute de 254°16'47" e distância de 11,94m até atingir o ponto "33-A"; do ponto "33-A", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 352°48'31" e distância de 47,33m até atingir o ponto "33B"; do ponto "33B", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 79°33'33" e distância de 2,00m até atingir o ponto "33-C"; do ponto "33-C", a divisa segue descrevendo uma curva circular à esquerda com  $AC = 89^{\circ}49'24''$  – Raio = 6,00m e desenvolvimento de 9,30m, até atingir o ponto "33-D"; do ponto "33-D", a divisa segue com azimute de 352°22'18" e distância de 41,87m até atingir o ponto "33-E"; do ponto "33-E", a divisa segue descrevendo uma curva circular à direita com  $AC = 90^{\circ}45'04''$  – Raio = 6,00m e desenvolvimento de 9,50m até atingir o ponto "33-F"; do ponto "33-F", a divisa segue com azimute de 82°42'19" e distância de 72,56m até atingir o ponto "33-G"; do ponto "33-G"; do ponto "33-G", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 352°30'57" e distância de 165,61m até atingir o ponto "33-H", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 262°58'59" e distância 41,65m até atingir o ponto "33-I", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 352°23'45" e distância de 5,97m até atingir o ponto "33-J"; do ponto "33-J", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 262°23'44" e distância de 21,90 até atingir o ponto "33-L"; do ponto "33-L", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 352°21'55" e distância de 41,08m até atingir o ponto "P", ponto inicial desta descrição, localizado no alinhamento da Av. Monteiro Lobato, confrontando do ponto "33-A" até o ponto "P" com a Área "B", encerrando a área de 124.448,33m<sup>2</sup>. **Cadastro e Valor:** Dito imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura de Guarulhos, neste Estado, pelos cadastros imobiliários nºs 084.50.43.2637.01.000, 084.050.43.2637.02.000 e 084.50.43.2637.03.000, avaliados nesta data pelo valor venal total de R\$37.490.654,49. **Aquisição:** Dito imóvel foi havido pela outorgante garantidora por força do instrumento particular de 1ª alteração do contrato social, datado de 31/08/2017, título esse registrado sob nº 18,





feito na matrícula 88.486, do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, deste Estado. (“Imóvel 2”).

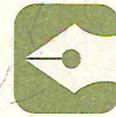
**3.1.1** Adicionalmente, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas e sujeito à verificação da Condição Suspensiva definida abaixo, a **OUTORGANTE GARANTIDORA**, na qualidade de proprietária e legítima possuidora do Imóvel 3 (conforme definido abaixo), sem prejuízo das demais Garantias constituídas no âmbito da Emissão, dá em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, por meio da presente Escritura de Hipoteca, o Imóvel 3 (conforme definido abaixo), em benefício da **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, na qualidade de representante dos Debenturistas:

**1) Um prédio e respectivo terreno**, situado à Via Monteiro Lobato, nº 2.700, no Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, neste Estado, que começa no marco MF, na divisa do terreno, entre a Hatsuta do Brasil S/A, em frente à Via Monteiro Lobato. Desse ponto segue em linha reta 3,15ms no rumo SW 77°50', até o marco MA, paralelamente à Via Monteiro Lobato, confrontando neste trecho com a Via Monteiro Lobato, daí deflete à esquerda e segue o rumo SW 0°25', numa distância em linha reta de 125,50ms, até o marco cravado junto à cerca de divisa da Hatsuta S/A, confrontando neste trecho com terrenos de propriedade de Pfizer Corporation do Brasil, daí segue em linha reta 44,20ms, no rumo NE 9°22', sempre acompanhando a cerca da Hatsuta do Brasil S/A, até o marco MC. Daí deflete à esquerda e segue 29,60ms em linha reta, no rumo NE 5°25', até o marco MD, sempre acompanhando a cerca Hatsuta do Brasil S/A, daí segue em linha reta, no rumo NE 0°13', até o marco ME, sempre acompanhando a cerca da Hatsuta do Brasil S/A, daí deflete à esquerda e segue 44,80ms no rumo NW 7° 50', sempre acompanhando a cerca da Hatsuta do Brasil S/A, até o marco MF, confrontando do marco MB, até o marco MF, com terrenos de propriedade da Hatsuta do Brasil S/A, encerrando a área de 752,72ms<sup>2</sup>. **Cadastro e Valor:** Dito imóvel encontra-se cadastrado juntamente com o imóvel abaixo descrito pela Prefeitura de Guarulhos, neste Estado, pelo cadastro imobiliário nº 084.50.43.1629.00.000, avaliado nesta data pelo valor venal de R\$6.950.636,75, correspondendo para o referido imóvel o valor de R\$272.462,96. **Aquisição:** Dito imóvel foi havido pela outorgante garantidora por força do instrumento particular de 1ª alteração do contrato social, datado de 31/08/2017, título esse registrado sob nº 26, feito na matrícula 3.412, do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



9

Guarulhos, deste Estado. **Do Ônus:** Conforme se verifica no Registro nº 10, feito na referida matrícula acima mencionada, o imóvel encontra-se penhorado em favor da FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, sendo de inteiro conhecimento das partes (“Imóvel 3” e, em conjunto com o Imóvel 1 e o Imóvel 2, “Imóveis”);

**3.1.2** Encontra-se registrada, na certidão de matrícula apresentada referente ao Imóvel 3, penhora derivada da Ação de Execução Fiscal (processo nº 241/83) movida pela Fazenda do Estado de São Paulo contra Hatsuda Industrial S.A. (R.10/3.412 em 16 de março de 1.984) (“Penhora”). Para fins da presente Escritura de Hipoteca, considera-se “Condição Suspensiva” a verificação cumulativa dos eventos (i) e (ii) a seguir: (i) a decisão, proferida pelo juízo competente, de extinção da Penhora; e (ii) o averbamento de tal extinção da Penhora na matrícula do Imóvel 3 junto ao Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos. Fica claro e acordado entre as Partes que, após verificação da Condição Suspensiva, a Hipoteca (conforme definida acima) será plenamente aplicável ao Imóvel 3, para todos os efeitos legais e contratuais, passando a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** a se beneficiar de todos os direitos, faculdades e prerrogativas relacionados à hipoteca sobre o Imóvel 3 e sendo ainda aplicável o disposto na Cláusula 5.3 abaixo.

**3.2. Valor Venal dos Imóveis:** (i) Imóvel 1: está atribuído o valor total de R\$6.678.171,79 (seis milhões, seiscentos e setenta e oito mil, cento e setenta e um reais e setenta e nove centavos);

(ii) Imóvel 2: está atribuído o valor de R\$37.490.654,49 (trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e nove centavos);

(iii) Imóvel 3: está atribuído o valor de R\$272.462,96 (duzentos e setenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos);

**3.3.** Também integram o objeto da Hipoteca todas as construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações existentes atualmente, e que vierem a existir no futuro nos Imóveis (observada a Condição Suspensiva quanto ao Imóvel 3), conforme previsto no artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, as quais não poderão ser introduzidas, retiradas, alteradas ou inutilizadas sem prévia aquiescência dos Debenturistas, em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para esse específico fim.





3.4. Para todos os fins de direito, atribui-se aos Imóveis os seguintes valores de venda forçada, consubstanciados nos Laudos de Avaliação dos Imóveis apresentados pela **OUTORGANTE GARANTIDORA** à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**:

(i) R\$25.203.000,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e três mil reais) para o Imóvel 1;

(ii) R\$177.246.000,00 (cento e setenta e sete milhões, duzentos e quarenta e seis mil reais) para o Imóvel 2;

(iii) R\$858.000,00 (oitocentos e cinquenta e oito mil reais) para o Imóvel 3;

3.5. As Partes estabelecem que quaisquer tributos, tarifas, contribuições, encargos, emolumentos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação aos Imóveis, incluindo despesas com manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pelas **SOCIEDADES**, as quais deverão apresentar os comprovantes de quitação sempre que solicitados pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, razão pela qual os Debenturistas e a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** ficam, desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento referente aos Imóveis durante a vigência desta Escritura de Hipoteca.

3.6. Observada a Condição Suspensiva quanto ao Imóvel 3, na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis durante a vigência da Hipoteca, os Debenturistas, representados pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, em caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, ficarão sub-rogados na indenização que venha a ser paga pelo poder expropriante, observado que, (i) se o valor da indenização recebida for superior às Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à **OUTORGANTE GARANTIDORA**; e (ii) se o valor da indenização recebida for inferior às Obrigações Garantidas, (1) as **SOCIEDADES** deverão recompor o Valor Mínimo da Hipoteca (conforme definido abaixo), nos termos e prazos previstos nesta Escritura de Hipoteca; e (2) caso o Valor Mínimo da Hipoteca não seja devidamente recomposto, a **INTERVENIENTE ANUENTE** e o Fiador sempre permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após o recebimento da indenização, declarando a **INTERVENIENTE ANUENTE**, neste ato, que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da **INTERVENIENTE ANUENTE** e do Fiador, podendo ser cobrado por meio de procedimento judicial na forma da legislação em vigor.

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



11



3.7. A Hipoteca ora estabelecida vigorará até o que ocorrer primeiro (i) o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas; ou (ii) a excussão da Hipoteca, desde que os Debenturistas, representados pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, tenham recebido o produto da excussão da Hipoteca de forma definitiva e incontestável.

3.8. O cumprimento de parte das Obrigações Garantidas não importará na exoneração correspondente da Hipoteca, razão pela qual, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas (i) todos os Imóveis (observada a Condição Suspensiva quanto ao Imóvel 3) integrarão o objeto da presente Hipoteca; e (ii) o Valor Mínimo da Hipoteca (conforme definido abaixo) deverá ser mantido.

3.9. Ocorrendo o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de tal evento devidamente comprovado pelos Debenturistas, enviar à **OUTORGANTE GARANTIDORA** termo de quitação, na forma da Cláusula Décima Oitava a esta Escritura de Hipoteca, (i) atestando o término de pleno direito da Hipoteca; e (ii) autorizando a **OUTORGANTE GARANTIDORA** a averbar a liberação da Hipoteca, por meio do seu cancelamento nas matrículas dos Imóveis pelo Oficiais de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias competentes.

## **CLÁUSULA QUARTA – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES**

**GARANTIDAS:** 4.1. Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as descritas a seguir, sem prejuízo do detalhamento constante da Escritura de Emissão. 4.1.1. Valor Nominal Unitário e Montante Total: serão emitidas 200.000.000 (duzentos milhões) de Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"), totalizando, portanto, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo). 4.1.2. Data de Emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 10 de julho de 2018 ("Data de Emissão"). 4.1.3. Prazo e Data de Vencimento: o vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 60 (sessenta) meses a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de julho de 2023 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total, aquisição antecipada facultativa com o consequente cancelamento das Debêntures e vencimento antecipado, previstas na Escritura de Emissão. 4.1.4. Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização: as Debêntures serão subscritas e integralizadas, durante o período de





distribuição, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional (“Data de Integralização”) pelo Valor Nominal Unitário. **4.1.5. Juros Remuneratórios:** as Debêntures farão *jus* ao pagamento de juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo), calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM (“B3”) no informativo diário, disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 1,63% (um inteiro e sessenta e três centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios”), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Integralização ou desde a data do pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão), até a Data de Vencimento.

**4.1.6. Forma de Pagamento das Debêntures:** (i) Amortização das Debêntures: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 7 (sete) pagamentos semestrais, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, sempre no dia 10 dos meses de julho e janeiro, sendo portanto o primeiro pagamento em 10 de julho de 2020, de acordo com a tabela prevista na Escritura de Emissão; (ii) Pagamento dos Juros Remuneratórios: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária, resgate antecipado total e aquisição extraordinária, os Juros Remuneratórios serão pagos pela Emissora, semestralmente, conforme a tabela prevista na Escritura de Emissão, sendo que o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série ocorrerá em 10 de janeiro de 2019.

**4.1.7. Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



13

conjunto, "Encargos Moratórios"). **4.1.8. Local de Pagamento:** os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela **INTERVENIENTE ANUENTE:** (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou (ii) na hipótese das Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3: (1) na sede da **INTERVENIENTE ANUENTE** ou do Banco Bradesco S.A., na qualidade de escriturador mandatário das Debêntures; ou (2) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim. **4.1.9. Garantias:** (i) as Debêntures serão garantidas: (1) pela Fiança; e (2) pela Hipoteca. **4.1.10. Amortização Extraordinária:** a Interveniante Anuente poderá realizar, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 10 de julho de 2020, a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, conforme condições previstas na Escritura de Emissão. **4.1.11. Resgate Antecipado Total:** a Interveniante Anuente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 10 de julho de 2020, realizar o resgate antecipado total das Debêntures, conforme condições previstas na Escritura de Emissão. **4.1.13. Aquisição Facultativa:** a Interveniante Anuente ;poderá a qualquer tempo, respeitando o prazo mínimo da Instrução CVM 476, adquirir Debêntures, conforme condições previstas na Escritura de Emissão. **4.1.14. Vencimento Antecipado:** a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e pelo Fiador, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, e, se for o caso, dos Encargos Moratórios, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das hipóteses de vencimento antecipado descritas na Escritura de Emissão.

**CLÁUSULA QUINTA – DO APERFEIÇOAMENTO DA HIPOTECA.** **5.1.** As **SOCIEDADES** obrigam-se, às suas expensas, a: (i) no prazo de até 10 (dez) dias contados da assinatura desta Escritura de Hipoteca, apresentá-la para registro perante os Ofícios de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias competentes nas matrículas do Imóvel 1 e do Imóvel 2, bem como exibir à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado antes da Data de Integralização, cópias dos





protocolos de prenotação da Escritura de Hipoteca nas matrículas do Imóvel 1 e do Imóvel 2; (ii) no prazo de até 10 (dez) dias contados da assinatura de aditamentos a esta Escritura de Hipoteca, apresentar referido aditamento perante os Ofícios de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias competentes, bem como exibir à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que este aditamento tiver sido apresentado a registro, cópias dos protocolos de prenotação do aditamento nas matrículas do Imóvel 1 e do Imóvel 2; (iii) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da prenotação desta Escritura de Hipoteca ou de seus eventuais aditamentos, entregar à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** via original desta Escritura de Hipoteca ou de seus eventuais aditamentos registrados nas matrículas do Imóvel 1 e do Imóvel 2 e vias originais das matrículas do Imóvel 1 e do Imóvel 2 contendo o registro da Hipoteca ou a averbação do aditamento. Ressalvadas as hipóteses de prorrogação de prazo previstas nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 abaixo, caso o prazo previsto no item (iii) acima não seja cumprido pelas **SOCIEDADES**, tal descumprimento terá como consequência o vencimento antecipado das Debêntures. **5.1.1.** Observado o disposto no final desta Cláusula 5.1.1., o prazo de 30 (trinta) dias corridos previsto no item (iii) da Cláusula 5.1 acima será automaticamente prorrogado por igual período a contar da apresentação de exigência para registro por qualquer dos Oficiais de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias competentes, desde que as **SOCIEDADES** comprovem à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, de forma satisfatória e até 10 (dez) dias contados da apresentação de exigência em questão, que todas as medidas cabíveis foram devidamente e tempestivamente adotadas para cumprir a mencionada exigência. Sendo aplicável a prorrogação automática de prazo prevista nesta Cláusula 5.1.1 e ressalvada a hipótese de prorrogação adicional de prazo prevista nas Cláusula 5.1.2 abaixo, caso o prazo previsto nesta Cláusula 5.1.1 não seja cumprido pelas **SOCIEDADES**, tal descumprimento terá como consequência o vencimento antecipado das Debêntures. Fica claro e acordado entre as Partes que em nenhum caso a prorrogação prevista nesta Cláusula 5.1.1 poderá ter como consequência a concessão de prazo para registro superior a 60 (sessenta) dias contados da assinatura desta Escritura de Hipoteca. **5.1.2.** Sendo aplicável a prorrogação de prazo prevista na Cláusula 5.1.1 acima e não tendo esta Escritura de Hipoteca ou seus eventuais aditamentos sido registrados no prazo prorrogado, tal prazo poderá ser prorrogado por mais uma vez, a exclusivo critério da **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** conforme instruções

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



15

dos Debenturistas, mediante solicitação justificada das **SOCIEDADES** nesse sentido, observado que, caso tal prazo prorrogado, sendo aplicável nos termos acima, não seja cumprido pelas **SOCIEDADES**, tal descumprimento terá como consequência o vencimento antecipado das Debêntures. **5.2.** Todos os custos e emolumentos relativos ao registro da Hipoteca e dos seus eventuais aditamentos, se houver, perante os Ofícios de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias competentes, deverão ser suportados integralmente pelas **SOCIEDADES**, isentando-se a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** de qualquer responsabilidade nesse sentido. **5.3.** Verificada a Condição Suspensiva, o disposto acima na presente Cláusula Quinta será aplicável, com as devidas adaptações, ao registro da Hipoteca sobre o Imóvel 3, observado que, para esse fim, o prazo de 10 (dez) dias indicado na Cláusula 5.1 (i) acima, bem como o prazo de 60 (sessenta) dias indicado na Cláusula 5.1.1 acima deverão ser contados a partir da verificação da Condição Suspensiva. Verificada a Condição Suspensiva, as **SOCIEDADES** comprometem-se a celebrar todos os documentos (incluindo sem limitação aditamento à presente Escritura de Hipoteca, caso necessário) e a praticar todos os atos necessários para completo registro da Hipoteca sobre o Imóvel 3.

**CLÁUSULA SEXTA – VALOR MÍNIMO DA HIPOTECA:** **6.1.** Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, as **SOCIEDADES** obrigam-se, solidariamente, a manter, em Hipoteca, os imóveis hipotecados em valor de venda forçada, a qualquer momento, correspondente a, no mínimo, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Mínimo da Hipoteca"), ficando claro e acordado que, para este fim, será considerada a hipoteca sobre o Imóvel 3 somente após verificação da Condição Suspensiva. **6.2.** O Valor Mínimo da Hipoteca deverá ser verificado pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** em cada Data de Apuração (conforme definido abaixo), com base no Laudo de Avaliação entregue pelas **SOCIEDADES**. **6.2.1.** Para fins desta Escritura de Hipoteca, entende-se como "Data de Apuração" o 5º (quinto) Dia Útil (conforme definido abaixo) subsequente à data de recebimento de Laudos de Avaliação ou respectiva atualização. **6.3.** As **SOCIEDADES** deverão, obrigatoriamente, apresentar à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** atualização do Laudo de Avaliação dos Imóveis realizada há menos de 90 (noventa) dias nas seguintes hipóteses: (i) anualmente, desde o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) a contar da data da celebração da presente Escritura de Hipoteca até a quitação integral das Obrigações Garantidas; (ii) no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de ocorrência do sinistro total de qualquer dos Imóveis;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMEIENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



(iii) caso optem por solicitar a Substituição (conforme definido abaixo), observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula 7 abaixo; e (iv) caso solicitado a qualquer tempo pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, conforme instruído pelos Debenturistas. **6.4.** Caso, em qualquer Data de Apuração, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** verifique o descumprimento do Valor Mínimo da Hipoteca, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Apuração, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá comunicar, por escrito, às **SOCIEDADES** e aos Debenturistas o não atendimento ao Valor Mínimo da Hipoteca, devendo as **SOCIEDADES** tomar as medidas previstas na Cláusula 6.5 abaixo.

**6.5.** No prazo de até 20 (vinte) dias contados (i) da data de recebimento da comunicação a que se refere a Cláusula 6.4 ou (ii) da data em que as **SOCIEDADES** tomarem conhecimento de sentença judicial, administrativa ou arbitral que determine a penhora, o arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar sobre os Imóveis, ou que acarrete ou possa acarretar descumprimento do Valor Mínimo da Hipoteca, qualquer uma das **SOCIEDADES** deverá enviar comunicação à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** ("Comunicação para Reforço") apresentando a este novo(s) bem(ns) imóvel(is) a ser(em) onerados que atenda(m) aos seguintes requisitos, verificados em procedimento de diligência legal concluído de forma satisfatória (assim entendido como procedimento que conclua que a oneração dos novos bens imóveis, após o registro nos competentes cartórios de registro de imóveis, será considerada devidamente constituída, válida, eficaz e exequível), a ser realizado por escritório de advocacia a ser escolhido pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para esse específico fim, às expensas das **SOCIEDADES**: (a) seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) de qualquer das **SOCIEDADES**, de seus acionistas ou de qualquer de suas controladas constituídas segundo as leis do Brasil; (b) esteja(m) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, penhora, arresto, sequestro, gravame ou ônus, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) ("Ônus), o que será verificado não apenas mediante o procedimento de diligência legal mencionado nesta Cláusula 6.5, mas também com base na declaração prevista na Cláusula Décima Nona e nos documentos previstos no item (e) desta Cláusula 6.5; (c) esteja(m) acompanhado(s) de declaração

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



17

prevista na Cláusula Décima Nona à presente Escritura de Hipoteca; **(d)** esteja(m) acompanhado(s) de Laudo de Avaliação emitido há menos de 90 (noventa) dias, com valor de venda forçada suficiente para atender ao Valor Mínimo da Hipoteca; **(e)** esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) proprietários e antecessor(es) na cadeia dominial nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica: **(1)** certidão de matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias com negativa de ônus e constrações; **(2)** certidões negativas de tributos imobiliários (IPTU ou ITR) e executivos fiscais relativas aos imóveis; **(3)** em caso de imóveis rurais, comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e comprovante de georreferenciamento do imóvel de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro; **(4)** certidões de regularidade fiscal nas esferas federal, estadual e municipal, bem como certidões dos distribuidores fiscais, cíveis e trabalhistas federais e estaduais expedidas em nome do proprietário e seus antecessores na cadeia dominial dos imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica; **(5)** relatórios de auditoria legal produzidos, na ocasião de aquisição, pela atual proprietária em que conste a análise das certidões obtidas à época, se houver; **(6)** atas das autorizações societárias do(s) titular(es) dos imóveis para a oneração dos novos imóveis, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações; **(7)** o(s) Laudo(s) da Avaliação; **(8)** cópia de certidões e de licenças ambientais relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, para o desenvolvimento de atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais que possam incidir sobre o(s) imóvel(is); **(9)** cópia de licenças ambientais e contratos firmados com empresas terceirizadas, caso aplicável; e **(10)** informações sobre a existência de passivos ambientais (áreas contaminadas ou em processo de remediação) nos imóveis ocupados ou de propriedade da **INTERVENIENTE ANUENTE**.

**6.5.1.** No prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** da Comunicação para Reforço: **(i)** caso a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**





verifique, mediante parecer proferido por assessor legal no âmbito da auditoria legal mencionada na Cláusula 6.5 acima, que o novo bem imóvel apresentado atende a todos os requisitos previstos na Cláusula 6.5 acima, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a oneração do novo imóvel, que dependerá da aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou **(ii)** caso o bem imóvel apresentado não atenda a qualquer dos requisitos previstos na Cláusula 6.5 acima, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com a Escritura de Emissão.

**6.5.2.** Caso os Debenturistas, na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 6.5.1 acima, não aprovem, a oneração do novo imóvel, as **SOCIEDADES** deverão, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da realização desta Assembleia Geral de Debenturistas, enviar nova notificação ("Nova Comunicação para Reforço") apresentando à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** outro(s) bem(ns) imóvel(is) a serem onerados que atenda(m) aos requisitos previstos na Cláusula 6.5 acima, sob pena de decretação de vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com a Escritura.

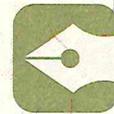
**6.5.2.1.** No prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** da Nova Comunicação para Reforço, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá convocar nova Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a inclusão do novo imóvel no âmbito da presente Hipoteca, que dependerá, também, da aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

**6.5.2.2.** Caso o novo bem imóvel apresentado nos termos da Cláusula 6.5.2. acima também não atenda a qualquer dos requisitos previstos na Cláusula 6.5 acima, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com a Escritura.

**6.5.3.** Caso a Assembleia Geral de Debenturistas aprove a oneração do novo imóvel: **(i)** no prazo de até 40 (quarenta dias) contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas que aprovar oneração do novo imóvel, conforme aplicável, as Partes deverão aditar esta Escritura de Hipoteca para refletir a inclusão de tal(is) novo(s) bem(ns) imóvel(is) na garantia hipotecária, ou celebrar contrato de alienação fiduciária correspondente; e **(ii)** deverão ser observados todos os requisitos legais e as

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



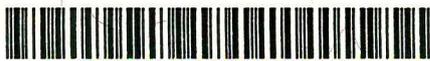
19

disposições aplicáveis para a constituição, aperfeiçoamento e plena eficácia de garantia sobre os novos bens imóveis.

6.6. As **PARTES** acordam que a oneração de novo(s) imóvel(is) nos termos previstos acima na presente Cláusula Sexta, sendo aprovada pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para esse específico fim, nos termos acima, corresponderá a alienação fiduciária ou a hipoteca conforme determinado pelos Debenturistas a seu exclusivo critério.

6.7. As **SOCIEDADES** obrigam-se a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, da **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Valor Mínimo da Hipoteca.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBSTITUIÇÃO DOS IMÓVEIS:** 7.1. As **SOCIEDADES** poderão, a qualquer tempo, a seu único e exclusivo critério, desde que estejam adimplentes com todas as obrigações previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas, requerer a substituição dos Imóveis por um ou mais novos imóveis (“Substituição”), sujeito à aprovação dos Debenturistas conforme quóruns e demais condições estabelecidos abaixo nesta Cláusula Sétima. A Substituição poderá ser requerida pelas **SOCIEDADES** mediante comunicação enviada à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** (“Comunicação de Substituição”), a qual deverá descrever as principais características do(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is), os quais deverão atender os seguintes requisitos, verificados em procedimento de diligência legal concluído de forma satisfatória (assim entendido como procedimento que conclua que a garantia constituída sobre os novos imóveis, após o registro nos competentes cartórios de registro de imóveis, será considerada devidamente constituída, válida, eficaz e exequível) a ser realizado por escritório de advocacia a ser escolhido de comum acordo entre as Partes, às expensas das **SOCIEDADES**: (i) seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) de qualquer das **SOCIEDADES**, dos acionistas da **INTERVENIENTE ANUENTE** ou de qualquer de suas controladas constituídas segundo as leis do Brasil; (ii) esteja(m) acompanhado(s) de declaração conforme modelo constante na Cláusula Décima Nona a esta Escritura de Hipoteca; (iii) esteja(m) acompanhado(s) de Laudo de Avaliação emitido há menos de 90 (noventa) dias, com valor de venda forçada suficiente para atender ao Valor Mínimo da Hipoteca; e (iv) esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) proprietários e antecessor(es) na cadeia dominial nos últimos 15 (quinze) anos (que





devem comprovar que o(s) novo(s) bem(ns) imóvel está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus): **(a)** certidão de matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias com negativa de ônus e constrações; **(b)** certidões negativas de tributos imobiliários (IPTU ou ITR) e executivos fiscais relativas aos imóveis; **(c)** em caso de imóveis rurais, comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e comprovante de georreferenciamento do imóvel de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro **(d)** certidões de regularidade fiscal nas esferas federal, estadual e municipal, bem como certidões dos distribuidores fiscais, cíveis e trabalhistas federais e estaduais expedidas em nome do proprietário e seus antecessores na cadeia dominial dos imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica; **(e)** relatórios de auditoria legal produzidos, na ocasião de aquisição, pela atual proprietária em que conste a análise das certidões obtidas à época, se houver; **(f)** atas das autorizações societárias do(s) titular(es) para a outorga da garantia, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações; **(g)** cópia de certidões e de licenças ambientais relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, para o desenvolvimento de atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais que possam incidir sobre o(s) imóvel(is); **(h)** cópia de licenças ambientais e contratos firmados com empresas terceirizadas, caso aplicável; e **(i)** informações sobre a existência de passivos ambientais (áreas contaminadas ou em processo de remediação) nos imóveis ocupados ou de propriedade da **INTERVENIENTE ANUENTE**.

**7.2.** No prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da Comunicação de Substituição pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**: **(i)** a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá, desde que as **SOCIEDADES** estejam adimplentes com todas as obrigações previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas e desde que os imóveis atendam, conforme aplicável, aos requisitos previstos na Cláusula 7.1 acima, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a Substituição, que dependerá da aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou **(ii)** caso as **SOCIEDADES** não estejam

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



21

adimplentes com todas as obrigações previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas e/ou caso os imóveis apresentados não atendam, conforme aplicável, a qualquer dos requisitos previstos na Cláusula 7.1 acima, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá enviar comunicação às **SOCIEDADES** neste sentido.

**7.2.1.** Caso os Debenturistas, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 7.2 acima, não aprovem, a Substituição, as **SOCIEDADES** poderão, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da realização desta Assembleia Geral de Debenturistas, enviar nova notificação ("Nova Comunicação de Substituição") apresentando à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** outro(s) bem(ns) imóvel(is) a serem onerados que atenda(m) aos requisitos previstos na Cláusula 7.1 acima.

**7.2.2.** No prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** da Nova Comunicação de Substituição, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** deverá convocar nova Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a Substituição, que dependerá, também, da aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

**7.3.** Caso a Assembleia Geral de Debenturistas aprove a Substituição: **(i)** no prazo de até 40 (quarenta dias) contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas que aprovar a Substituição, as Partes deverão aditar esta Escritura de Hipoteca para refletir, conforme aplicável, a inclusão do(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) na Hipoteca e/ou a exclusão dos Imóveis que forem substituídos, ou celebrar contrato de alienação fiduciária de imóveis, conforme aplicável; e **(ii)** deverão ser observados todos os requisitos legais para tanto, incluindo, conforme aplicável, a constituição e aperfeiçoamento de garantia hipotecária ou de alienação fiduciária, conforme aplicável.

**7.4.** As **PARTES** acordam que a oneração de novo(s) imóvel(is) para fins de uma Substituição nos termos previstos acima na presente Cláusula Sétima, sendo aprovada pelos Debenturistas nos termos acima, corresponderá a alienação fiduciária ou a hipoteca conforme determinado pelos Debenturistas a seu exclusivo critério.

**CLÁUSULA OITAVA – DA EXCUSSÃO DA HIPOTECA:** **8.1.** Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, ou na Data de Vencimento sem os respectivos pagamentos nos prazos previstos na Escritura de Emissão, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, na qualidade de representante dos Debenturistas, deverá promover a excussão da Hipoteca, em momento anterior, simultâneo ou posterior à excussão da Fiança, observada a Condição Suspensiva no que respeita ao Imóvel 3. **8.2.** A





**OUTORGADA FIDUCIÁRIA** envidará seus melhores esforços para informar a **OUTORGANTE GARANTIDORA** a respeito do início da referida excussão, sendo que o não envio de comunicação a esse respeito não invalidará ou de qualquer forma afetará a referida excussão. **8.3.** Os recursos apurados com a excussão dos Imóveis, na medida em que forem recebidos pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, na qualidade de representante dos Debenturistas, deverão ser aplicados na quitação das Obrigações Garantidas, sendo que eventual excesso será devolvido à **OUTORGANTE GARANTIDORA**. **8.4.** Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Escritura de Hipoteca e nas demais Garantias não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: **(i)** quaisquer valores devidos pela **INTERVENIENTE ANUENTE** e/ou pelo Fiador nos termos da Escritura de Emissão e desta Escritura de Hipoteca que não sejam os valores a que se referem os itens **(ii)** e **(iii)** abaixo; **(ii)** Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as Obrigações Garantidas; e **(iii)** saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação. **8.5.** A **INTERVENIENTE ANUENTE** e o Fiador permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a **INTERVENIENTE ANUENTE**, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial. **8.6.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Hipoteca e da Fiança, nos termos da Escritura de Emissão e desta Escritura de Hipoteca, devendo a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, de boa fé, (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral de Debenturistas convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão) executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas. **8.7.** As **SOCIEDADES** obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** e os Debenturistas em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



23

regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução dos Imóveis (observada a Condição Suspensiva no que respeita ao Imóvel 3).

**CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS:** 9.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Hipoteca, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, conforme aplicável, cada uma das **SOCIEDADES** obriga-se, de forma individual e não solidária, a: (i) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações Garantidas de que seja parte; (ii) manter a Hipoteca existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição (observada a Condição Suspensiva no que respeita ao Imóvel 3), de acordo com os termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço; (iii) às suas expensas, cumprir qualquer exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício dos direitos constituídos nesta Escritura de Hipoteca em favor dos Debenturistas, representados pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, fornecendo à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** comprovação de tal cumprimento, no prazo legalmente estabelecido ou, em sua falta, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de formulação de tal exigência; (iv) tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Hipoteca, e tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** e aos Debenturistas o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos nesta Escritura de Hipoteca; (v) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Hipoteca, os Imóveis, esta Escritura de Hipoteca, qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data de recebimento de citação, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso; (vi) tratar qualquer sucessor da **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** como se fosse signatário original desta Escritura de Hipoteca e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à



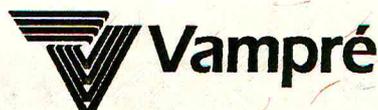


**OUTORGADA FIDUCIÁRIA** nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas; (vii) autorizar que a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, ou qualquer terceiro por este indicado, inspecione os Imóveis e toda a documentação a estes relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo); (viii) conservar os Imóveis em perfeitas condições de uso e funcionamento, exceto pelo desgaste normal decorrente do uso; (ix) defender os Imóveis da turbação e esbulho de terceiros; (x) pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis; (xi) com relação aos Imóveis e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, emprestar, arrendar, dar em pagamento, instituir usufruto ou fideicomisso ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (exceto pela Hipoteca), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico; (x) cumprir, e fazer com que seus respectivos diretores, membros de conselho de administração e funcionários (“Representantes”) cumpram, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846/2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) (em conjunto, “Leis Anticorrupção”), devendo (a) manter políticas e procedimentos internos, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abster-se de praticar atos em desacordo com as Leis Anticorrupção, no interesse ou para benefícios, exclusivo ou não, da **INTERVENIENTE ANUENTE**; (c) adotar as diligências apropriadas para contratação, supervisão e monitoramento, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviços, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; e (d) caso tenha conhecimento de violação de qualquer das Leis Anticorrupção, informar a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** no prazo de 01 (um) dia útil; (xi) cumprir a legislação trabalhista relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, adotando as medidas e

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



25

ações, preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("Leis Sociais"); (xii) cumprir a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado a, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social ("Leis Ambientais"); (xiv) comunicar, por meio físico ou eletrônico, à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento, ou ainda, a ocorrência de outros eventos ou situações que possam causar qualquer efeito adverso relevante (a) na situação (econômica, financeira, comercial, operacional, regulatória, jurídica ou reputacional) da **INTERVENIENTE ANUENTE** e/ou da **OUTORGANTE GARANTIDORA**, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, conforme aplicável; ou (b) nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da **INTERVENIENTE ANUENTE** e/ou da **OUTORGANTE GARANTIDORA** de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, da Escritura de Hipoteca e/ou em qualquer documento relativo à Emissão ("Efeito Adverso Relevante"); (xv) orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica; e (xvi) na hipótese da eventual execução desta garantia hipotecária, as **SOCIEDADES** obrigam-se expressamente a manter esta garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia de juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos.

9.2. Adicionalmente, cada uma das **SOCIEDADES** obriga-se a: (i) Exigir o cumprimento integral e pontual pela Zoetis Indústria de Produtos Veterinários Ltda. ("Zoetis") das suas obrigações legais e contratuais no que respeita à remediação, até fevereiro de





2022, da contaminação existente nos Imóveis, conforme procedimentos e metas indicados no “Plano de Trabalho para Remediação e Encerramento, Unidades Industriais da Zoetis e Phibro, Guarulhos, SP (RT-008\_119-534-3235-02\_J)” preparado pela Golder em dezembro de 2016, atualizado pela “Atualização do Plano de Trabalho para Remediação e Encerramento, Unidades Industriais da Inovat e Phibro, Guarulhos, SP (RT-015\_149-534-3235-00\_J)”, ou conforme alterações posteriores, devidamente informadas à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB (“CETESB”) e aceitas por esta, tomando junto à Zoetis todas as medidas extrajudiciais e/ou judiciais que sejam necessárias ou convenientes para tanto, observado que o não cumprimento pela Zoetis das mencionadas obrigações legais e contratuais e/ou o não cumprimento tempestivo das supracitadas metas (observadas eventuais prorrogações de prazos aprovadas pela CETESB), a impossibilidade de comprovação do cumprimento tempestivo de tais metas (com base em pareceres técnicos preparados para o efeito e observadas eventuais prorrogações) de prazos aprovadas pela CETESB) e/ou a constatação, a exclusivo critério dos Debenturistas, de que o cumprimento tempestivo das referidas metas (observadas eventuais prorrogações de prazos aprovadas pela CETESB) não será viável, acarretará o vencimento antecipado das Debêntures; (ii) Sem prejuízo do disposto no item (iii) seguinte, enviar semestralmente à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** relatório relativo às atividades desenvolvidas pela Zoetis nos Imóveis para fins dos procedimentos e metas de remediação referidos no item (i) acima, observado que o descumprimento desta obrigação acarretará o vencimento antecipado das Debêntures; (iii) No prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de cada recebimento, enviar à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** cópias de todos e quaisquer relatórios, laudos, pareceres, planos de monitoramento e outros documentos disponibilizados pela CETESB, por outras autoridades e/ou por consultores com referência aos temas indicados no item (i) acima, incluindo laudo técnico de regularidade ambiental dos Imóveis a ser emitido após conclusão do plano de remediação referido no item (i) acima (o qual deve ser acompanhado de declaração das **SOCIEDADES** sobre tal conclusão), observado que o descumprimento desta obrigação acarretará o vencimento antecipado das Debêntures; (iv) Independentemente de culpa, assumir e suportar todos e quaisquer custos, responsabilidades, perdas e danos decorrentes ou relacionados a questões ambientais e/ou contaminações relativos aos Imóveis, incluindo sem limitação quaisquer

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



27

responsabilidades exigidas pelas autoridades ambientais (incluindo sem limitação a CETESB), no contexto de processo de remediação da contaminação existente nos Imóveis ou em outros contextos, bem como na ocorrência de virem a existir outras eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabilizando-se integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, remediação e descontaminação, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros custos, responsabilidades, perdas e danos decorrentes ou relacionados com qualquer outra questão ambiental, concordando as **SOCIEDADES**, por este meio, que nem os Debenturistas nem a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** são ou serão responsáveis por quaisquer dados, perdas ou custos referidos acima neste item (iv); (v) Independentemente de culpa, assumir e suportar todos e quaisquer custos, responsabilidades, perdas e danos decorrentes ou relacionados à saúde e segurança ocupacional que, de qualquer forma, qualquer autoridade entenda estarem relacionados à utilização dos recursos das Debêntures, inclusive, após o seu vencimento e/ou sua liquidação, concordando as **SOCIEDADES**, por este meio, que nem os Debenturistas nem a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** são ou serão responsáveis por quaisquer dados, perdas ou custos referidos acima neste item (v); (vi) Independentemente de culpa, manter indenés e ressarcir a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** e os Debenturistas por todos os custos, responsabilidades, perdas e danos referidos no item (v) acima;

9.3. Fica acordado entre as **PARTES** que, sem prejuízo e adicionalmente aos relatórios semestrais previstos no item 9.2 (ii) acima e aos demais documentos mencionados no item 9.2 (iii) acima, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** poderá, a seu critério e em qualquer momento, solicitar a consultores técnicos, escolhidos pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, a preparação, para entrega à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, de pareceres relativos ao monitoramento e cumprimento dos procedimentos e metas de remediação referidos no item 9.2 (i) acima, observado que os honorários de tais consultores técnicos, bem como os custos incorridos por estes deverão ser integralmente suportados pelas **SOCIEDADES**.

9.4. Fica ainda acordado entre as **PARTES** que, em alternativa à declaração de vencimento antecipado nos termos dos itens 9.2 (i), (ii) e (iii) acima, a **OUTORGADA**





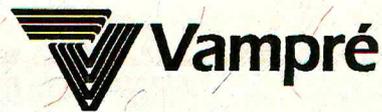
**FIDUCIÁRIA**, conforme instruções de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, poderá exigir às **SOCIEDADES** a substituição da garantia prevista na presente Escritura de Hipoteca, por garantias reais consideradas adequadas pelos Debenturistas, a seu exclusivo critério.

**9.5.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Hipoteca e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** obriga-se a: (i) verificar a regularidade da constituição da Hipoteca, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Hipoteca e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas; (ii) observar os procedimentos de controle do Valor Mínimo da Hipoteca, de acordo com o disposto nesta Escritura de Hipoteca; (iii) celebrar os aditamentos a esta Escritura de Hipoteca nos termos aqui previstos; (iv) adotar todas as providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos, incluindo a excussão da Hipoteca, observado o disposto nesta Escritura de Hipoteca e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA – SEGURO DOS IMÓVEIS:** **10.1.** As **SOCIEDADES** se obrigam a, durante a vigência desta Escritura de Hipoteca, segurar e manter segurados, às suas expensas, todos os Imóveis, com uma seguradora de renome e idônea, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra riscos que possam afetar os Imóveis, com base nos riscos cobertos em sua apólice existente. **10.2.** As **SOCIEDADES** se comprometem a endossar todas as apólices dos seguros dos Imóveis à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, na qualidade de representante dos Debenturistas, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis sejam pagos aos Debenturistas, representados pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, observado o disposto na Cláusula 10.4 abaixo. **10.3.** As **SOCIEDADES** se obrigam a (i) entregar à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** comprovação dos endossos nas apólices de seguro à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura de Hipoteca; (ii) entregar à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** o comprovante de renovação dos seguros, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de seu vencimento; (iii) entregar à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** as apólices do seguro, devidamente endossadas à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da emissão das

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



29

apólices de seguro; e (iv) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro dos Imóveis, apresentando à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes desses pagamentos. **10.4. A OUTORGADA FIDUCIÁRIA e/ou os Debenturistas não terá(ão) qualquer responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação do seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.**

**10.5.** Na ocorrência de qualquer sinistro com relação aos Imóveis, as **SOCIEDADES** obrigam-se a: (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva data de ocorrência do sinistro, comunicar à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** a ocorrência do sinistro; e (ii) no prazo de até 90 (noventa) dias contados da respectiva data de ocorrência do sinistro: (a) se o sinistro for parcial e: (i) corresponder a até 25% (vinte cinco por cento) do valor da Avaliação, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** irá repassar automaticamente os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações para a realização das obras de reparação que se fizerem necessárias; ou (ii) for superior a 25% (vinte cinco por cento) do valor da Avaliação, a definição da utilização dos recursos decorrentes dos pagamentos e indenizações será deliberada em Assembleia Geral de Debenturistas, cabendo às **SOCIEDADES** apresentar na Assembleia Geral de Debenturistas o cronograma da obra e os valores necessários para a sua realização, sem prejuízo do disposto na Cláusula Sexta acima. Os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis objeto do sinistro parcial deverão ser destinados prioritariamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso, e o valor que sobejar, se houver, deverá ser utilizado para quitar parte das Debêntures; ou (b) se o sinistro for total, observar a regra prevista na Cláusula 6.5 e seguintes, sendo certo que no caso de observância do Valor Mínimo da Hipoteca, caberá à Assembleia Geral dos Debenturistas deliberar acerca da liberação dos valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos a tais imóveis.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DECLARAÇÕES:** 11.1. As **SOCIEDADES** declaram, neste ato, conforme aplicável, que: (i) exclusivamente em relação à **INTERVENIENTE ANUENTE**, é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e



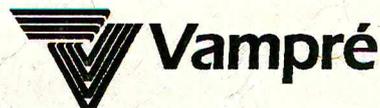


operar seus bens; (ii) exclusivamente em relação à **OUTORGANTE GARANTIDORA**, é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens; (iii) a celebração desta Escritura de Hipoteca e o cumprimento das obrigações previstas neste documento não infringem nenhuma obrigação anteriormente assumida pelas **SOCIEDADES**, não resultando em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro; (iv) esta Escritura de Hipoteca constitui obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições (observada a Condição Suspensiva no que respeita ao Imóvel 3); (v) a celebração desta Escritura de Hipoteca não infringe disposição legal, contrato ou instrumento dos quais as **SOCIEDADES** sejam parte nem resultará em (1) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (2) rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (3) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem das **SOCIEDADES**, com exceção do ônus criado sobre os Imóveis; (vi) estão devidamente autorizadas a celebrar esta Escritura de Hipoteca, bem como a cumprir com suas respectivas obrigações, tendo obtido todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, mas sem limitação, aprovações societárias, necessárias à constituição da Hipoteca, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto; (vii) exclusivamente em relação à **OUTORGANTE GARANTIDORA**, é a única e legítima proprietária e possuidora dos Imóveis, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (com exceção da Penhora referente ao Imóvel 3), não existindo qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a **OUTORGANTE GARANTIDORA** seja parte, ou qualquer obrigação ou restrição à Hipoteca, ou discussão judicial ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da Hipoteca; (viii) não há qualquer demanda ou dívida contra elas que possa caracterizar a constituição da Hipoteca como fraude à execução ou fraude contra credores, bem como não há qualquer ação judicial que questione a posse e/ou a propriedade de qualquer dos Imóveis ou, ainda, que afete a sua livre disponibilidade (com exceção da Penhora referente ao Imóvel 3), tendo sido realizada auditoria legal no momento da

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



31

aquisição dos Imóveis, por meio da qual se verificou que nenhuma das transferências dos Imóveis foi realizada em fraude à execução e/ou fraude contra credores; **(ix)** inexistente qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, qualquer dos Imóveis; **(x)** inexistente processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, qualquer dos Imóveis, e que nenhum dos Imóveis se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado e/ou são preservação do patrimônio arqueológico e histórico; **(xi)** inexistente qualquer restrição do uso dos Imóveis, incluindo restrições de zoneamento, parcelamento do solo e que todas as exigências impostas pelos órgãos competentes em relação aos Imóveis foram e permanecem atendidas; **(xii)** os Imóveis não estão localizados em Área de Preservação Ambiental (“APA”) ou em Área de Preservação Permanente (“APP”); **(xiii)** os Imóveis não possuem restrições ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e/ou histórico, reserva legal, restrições de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), não estão localizados em terras de ocupação indígena ou demarcadas e tituladas pelo INCRA em favor dos remanescentes das comunidades dos quilombos; **(xiv)** os Imóveis não são, atualmente, objeto de qualquer locação, comodato ou contrato equivalente que transfira a terceiros a posse ou a utilização dos Imóveis; **(xv)** a Hipoteca, mediante a efetivação do registro da presente Escritura de Hipoteca perante os Offícios de Registro de Imóveis competentes, estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras (observada a Condição Suspensiva no que respeita ao Imóvel 3); **(xvi)** exceto pelo registro perante os Offícios de Registro de Imóveis competentes, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Hipoteca (observada a Condição Suspensiva no que respeita ao Imóvel 3); **(xvii)** todos os mandatos outorgados nos termos desta Escritura de Hipoteca foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil; **(xviii)** os Imóveis estão livres de contaminação ambiental e não sofreram qualquer intervenção que possa contaminá-los, exceto conforme indicado na Cláusula 9.2 acima; **(xix)** o solo e o subsolo dos





Imóveis se encontram livres de materiais perigosos ou poluentes que possam impedir ou prejudicar a sua livre disposição, exceto conforme indicado na Cláusula 9.2 acima; **(xx)** cada uma das **SOCIEDADES** está em cumprimento, e faz com que seus respectivos Representantes estejam em cumprimento, as Leis Anticorrupção, fazendo com que tais pessoas (a) mantenham políticas e procedimentos internos, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstenham-se de praticar atos em desacordo com as Leis Anticorrupção, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da **INTERVENIENTE ANUENTE**; e (c) adotem as diligências apropriadas para contratação, supervisão e monitoramento, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratique qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; **(xxi)** inexistente violação ou indício de violação, investigação formal e/ou instauração de processo investigatório de qualquer natureza – administrativo, arbitral ou judicial –, por violação, pela **INTERVENIENTE ANUENTE**, de qualquer dispositivo de qualquer das Leis Anticorrupção. Adicionalmente a **INTERVENIENTE ANUENTE** não tem conhecimento de violação ou indício de violação às Leis Anticorrupção por qualquer de seus Representantes; **(xxii)** para fins da Cláusula Décima acima, a apólice de seguro nº 9600128880, emitida pela Sompo Seguros S.A., com vigência entre 27 de dezembro de 2017 e 27 de março de 2019, abrange todos os Imóveis, inclusive as construções neles existentes, e está integralmente quitada.

**11.2.** As **SOCIEDADES**, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência, comprometem-se a notificar a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa, incorreta, imprecisa ou insuficiente na data em que foi prestada, sem prejuízo da obrigação de indenizar os Debenturistas e a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas diretos, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pela **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** em razão da falsidade, incorreção, imprecisão e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – NOMEAÇÃO DA OUTORGADA FIDUCIÁRIA:**

**12.1.** As **SOCIEDADES** nomeiam a partir da data de assinatura desta Escritura de

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



33

Hipoteca, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** como sua bastante procuradora para, em nome das **SOCIEDADES**: (i) independentemente da ocorrência de qualquer fato: **(1)** representar as **SOCIEDADES** perante qualquer repartição pública federal, estadual ou municipal e perante terceiros na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para notificar, comunicar e/ou de qualquer forma informar terceiros sobre a presente garantia, bem como praticar atos perante cartórios de registro de imóveis, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), o Ministério do Meio Ambiente e demais órgãos competentes, com poderes para proceder ao registro desta Escritura de Hipoteca ou averbação de seus aditamentos, assinando formulários, pedidos e requerimentos necessários para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia, caso as **SOCIEDADES** não façam; e **(2)** representar as **SOCIEDADES** na assinatura de eventuais aditamentos a esta Escritura de Hipoteca que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer dos Cartórios de Registro de Imóveis a que se refere esta Escritura de Hipoteca; (ii) na hipótese de descumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas: **(1)** tomar todas as providências descritas nesta Escritura de Hipoteca, hipótese esta em que as **SOCIEDADES** estarão obrigadas à fornecer à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** todas as informações e documentos necessários; **(2)** comparecer em escrituras públicas e instrumentos particulares de retificação e ratificação desta Escritura de Hipoteca, porventura necessários, exclusivamente se decorrentes de exigências eventualmente formuladas pelos Oficiais de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias competentes, de forma a possibilitar o registro desta Escritura de Hipoteca e de seus eventuais aditamentos na matrícula de todos os Imóveis, podendo, inclusive, descrever os Imóveis, apresentar documentos e requerimentos, fornecer informações cadastrais e outras, e desde que não sejam alteradas as condições comerciais ajustadas nesta Escritura de Hipoteca e nos demais documentos relacionados às Debêntures. **12.2.** Nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, a procuração ora outorgada é irrevogável e irretratável e deverá permanecer válida pelo prazo de 1 (um) ano contado da data de assinatura desta Escritura de Hipoteca. **12.3.** Durante a vigência desta Escritura de Hipoteca, as **SOCIEDADES** se obrigam a elaborar anualmente, no prazo máximo de 90 (noventa)





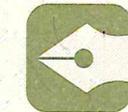
dias antes do vencimento da procuração outorgada, nova procuração em instrumento próprio para renomear a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** como sua procuradora, outorgando os poderes acima descritos, cumprindo com todas as formalidades legais que se façam necessárias.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – COMUNICAÇÕES:** 13.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Hipoteca devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente): (i) para a **OUTORGANTE GARANTIDORA: Inovat Indústria Farmacêutica Ltda.**, Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, 16º andar, Conjuntos 161 e 162, Edifício Continental Tower, CEP 05676-120, São Paulo/SP, aos cuidados da Diretoria Financeira, ao Sr. Sérgio Eduardo Eduardo Aparecido Costa Freire - tel.: (11) 5586-2458 e e-mail: [sfreire@uniaoquimica.com.br](mailto:sfreire@uniaoquimica.com.br); (ii) para a **OUTORGADA FIDUCIÁRIA: Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, São Paulo/SP, aos cuidados de Carlos Alberto Bacha, Matheus Gomes Faria, Rinaldo Rabello Ferreira, tel.: (11) 3090-0447 e e-mail: [fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br) e (iii) para a **INTERVENIENTE ANUENTE: União Química Farmacêutica Nacional S.A.**, Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, 16º andar, Conjuntos 161 e 162, Edifício Continental Tower, CEP 05676-120, São Paulo/SP, aos cuidados da Diretoria Financeira, ao Sr. Sérgio Eduardo Eduardo Aparecido Costa Freire, tel.: (11) 5586-2458 e e-mail: [sfreire@uniaoquimica.com.br](mailto:sfreire@uniaoquimica.com.br).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** 14.1. Esta Escritura de Hipoteca constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar. 14.2. As obrigações assumidas nesta Escritura de Hipoteca têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento. 14.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Hipoteca não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo  
Dr. Paulo Tupinambá Vampré



35

obrigações aqui previstas. **14.4.** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes. **14.5.** Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela **OUTORGANTE GARANTIDORA** e/ou pelos Debenturistas no cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Hipoteca será de inteira responsabilidade das **SOCIEDADES**, não cabendo à **OUTORGADA FIDUCIÁRIA** e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso. **14.6.** Para os fins desta Escritura de Hipoteca, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Hipoteca, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Hipoteca, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Hipoteca não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos. **14.7.** Finalmente, pelas Partes contratantes, por meio de seus representantes, foi-me dito que aceitam a presente Escritura de Hipoteca em todos os expressos termos, e que autorizam todos os atos de registro necessários ou convenientes nas circunscrições imobiliárias competentes para a boa e perfeita validade da presente Escritura de Hipoteca, o que desde já requerem.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LEI DE REGÊNCIA:** **14.1.** Esta Escritura de Hipoteca é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO:** **16.1.** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Hipoteca.

E de como assim disseram, dou fé, então me pediram que lhes lavrasse esta Escritura de Hipoteca, sendo-me exibidos, ainda, os seguintes documentos: (i) as certidões de matrícula dos Imóveis, com negativa de ônus e alienações, emitidas pelos Ofícios de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, extraídas no devido prazo legal, as quais ficam arquivadas nestas Notas; e (ii) a Certidão Negativa





de Débitos Federais, em nome da **OUTORGANTE GARANTIDORA**, emitida em 23 de maio de 2018, sob o nº 5C5C.6D9C.1C2D.61FF, válida até 19 de novembro de 2018; e (iii) [outros documentos que sejam exigidos pelo Registro de Imóveis local] – As certidões de feitos ajuizados, foram apresentadas para o **OUTORGADA FIDUCIÁRIA**, fato pelo que fica, nos termos da Lei Federal nº 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto-Lei nº 93.240/1986, dispensada o seu arquivo nestas Notas.

**CLAUSULA DECIMA SETIMA: DA DECLARAÇÃO:** A **OUTORGANTE GARANTIDORA** declara, em relação aos Imóveis, que: (i) são de sua propriedade e posse a justo título; (ii) ressalvada a Penhora referente ao Imóvel 3, estão livres e desembaraçados de quaisquer constrações ou ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, penhora, arresto, sequestro, gravame ou ônus, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima); (iii) ressalvada a Penhora referente ao Imóvel 3, não há qualquer demanda ou dívida que possa caracterizar a constituição de hipoteca em garantia sobre qualquer dos Imóveis como fraude à execução ou fraude contra credores, bem como não há qualquer ação judicial que questione a posse e/ou a propriedade de qualquer dos Imóveis ou, ainda, que afete a sua livre disponibilidade; (iv) inexistente qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, qualquer dos Imóveis; (v) inexistente processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, qualquer dos Imóveis, e que nenhum dos Imóveis se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado e/ou são preservação do patrimônio arqueológico e histórico; (vi) inexistente qualquer restrição do uso de qualquer dos Imóveis, incluindo restrições de zoneamento, parcelamento do solo e que todas as exigências impostas pelos órgãos competentes em relação a qualquer dos Imóveis permanecem atendidas; (vii) não estão localizados em Área de Preservação Ambiental (“APA”) e nem em Área de Preservação Permanente (“APP”); (viii) possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para hipotecar os Imóveis aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário; (ix) estão acompanhados de Laudo de Avaliação emitido há menos de 90 (noventa) dias, com valor de venda forçada suficiente para atender ao Valor Mínimo da Hipoteca. Adicionalmente, encaminhamos anexos a esta correspondência: (i) os Laudos de

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré

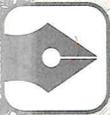


37

Avaliação dos Imóveis referidos no item (ix) acima; e (ii) os seguintes documentos relativos aos imóveis e a seus proprietários e seus antecessores na cadeia dominial dos imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica: **(a)** certidão matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias pelos escritórios de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente com negativa de ônus e constrições; **(b)** certidões negativas de tributos imobiliários (IPTU ou ITR) e executivos fiscais; **(c)** em caso de imóveis rurais, comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e comprovante de georreferenciamento do imóvel de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro **(d)** certidões de regularidade fiscal nas esferas federal, estadual e municipal, bem como certidões dos distribuidores fiscais, cíveis e trabalhistas federais e estaduais expedidas em nome do proprietário e seus antecessores na cadeia dominial dos imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica; **(e)** relatórios de auditoria legal produzidos, na ocasião de aquisição, pela atual proprietária em que conste a análise das certidões obtidas à época, se houver; **(f)** atos societários que comprovam a obtenção de todas as autorizações necessárias do(s) titular(es) para a outorga da Hipoteca, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações, as quais declaramos serem suficientes para a constituição da Hipoteca sobre os imóveis; **(g)** cópia de certidões e de licenças ambientais relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, para o desenvolvimento de atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais que possam incidir sobre os imóveis; **(h)** cópia de licenças ambientais e contratos firmados com empresas terceirizadas, caso aplicável; e **(i)** informações sobre a existência de passivos ambientais (áreas contaminadas ou em processo de remediação) nos imóveis que ocupa ou que são seus;

**CLAUSULA DECIMA OITAVA: TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA:** Pelo presente Termo de Liberação de Garantias ("Termo") e na melhor forma de direito, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, atuando através da sua filial localizada na Cidade de São Paulo, Estado de





São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”), nomeado no “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição com Esforços Restritos da União Química Farmacêutica Nacional S.A.” celebrado em 29 de junho de 2018 entre a União Química Farmacêutica Nacional S.A. (“Emissora”), o Agente Fiduciário e Fernando de Castro Marques (em conjunto com seus eventuais aditamentos, “Escritura”) para representar a comunhão dos interesses dos titulares de Debêntures (conforme definido na Escritura) (“Debenturistas”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, vêm, nos termos da Cláusula 3.9 da “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca” celebrada acima, entre o Agente Fiduciário, a Inovat Indústria Farmacêutica Ltda. e, na qualidade de interveniente anuente, a Emissora (“Escritura de Hipoteca”), liberar a hipoteca constituída nos termos da Escritura de Hipoteca, tendo em vista o cumprimento integral das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Hipoteca). Assim sendo, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, expressamente autoriza o cancelamento da hipoteca, por meio do cancelamento do respectivo registro nas matrículas dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Hipoteca) pelos Oficiais de Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias competentes;

**CLAUSULA DECIMA NONA: DAS DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE GARANTIDORA E DA INTERVENIENTE ANUENTE:**

Inovat Indústria Farmacêutica Ltda. (“Inovat”) e União Química Farmacêutica Nacional S.A. (“Emissora”), fazendo referência à Cláusula [6.5 / 7] da “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca” celebrada acima, entre Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Inovat e, na qualidade de interveniente anuente, a Emissora (em conjunto com seus eventuais aditamentos, “Escritura de Hipoteca”), declaram, em relação aos imóveis, objetos das matrículas 3.411, 3.412 e 88.486, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, deste Estado, em conjunto “Imóveis”, que:

- (i) são de propriedade e posse a justo título da [indicar sociedade];
- (ii) estão livres e desembaraçados de quaisquer constringências ou ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, penhora,

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



39

arresto, sequestro, gravame ou ônus, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima);

(iii) não há qualquer demanda ou dívida que possa caracterizar a constituição de garantia sobre qualquer dos Imóveis como fraude à execução ou fraude contra credores, bem como não há qualquer ação judicial que questione a posse e/ou a propriedade de qualquer dos Imóveis ou, ainda, que afete a sua livre disponibilidade;

(iv) desconhecem a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, qualquer dos Imóveis;

(v) desconhecem a existência de processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, qualquer dos Imóveis, e que nenhum dos Imóveis se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado e/ou são preservação do patrimônio arqueológico e histórico;

(vi) desconhecem a existência de qualquer restrição do uso de qualquer dos Imóveis, incluindo restrições de zoneamento, parcelamento do solo e que todas as exigências impostas pelos órgãos competentes em relação a qualquer dos Imóveis permanecem atendidas;

(vii) não estão localizados em Área de Preservação Ambiental ("APA") e nem em Área de Preservação Permanente ("APP");

(viii) possuem todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar e transferir a propriedade fiduciária dos Imóveis aos Debenturistas, representados pelo Fiduciário;

(ix) estão acompanhados de Laudo de Avaliação emitido há menos de 90 (noventa) dias, com valor suficiente para atender ao Valor Mínimo da Hipoteca. Adicionalmente, encaminhamos anexos a esta correspondência:

(1) os Laudos de Avaliação dos Imóveis referidos no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**; e

(2) os seguintes documentos relativos aos imóveis e a seus proprietários e antecessores dos Imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica:





- (3) certidão de matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias pelos escritórios de registro de imóveis relativos aos imóveis da circunscrição imobiliária competente com negativa de ônus e constrições;
- (4) certidões negativas de tributos imobiliários (IPTU ou ITR) e executivos fiscais;
- (5) em caso de imóveis rurais, comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e comprovante de georreferenciamento do imóvel de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro;
- (6) certidões de regularidade fiscal nas esferas federal, estadual e municipal, bem como certidões dos distribuidores fiscais, cíveis e trabalhistas federais e estaduais expedidas em nome do proprietário e seus antecessores na cadeia dominial dos imóveis nos últimos 15 (quinze) anos, excluindo desta hipótese, o(s) documento(s) do(s) antecessor(es), o(s) qual(is), para sua obtenção, haja necessidade de procuração específica;
- (7) relatórios de auditoria legal produzidos, na ocasião de aquisição, pela atual proprietária em que conste a análise das certidões obtidas à época, se houver;
- (8) atos societários que comprovam a obtenção de todas as autorizações necessárias do(s) titular(es) para a outorga da garantia, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações, as quais declaramos serem suficientes para a constituição da garantia sobre os imóveis;
- (9) cópia de certidões e de licenças ambientais relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, para o desenvolvimento de atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais que possam incidir sobre os Imóveis;
- (10) cópia de licenças ambientais e contratos firmados com empresas terceirizadas, caso aplicável; e
- (11) informações sobre a existência de passivos ambientais (áreas contaminadas ou em processo de remediação) nos imóveis que ocupa ou que são seus. Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta correspondência que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Hipoteca;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: "DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS"** — Este 14º Tabelionato de Notas local, nos termos do Artigo 6º, item III, da Lei nº 8.935/1994,

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



41

e para cumprimento das normas da CGJ/SP, faz constar neste ato notarial que nesta data procedeu no site <https://www.indisponibilidade.org.br> da "Central de Indisponibilidade de Bens", criada pelo Provimento CGJ-SP nº 13/2012, prévia consulta à base de dados, obtendo o resultado "negativo" para o CNPJ/MF da ora garantidora, conforme comprova o respectivo código HASH gerado para essa consulta: **fbed.3b2a.d635.1b5d.b934.703b.63c8.a802.736e.9ef3;**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS** - Pelas partes contratantes me foi dito finalmente que autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a tomar todas as providências necessárias ao registro desta, tais como cancelamentos e averbações, responsabilizando-se expressa e solidariamente por todos os débitos de impostos e taxas até a presente data. Assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei este instrumento que, feito e lido em voz alta, foi achado conforme, aceitaram outorgam e assinam. (Emitida DOI). Emolumentos: R\$61.766,28, Secretaria da Fazenda: R\$17.554,84, Ipesp: R\$12.015,13, Tribunal de Justiça: R\$4.239,12, Registro Civil: R\$3.250,85, Ministério Público: R\$2.964,76, Imposto ao Município: R\$ 1.321,03, Santa Casa: R\$617,65. Total: R\$103.729,46. Eu, Lucileide Maria da Silva escrevente a escrevi. Eu, Daniela Conceição Santiago Da Silva Dias Franco, Substituta, subscrevi. Devidamente assinada pelos comparecentes, dou fé. Nada Mais. Trasladada em seguida. Eu, Daniela Conceição Santiago Da Silva Dias Franco, Substituta, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade.

14º TABELIÃO - VAMPRE  
SÃO PAULO - CAPITAL

DANIELA CONCEIÇÃO SANTIAGO DA SILVA DIAS FRANCO

Substituta

(Lei 8.935/94)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

**PÁGINA EM BRANCO**