REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira
Fls. 32

ANEXO I

Descrição das Obrigações Garantidas

Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados em maiúsculas e não definidos de outra forma terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

1.1. Para fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65, do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei 9.514/1997, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

(i) **Valor da Dívida**: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observado os Juros Remuneratórios conforme abaixo e conforme previsto na Escritura de Emissão;

(ii) **Prazo e Data de Vencimento**: o prazo de vencimento das Debêntures será de 66 (sessenta e seis) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 1 de abril de 2024 ("Data de Vencimento"), observadas as hipóteses de vencimento antecipado ou de eventual resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária facultativa nos termos da Escritura de Emissão.

(iii) **Conversibilidade**: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

(iv) **Espécie**: As Debêntures serão da espécie quirografária com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e serão automaticamente convoladas em da espécie com garantia real no momento em que forem constituídas as garantias conforme previsto na Escritura de Emissão.

(v) **Tipo e Forma**: As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem emissão de cautelas ou certificados.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 33

(vi) **Taxa De Juros**: As Debêntures farão jus a uma remuneração ("Remuneração") correspondente à variação percentual acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária de juros dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.B3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* ou sobretaxa equivalente a 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, a partir da Data da Primeira Integralização ou da última data de Pagamento da Remuneração, de acordo com a fórmula na Escritura de Emissão ("Juros Remuneratórios").

(vii) **Atualização Monetária**: Não haverá atualização monetária do Valor Nominal das Debêntures.

(viii) **Amortização:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, em 54 (cinquenta e quatro) parcelas, a partir do 12º (décimo segundo) mês (exclusive) a contar da Data de Emissão, sendo a primeira em 1 de novembro de 2019 e a última na Data de Vencimento ou na data de eventual resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária facultativa ou vencimento antecipado, conforme datas e percentuais definidos na Escritura de Emissão.

(ix) **Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Os Juros Remuneratórios das Debêntures serão pagos mensalmente, a partir da Data de Emissão, sendo os pagamentos devidos no dia 1º (primeiro) de cada mês até a Data de Vencimento.

(x) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente junto à B3, os seus pagamentos serão realizados pelo Escriturador ou na sede da Emissora, se for o caso.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira-SP
Fls. 34

(xi) **Encargos Moratórios**: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora não compensatórias 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 não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "Encargos Moratórios").

1.2. Os demais termos e condições estão previstos na Escritura de Emissão.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira
Fls. 35

ANEXO II

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato e na melhor forma de direito, **Vidroporto S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Porto Ferreira, Estado de São Paulo, na Rodovia Anhanguera, Km 226,8, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob nº 48.845.556/0001-05, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Outorgante") neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora ("Procuradora"), **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP: 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, a quem confere, de forma irrevogável e irretratável, os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para, , em caso de excussão, representar a Outorgante perante os cartórios de registro, bem como, praticar todos os atos necessários a promover o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Outorgante e a Procuradora em 9 de outubro de 2018, tendo por objeto a alienação fiduciária, pela Outorgante em favor da Procuradora, da totalidade dos imóveis, de sua titularidade, objeto das matrículas de número, 10.276, 2.223, 24.850, 24.924, 21.794 e 4.215 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Ferreira, Estado de São Paulo ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária"), podendo ainda praticar os demais atos necessários à conclusão do registro e eventual excussão da Alienação Fiduciária, inclusive rubricar anexos, assinar aditivos e/ou distratos ao contrato de Alienação Fiduciária e praticar todos os demais atos necessários com referência ao dito fim.

O presente instrumento de mandato é válido pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

[Local], [data].

VIDROPORTO S.A.

vidroporto
EMBALAGENS

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 36

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTOS
PORTO FERREIRA-SP. (19) 3581-2047
ANTONIO JOSÉ BIANCARDI - TABELIÃO
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia extraída nestas notas. Dou fé.
DATA: 08 NOV 2018
ZILDA ANTONIA HASS BIANCARDI
KELLY LARA RISSI RESCHINI BELLI
DANIELA SILVA DOS SANTOS MAZARO
SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
VALOR POR ATO R$ 3,52

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato e na melhor forma de direito, **VIDROPORTO S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Porto Ferreira, Estado de São Paulo, na Rodovia Anhanguera, Km 226,8, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob nº 48.845.556/0001-05, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Outorgante") neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora ("Procuradora"), **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP: 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, a quem confere, de forma irrevogável e irretratável, os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para, , em caso de excussão, representar a Outorgante perante os cartórios de registro, bem como, praticar todos os atos necessários a promover o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Outorgante e a Procuradora em 9 de outubro de 2018, tendo por objeto a alienação fiduciária, pela Outorgante em favor da Procuradora, da totalidade dos imóveis, de sua titularidade, objeto das matrículas de número, 10.276, 2.223, 24.850, 24.924, 21.794 e 4.215 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Ferreira, Estado de São Paulo ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária"), podendo ainda praticar os demais atos necessários à conclusão do registro e eventual excussão da Alienação Fiduciária, inclusive rubricar anexos, assinar aditivos e/ou distratos ao contrato de Alienação Fiduciária e praticar todos os demais atos necessários com referência ao dito fim.

O presente instrumento de mandato é válido pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

Porto Ferreira, SP, 09 de Outubro de 2018.

VIDROPORTO S.A.

TABELIÃO BIANCARDI

Nome: Vidroporto SA. Jorge Siqueira
Cargo: Diretor Adm. Financeiro CPF: 822.480.528-04

Nome: Vidroporto SA. Edson Luis Rossi
Cargo: Diretor Presidente CPF: 060.678.778-05

Colégio Notarial do Brasil

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE PORTO FERREIRA
RECONHECO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
JORGE SIQUEIRA, EDSON LUIS ROSSI
Porto Ferreira, 11/10/2018. Em testemunho da verdade.
ZILDA ANTONIA HASS BIANCARDI - SECRETARIA SUBSTITUTA
15:17 Por Firma: R$ 9,30 - Selos pagos por guia
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Rod. Anhanguera km 226,8
13660-000 - Cx. Postal 61
Porto Ferreira - SP - Brasil
T +55 19 3589 3199
www.vidroporto.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 31

ANEXO III

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/1997"), as partes (conjuntamente, "Partes" e, cada qual, uma "Parte"):

I. na qualidade de cedente fiduciante:

[•] , [*inserir qualificação completa*], neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Fiduciante"); e

II. na qualidade de representante do credor fiduciário, a saber, a comunhão dos titulares das Debêntures de Emissão da Companhia (conforme termos abaixo definidos) ("Debenturistas"):

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Simplific Pavarini" ou "Agente Fiduciário" designada em conjunto com a Companhia simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"), representando os Debenturistas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em Assembleia Geral Extraordinária da Vidroporto S.A. sociedade por ações de capital fechado, sem registro de emissor perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Porto Ferreira, Estado de São Paulo, na Rodovia Anhanguera, Km 226 8, CEP 13660-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 48.845.556/0001-05 ("Companhia") realizada em 24 de setembro de 2018 ("AGE"), foi deliberada e aprovada a emissão de 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 28

quirografária com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em série única da Companhia ("Emissão"), objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") ("Oferta" e "Debêntures", respectivamente), cujas condições e características estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Vidroporto S.A.*", celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e a Quatroefe Administração e Participações Ltda. ("Quatroefe" e "Escritura de Emissão");

(ii) os recursos oriundos da captação por meio da Emissão de Debêntures foram utilizados (i) até R$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) para aquisição de planta pré-operacional da IVN – Indústria Vidreira do Nordeste Ltda. ("Planta IVN" e "IVN", respectivamente); e (ii) o saldo remanescente para reforço de caixa da Companhia;

(iii) para assegurar e garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) foi aprovada na AGE a constituição, em favor dos Debenturistas: (a) da alienação fiduciária da totalidade dos imóveis de titularidade da Companhia objeto das matrículas de número, 10.276, 2.223, 24.850, 24.924, 21.794 e 4.215, todas registradas junto ao Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Ferreira, Estado de São Paulo, na qual está localizada a planta de Porto Ferreira ("Imóveis da Companhia"), constituída de acordo com os termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 9 de outubro de 2018 pela Companhia e pelo Agente Fiduciário ("Alienação Fiduciária de Imóveis da Companhia"), o qual será substituído em razão da celebração do presente instrumento ; (b) alienação fiduciária de todas as quotas de emissão da IVN, que integralmente detidas pela Companhia nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas*", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e a IVN, na qualidade de interveniente anuente ("Alienação Fiduciária de Quotas IVN" e "Contrato de Alienação

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira SP
Fls. 39

Fiduciária de Quotas IVN", respectivamente); (c) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Companhia sobre a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do Contrato de Fornecimento de Garrafas de Vidro celebrado entre a Companhia e a HNK BR Indústria de Bebidas Ltda., HNK BR Bebidas Ltda., Cervejarias Kaiser Brasil S.A.; Cervejaria Baden Baden Ltda., Indústria de Bebidas Igarassu Ltda. e Cervejaria Sudbrack Ltda. ("Direitos Creditórios Companhia"), em 27 de abril de 2018, bem como da conta vinculada de titularidade da Companhia, e não movimentável por esta, onde deverão transitar os Direitos Creditórios Companhia ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Companhia" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Companhia") e (d) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Companhia/IVN sobre a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do Contrato de Fornecimento e Outras Avenças ("Direitos Creditórios IVN") a ser celebrado entre a IVN e determinadas empresas do grupo HNK BR Indústria de Bebidas Ltda., bem como da conta vinculada de titularidade da IVN, e não movimentável por esta, onde deverão transitar os Direitos Creditórios IVN ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios IVN" e "Contrato Fornecimento HNK e IVN", respectivamente)

(iv) foram observados cumulativamente as Obrigações para Liberação, conforme constantes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Companhia, e a Companhia deseja substituir a garantia prevista em tal contrato pela garantia prevista no presente Contrato, a qual consiste na alienação fiduciária da totalidade de imóvel, de matrícula nº 15.087, do Registro de Imóveis de Estância, no Estado de Sergipe ("Imóvel"), na qual está localizada a Planta IVN ("Alienação Fiduciária de Imóvel da IVN" quando em conjunto com Alienação Fiduciária de Quotas IVN, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Companhia, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios IVN, Contrato Fornecimento HNK e IVN, "Garantias Reais" e quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas IVN, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Companhia e este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da IVN, os "Instrumentos de Garantia");

(v) adicionalmente às Garantias Reais a Quatroefe Administração e Participações Ltda. ("Quatroefe" ou "Garantidora") se obrigou, solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadora, principal pagadora e responsável

pela Obrigações Garantidas nos termos das Debêntures ("Fiança" e, quando em conjunto com Garantias Reais, "Garantias"), conforme as disposições da Escritura de Emissão;

(vi) os Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, concordaram com a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel da IVN, em seu favor, e com a Substituição Alienação Fiduciária de Imóvel da Companhia, conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da Companhia;

(vii) as Partes reconhecem que o presente Contrato integra um conjunto de negociações que envolve ainda os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (a) a Escritura de Emissão; (b) os Instrumentos de Garantia; e (c) os eventuais instrumentos de aditamento a quaisquer dos Documentos da Operação;

(viii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

(ix) as palavras e os termos constantes deste Contrato, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão ou em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

Para fins deste Contrato, as expressões iniciadas com letras maiúsculas utilizadas e não definidas no presente instrumento deverão ter os significados que lhes são atribuídos na Escritura de Emissão.

1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena e transfere, de forma irrevogável e irretratável, a

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
41
Fls.

propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/1997, do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei 4.728/65"), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931/04"), e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/1997 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), bem como das demais disposições legais aplicáveis ("Alienação Fiduciária"), do Imóvel, declarando ser proprietária e legítima possuidora e que o Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, tributos, encargos e/ou emolumentos em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes.

1.1.1. A Alienação Fiduciária resulta na transferência ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, da propriedade fiduciária e da posse indireta da totalidade do Imóvel, observada a cláusula 3.2.1 abaixo, permanecendo a sua posse direta com a Fiduciante.

1.1.2. A Alienação Fiduciária garantirá o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas descritas no item 2.1 abaixo.

1.1.3. É assegurado ao Fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel objeto de Alienação Fiduciária.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1 acima, opera-se com o registro do presente Contrato no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Estância, Estado de Sergipe ("Oficial Competente"), na matrícula de número 15.087, do, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração, mesmo parcial, da presente Alienação Fiduciária.

1.3. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da constituição da Alienação Fiduciária.

1.4. A Alienação Fiduciária é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé,

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 42

como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. A Alienação Fiduciária consubstanciada no presente Contrato, bem como as demais Garantias garantem o fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.1.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no **Anexo I** ao presente Contrato.

2.2. As demais características das Obrigações Garantidas, inclusive local, a data e a forma de pagamento, estão descritas também na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar. A descrição oferecida no **Anexo I** do presente Contrato visa atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos do Agente Fiduciário.

3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. O Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária é integralmente alienado em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas.

3.1.1. As Partes convencionam que o valor da venda do Imóvel, para fins do primeiro leilão, é o valor real do Imóvel, no importe de R$ [•], devidamente atualizado de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM") ou, na sua falta ou inaplicabilidade, do IGP-DI/FGV, desde a presente data até a data de realização do leilão.

3.1.2. O Imóvel representa, nesta data, o valor global de venda forçada de R$[•] ("Valor Mínimo de Garantia"), conforme laudo de avaliação emitido pela empresa [•], com a data-base de [•].

3.1.3. A Fiduciante deverá, a cada 2 (dois) anos a contar da presente data (e em outras periodicidades conforme solicitação do Agente Fiduciário neste sentido), providenciar a elaboração de novos laudos de avaliação do Imóvel com o objetivo de atualizar o Valor de Venda Forçada, a serem preparados pela mesma empresa

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 43

de avaliação ora contratada ou por outra empresa previamente aprovada pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, reunidos em assembleia geral, conforme previsto na Escritura de Emissão. Caso haja variação positiva superior em mais de 5% à variação no Valor de Venda Forçada em razão do novo laudo de avaliação do Imóvel elaborado nos termos desta cláusula, as Partes deverão celebrar um aditamento ao presente Contrato, em até 10 (dez) dias corridos contados da data de elaboração do laudo respectivo, levando-o a averbação nos termos da Cláusula 6. Caso seja necessária a realização do reforço da garantia descrito na Cláusula 3.4 e seguintes, as Partes deverão celebrar um aditamento ao presente Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da deliberação dos Debenturistas reunidos em assembleia geral, conforme previsto na Escritura de Emissão, levando-o a averbação nos termos da Cláusula 6 abaixo.

3.2. A Alienação Fiduciária objeto deste Contrato abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações fixas ao solo nela já realizadas ou a serem realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, observado o disposto nas cláusulas 3.2.1 abaixo, e vigorará (i) pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive juros remuneratórios e encargos moratórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas; ou (ii) até a verificação do cumprimento das Obrigações de Liberação, conforme definidas na cláusula 3.2.2 abaixo.

3.2.1. O Agente Fiduciário, representando o interesse dos Debenturistas, está ciente de que a Fiduciante somente poderá alienar o Imóvel a parceiros investidores por meio de deliberação em Assembleia Geral de Debenturistas realizada para este fim sendo que referida venda poderá ser feita via desmembramento ou subdivisão do Imóvel ou qualquer outra forma de transferência, para a realização de obras de expansão visando a exploração de atividades paralelas na área compreendida pelo Imóvel, sendo certo que a Fiduciante estará autorizada, a firmar todos os documentos necessários para formalizar tal desmembramento e eventuais aditamentos à presente Alienação Fiduciária, desde que com a devida anuência do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, estritamente nos termos deliberados em sede de Assembleia Geral de Debenturistas, convocada para este fim.

3.3. A Fiduciante compromete-se a guardar e bem conservar o Imóvel alienado fiduciariamente nos termos deste Contrato, mantendo-o em perfeito

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Feliz - SP
Fls. 44

estado de segurança e conservação, bem como manter seguro do imóvel durante toda a vigência deste Contrato.

3.4. Na hipótese de a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato deteriorar-se ou diminuir em relação ao Valor Mínimo de Garantia, por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial, sentença judicial condenatória de exigibilidade imediata ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora, que recaia sobre qualquer parte do Imóvel, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá comunicar o fato ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que efetivamente tomar conhecimento de algum destes eventos, e deverá apresentar aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário o(s) bem(ns) destinado(s) a substituir e/ou reforçar a garantia, acompanhado do seu respectivo laudo de avaliação, no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da referida comunicação sendo que, uma vez aprovado o bem oferecido pelos Debenturistas em sede de Assembleia Geral, conforme cláusula 3.4.1 abaixo, o registro da complementação de garantia deverá ser concluído em 60 (sessenta) dias contados da Assembleia Geral em que ficar aprovado o reforço.

3.4.1. Os novos bens oferecidos em garantia nos termos do item 3.4 acima ficarão sujeitos a livre apreciação e aceitação pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas, conforme termos previstos na Escritura de Debêntures.

3.5. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel e em caso de não substituição da garantia, o Agente Fiduciário, como representante dos interesses dos Debenturistas e titular de sua propriedade fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização devida pelo poder expropriante, até o limite das Obrigações Garantidas, sendo que o valor de eventual indenização deverá ser integralmente utilizado para amortização das Obrigações Garantidas.

3.5.1. Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, a justa e prévia indenização for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante em até 5 (cinco) dias úteis contados de seu recebimento pelo Agente Fiduciário; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário ficará exonerado da obrigação de

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Feliz - SP
45
Fls.

restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, a qual continuará, juntamente com o Garantidora, responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, observado que no caso de recebimento de qualquer indenização pelos Debenturistas, este valor será aplicado na amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

3.6. Se o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas vierem a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-los no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento formal da comunicação do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas, conforme cabível, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos no item 4.1 abaixo.

3.6.1. O Agente Fiduciário reserva-se o direito de, a qualquer tempo, se assim solicitado pelos Debenturistas, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso de 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes dos tributos e eventuais encargos devidos à qualquer autoridade governamental, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, tais como aqueles relacionados com o imposto predial e territorial urbano do Imóvel.

3.7. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514/1997, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.

3.7.1. No prazo de até 5 (cinco) dias a contar da solicitação da Fiduciante, considerando a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, ou se, de qualquer forma, vier a ser aprovada a liberação, incluindo, mas não limitado ao cumprimento das Obrigações de Liberação, total ou parcial, da Alienação Fiduciária, pelos Debenturistas em sede de Assembleia Geral, o Agente Fiduciário deverá fornecer à Fiduciante termo de quitação das Obrigações Garantidas e liberação da Alienação Fiduciária.

3.8. Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial Competente, o termo de quitação das Obrigações Garantidas e liberação da Alienação Fiduciária, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel, ficando a Fiduciante obrigada, em até 15 (quinze) dias corridos, a atender as possíveis exigências cartorárias que forem de

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 46

sua exclusiva responsabilidade para o efetivo cumprimento do cancelamento da Alienação Fiduciária junto ao referido registro de imóveis.

3.9. O Imóvel é objeto de seguro patrimonial contratado ("Seguro Patrimonial"), no qual é prevista a cobertura para a reconstrução e reposição do Imóvel, pela seguradora, ao estado anterior ao sinistro.

3.10. A Fiduciante, neste ato, obriga-se a renovar anualmente o respectivo Seguro Patrimonial ou contratar anualmente novo seguro, às suas expensas, com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência do encerramento da apólice de seguro então vigente, sendo certo que os demais termos e condições da apólice em vigor na data de assinatura deste instrumento deverão permanecer inalterados.

3.11. Caso a Fiduciante opte por não fazer a renovação de seguro já existente com a mesma seguradora, a contratação de novo seguro para garantir a reconstrução do Imóvel e reposição dos mesmos no estado anterior ao sinistro deverá ser feito com qualquer das 10 (dez) primeiras seguradoras do ranking de seguros patrimoniais divulgado pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, devendo a referida cobertura ser contratada em montante, no mínimo, equivalente ao seguro vencido. Para fins de esclarecimentos, as Partes acordam que as apólices de seguro relacionadas ao Seguro Patrimonial não poderão ser canceladas, sem a prévia e expressa anuência dos Debenturistas reunidos em assembleia geral, conforme previsto na Escritura de Emissão.

3.12. A Fiduciante deverá apresentar comprovação da renovação do Seguro Patrimonial ou da contratação de novo seguro ao Agente Fiduciário nos termos e dentro do prazo mencionado na Cláusula 3.10 acima, permanecendo a Fiduciante na guarda, como fiel depositária, das vias originais da apólice do referido seguro que, por sua vez, se demandadas, deverão ser entregues juntamente com os comprovantes de pagamentos dos prêmios, em até 10 (dez) Dias Úteis da sua solicitação.

3.13. A Fiduciante obriga-se a entregar ao Agente Fiduciário (i) cópia da apólice do Seguro Patrimonial na data de celebração deste Contrato; (ii) protocolo, junto à seguradora, de endosso, para inclusão do Agente Fiduciário como beneficiário da apólice do Seguro Patrimonial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato; (iii) cópia de endosso da apólice do Seguro Patrimonial com a efetiva nomeação do Agente Fiduciário como beneficiário

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 47

no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir desta data; (iv) renovação da apólice do Seguro Patrimonial com antecedência de 3 (três) dias da data de seu respectivo vencimento; e (v) comprovantes de pagamento do prêmio devido em relação ao Seguro Patrimonial, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data limite para pagamento dos prêmios das Apólices de Seguro. A Fiduciante obriga-se a envidar os melhores esforços para entregar ao Agente Fiduciário, no menor prazo possível, mediante solicitação nesse sentido, quaisquer informações adicionais relacionadas ao Seguro Patrimonial e/ou da apólice então em vigor.

3.14. A Fiduciante se obriga a segurar e manter segurado o Imóvel contra riscos gerais relacionados ao Imóvel e às suas estruturas. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante se obriga a segurar e manter segurado o Imóvel contra os seguintes riscos específicos: (i) incêndio, queda de raio, explosão e implosão; (ii) danos elétricos (curto circuito); (iii) quebra de vidros, antenas, espelhos e mármores; e (iv) vendaval até fumaça, exceto bens ao ar livre.

3.15. Todos os custos oriundos da renovação do Seguro Patrimonial ou da contratação de novo seguro correrão por conta da Fiduciante.

3.16. A Fiduciante deverá endossar a apólice do Seguro Patrimonial ao Agente Fiduciário, como único e exclusivo beneficiário, em até 30 (trinta) dias contados da celebração deste Contrato.

3.17. Observado o disposto nesta Cláusula, caso seja constatado que a Fiduciante deixou de cumprir com a obrigação ora assumida, a respeito da manutenção do Seguro Patrimonial, poderá ser decretado o não vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas.

3.18. Se a Fiduciante deixar de entregar a apólice do Seguro Patrimonial e os comprovantes de pagamento dos prêmios do Seguro Patrimonial ou se a mesma deixar de contratar o Seguro Patrimonial para o Imóvel ou, ainda, não renovar a apólice do Seguro Patrimonial que porventura estejam vencidas, poderá fazê-lo o Agente Fiduciário e reembolsar-se junto à Fiduciante de todas as importâncias pagas para contratação e/ou para a renovação do Seguro Patrimonial, ficando pactuado que, caso a Fiduciante não efetue os pagamentos nas datas indicadas nos documentos de cobrança, sobre os valores desembolsados pelo Agente Fiduciário incidirão os mesmos encargos constantes da Escritura de Emissão, calculados desde

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 48

a data em que o Agente Fiduciário efetuar o desembolso respectivo até a data do pagamento, sem prejuízo de outras disposições previstas neste Contrato.

3.19. Na ocorrência de qualquer sinistro no Imóvel, a Fiduciante deverá, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomou conhecimento da ocorrência do sinistro comunicar a seguradora sobre a ocorrência do sinistro.

3.20. Na eventual ocorrência de qualquer sinistro relativo ao Imóvel, a Fiduciante será sempre a responsável pelo ressarcimento de quaisquer importâncias não pagas pela sociedade seguradora contratada representadas por (i) danos ou perdas não abrangidos pela apólice do Seguro Patrimonial; (ii) quaisquer franquias aplicáveis ao ressarcimento em questão; (iii) inadimplemento das cláusulas e condições da apólice do Seguro Patrimonial, especialmente acerca das providências que possam impedir ou inviabilizar a respectiva indenização; (iv) insuficiência da indenização para reposição do Imóvel sinistrado; e (v) importâncias que excedam eventuais limites de cobertura de qualquer espécie, inclusive responsabilidade civil. No evento de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula, desde que não realizado o reforço de garantia, na forma prevista neste Contrato, ficará caracterizado um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão) e o Agente Fiduciário, na qualidade de beneficiários do Seguro Patrimonial, receberá a indenização paga pela(s) seguradora(s).

3.21. Na ocorrência de sinistro parcial ou total no Imóvel, a Fiduciante deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário o laudo da seguradora que estipular o produto da indenização do seguro ("Laudo da Seguradora" e "Produto do Seguro", respectivamente). O Agente Fiduciário, considerando o Produto do Seguro indicado no Laudo da Seguradora deverá:

(a) caso o Produto do Seguro seja menor ou igual a 5% (cinco por cento) do valor de mercado do Imóvel conforme previsto no último laudo de avaliação do Imóvel, nos termos da cláusula 3.1.1 acima, o Agente Fiduciário deverá indicar para a seguradora que o Produto do Seguro seja depositado na conta corrente de titularidade da Companhia de forma que os recursos sejam utilizados para recuperar o Imóvel para sua condição anterior ao sinistro;

(b) caso o Produto do Seguro seja maior a 5% (cinco por cento) do valor de mercado do Imóvel conforme previsto no último laudo de avaliação do Imóvel, nos

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 49

termos da cláusula 3.1.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas, na forma prevista na Escritura de Emissão, para deliberar sobre a utilização do Produto do Seguro.

3.22. A Fiduciante afirma e confirma o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Alienação Fiduciária, das demais Garantias Reais e da Fiança prestada no âmbito da Escritura de Emissão, podendo o Agente Fiduciário executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato e na Escritura de Emissão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

3.22.1 Na excussão das Garantias, as seguintes regras serão aplicáveis:

(a) o Agente Fiduciário poderá optar por excutir quaisquer das Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até integral adimplemento das Obrigações Garantidas;

(b) a excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais; e

(c) a Fiduciante: (a) declara conhecer o conteúdo da Escritura de Emissão, com as quais está de acordo; e (b) compromete-se a: (1) com elas cumprir; (2) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos Debenturistas, o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, as Garantias e seus objetos, e (3) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto na Escritura de Emissão ou neste Contrato.

4. EXCUSSÃO DA GARANTIA

4.1. O inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, observados os termos e eventuais prazos de cura previstos na Escritura de Emissão, acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 50

4.1.1. As obrigações previstas neste Contrato para as quais não tenha sido estabelecido prazo de cura específico serão exigíveis no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado do recebimento, pela Fiduciante, de notificação enviada pelo Agente Fiduciário exigindo o cumprimento da respectiva obrigação. O descumprimento do referido prazo resultará em mora da Fiduciante, sendo facultado ao Agente Fiduciário a adoção das medidas judiciais cabíveis, se assim for deliberado pelos Debenturistas em sede de Assembleia Geral.

4.2. Na ocorrência de hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário poderá, a critério dos Debenturistas, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

4.3. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação expedida pelo Oficial Competente, nos termos do parágrafo 2º do artigo 26 da Lei 9.514/1997, mediante o pagamento dos valores devidos e não pagos, bem como dos valores que se tornarem devidos até a data do efetivo pagamento, incluindo o principal, juros remuneratórios, penalidades e demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver, além das despesas de cobrança e intimação.

4.4. O simples pagamento dos valores vencidos e não pagos, sem os acréscimos previstos no item 4.3 acima, quando aplicáveis, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

(a) a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário ao Oficial Competente, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades cabíveis;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da Cidade de Estância, Estado de Sergipe, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou,

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 51

ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;

(c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;

(d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou ainda, caso procurado por 3 (três) vezes furte-se ao recebimento da intimação, assim certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo Cartório de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;

(e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida (i) entregando, em dinheiro, ao Ofício Competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial Competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ou a quem expressamente tenha sido indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial Competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao referido Oficial Competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Agente Fiduciário requerer que o referido Oficial Competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

4.6. Purgada a mora perante o Oficial Competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial Competente entregará à Fiduciante as importâncias recebidas.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 52

4.6.2. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante depois de devidamente comunicado nos termos acima bastará para a configuração da mora.

4.7. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá o Agente Fiduciário, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, e do laudêmio, se for o caso, devidamente pagos pela Fiduciante ou Debenturistas, requerer ao Oficial Competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome do Agente Fiduciário, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos neste Contrato.

4.8. Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

4.9. A Fiduciante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nas Cláusulas Quarta e Quinta deste Contrato, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução do Imóvel.

5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, por força da mora da Fiduciante, a propriedade do Imóvel deverá ser alienada para terceiros, observados os procedimentos previstos na Lei 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme abaixo descrito:

(a) a alienação far-se-á extrajudicialmente, por público leilão;

(b) o primeiro leilão público será realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome do Agente Fiduciário, devendo o Imóvel ser ofertada no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 3.1.1 (valor real) devidamente atualizado;

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 53

(c) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor estabelecido pelas Partes para o respectivo Imóvel, nos termos da alínea "b" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público, a ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, pelo valor igual ou superior ao das Obrigações Garantidas atualizado, acrescido de todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e de eventuais contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º da Lei 9.514/97, restando expressamente afastada pelas Partes na presente avença a aplicação do disposto no artigo 27, parágrafo 5º da Lei 9.514/97;

(d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado no mínimo por 3 (três) dias, com antecedência de no mínimo 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao endereço, inclusive eletrônico, constante no preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

(e) o Agente Fiduciário, na qualidade de titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, fica acordado que:

(a) o valor do Imóvel é aquele mencionado no item 3.1.1, incluído o valor das benfeitorias e acessões, devidamente atualizado;

(b) o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor das Obrigações Garantidas, incluídos os valores não pagos, atualizados monetariamente *pro rata die*, os juros remuneratórios e demais encargos previstos na Escritura de Emissão;

b.2) despesas de água, luz e gás, vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso;

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira-SP
Fls. 54

b.3) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou Imposto Territorial Rural (ITR), caso aplicável, tributos, encargos, emolumentos e/ou despesas devidas a entidades governamentais eventualmente incidentes sobre o Imóvel e/ou sobre a sua transmissão, vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;

b.4) qualquer outro tributo incidente sobre o Imóvel e/ou sobre a sua transmissão, encargos, emolumentos e/ou despesas devidas às entidades governamentais sobre qualquer pagamento efetuado pelos Debenturistas em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelos Debenturistas em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

b.6) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário;

b.7) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado em que se encontra na presente data, a menos que ela já o tenha devolvido em tais ou melhores condições ao Agente Fiduciário; e

b.8) outros encargos devidos na forma do presente Contrato e dos Documentos da Operação.

(c) as despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário e, são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, incluídos os seguintes valores, dentre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação do Agente Fiduciário e outras despesas necessárias à realização do leilão;

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; e

c.3) a comissão do leiloeiro.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira-SP
Fls. 55

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel, indicado no item 3.1.1, será realizado segundo leilão; se o maior lance oferecido no primeiro ou no segundo leilão for superior ao valor das Obrigações Garantidas, observado o item 2.2 acima, o Agente Fiduciário, entregará à Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da quitação das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, a ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" do item 5.1 acima:

(a) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, executadas juntamente com as despesas descritas no item 5.2 acima e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes à integral quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado no item 5.5 abaixo.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, o Agente Fiduciário colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da quitação das Obrigações Garantidas, depois de deduzidos os valores das Obrigações Garantidas e as despesas e encargos previstos na Cláusula 5.2 acima, fato esse que importará em recíproca quitação, não sendo devida qualquer indenização por benfeitorias, nem se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil, quanto à retenção por benfeitorias.

6. REGISTROS E NOTIFICAÇÕES

6.1. A Fiduciante obriga-se a protocolar o presente Contrato para registro da Alienação Fiduciária no competente registro imobiliário na comarca de [Estância, Estado de Sergipe, sendo que o registro definitivo da Alienação Fiduciária deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de integralização das Debêntures, prorrogáveis uma única vez por mais 60 (sessenta) dias, exclusivamente para cumprimento de exigências eventualmente formuladas pelo Oficial Competente ou em razão de atrasos provocados exclusivamente pelo próprio Oficial Competente, desde que a Fiduciante comprove estar cumprindo eventuais exigências apresentadas pelo referido Cartório de Registro de Imóveis e de modo

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 56

que não haja perda de prioridade do registro durante todo o período de cumprimento das exigências.

6.1.1. A Fiduciante deverá, ainda, promover o registro ou averbação, conforme aplicável, de eventuais aditamentos ao presente Contrato em até 60 (sessenta) dias contados de sua assinatura, prorrogáveis uma única vez por mais 60 (sessenta) dias, exclusivamente para cumprimento de exigências eventualmente formuladas Oficial Competente ou em razão de atrasos provocados exclusivamente pelo próprio Oficial Competente, desde que a Fiduciante comprove estar cumprindo eventuais exigências apresentadas pelo referido Cartório de Registro de Imóveis e de modo que não haja perda de prioridade do registro durante todo o período de cumprimento das exigências.

6.1.2. Caso a Fiduciante deixe de promover o registro da Alienação Fiduciária no prazo descrito na cláusula 6.1 acima, conforme prorrogado, ou em caso de excussão da presente garantia, o Agente Fiduciário ficará autorizado a representar a Fiduciante perante os cartórios de registro, bem como, tomar, em nome da Fiduciante, todas as medidas necessárias a fim de promover o referido registro conforme aplicável. Para tanto, uma vez ocorrida uma das hipóteses acima, a Fiduciante outorga ao Agente Fiduciário procuração com poderes para representá-la perante o Oficial Competente, na forma do **Anexo II**, a qual deverá ser renovada a cada 2 (dois) anos a contar da data de assinatura do presente Contrato, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação ao vencimento do referido instrumento de mandato.

6.2. Todos e quaisquer custos, tributos, encargos, emolumentos e/ou despesas devidas às entidades governamentais decorrentes ou necessárias aos tributos das averbações e registros previstos neste Contrato serão de responsabilidade única e exclusiva da Fiduciante. Não obstante, o Agente Fiduciário deverá, caso a Fiduciante não o faça no prazo estipulado no presente Contrato, e às custas da Fiduciante, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas, em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pelo Agente Fiduciário para pagamento dos custos e/ou despesas correspondentes. A Fiduciante deverá reembolsar o Agente Fiduciário por tais custos e/ou despesas no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito pelo Agente Fiduciário.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 5f

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. A Fiduciante neste ato declara e garante ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, que as declarações e garantias prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

(a) é uma sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;

(b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos, tendo obtido todas as autorizações necessárias à devida formalização e execução deste Contrato e do negócio jurídico nele consubstanciado;

(c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes legais, contratuais e/ou estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para celebrar o presente Contrato, bem como para assumir todas as obrigações aqui estabelecidas;

(d) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(e) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aquelas que já tenham sido outorgadas previamente a assinatura deste Contrato;

(f) o Imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia fiduciária, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Alienação Fiduciária ou alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia;

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 58

(g) não foi citada, intimada ou notificada de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;

(h) não foi citada, intimada ou notificada da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel ou, ainda que indiretamente, possa afetar a presente Alienação Fiduciária;

(i) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, lealdade e probidade;

(j) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados; as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(k) o terreno onde está localizado o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar o Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;

(l) não foi citada, intimada ou notificada da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, que afete ou possa vir a afetar o Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária; e

(m) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 59

7.2. O Agente Fiduciário declara e garante à Fiduciante que as declarações e garantias prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

(a) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;

(b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos, tendo obtido todas as autorizações necessárias à devida formalização e execução deste Contrato e do negócio jurídico nele consubstanciado;

(c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aquelas que já tenham sido outorgadas previamente a assinatura deste Contrato;

(d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

(e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados;

(f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade.

8. DIREITOS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS PARTES

8.1. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Feliz
Fls. 60

(a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar o Imóvel, enquanto estiver sujeita ao presente Contrato, sem o prévio e expresso consentimento do Agente Fiduciário, estritamente nos termos previamente deliberados pelos Debenturistas, se for o caso;

(b) manter e preservar todos os direitos constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente ao Agente Fiduciário sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância potencial que vier a ser de seu conhecimento e que possa ser justificadamente considerado como apto a afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;

(c) assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;

(d) em caso de constrição judicial do Imóvel, providenciar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis seguintes ao conhecimento de qualquer constrição sobre o Imóvel, ou no respectivo prazo legal para manifestação da Fiduciante, o que ocorrer primeiro, a liberação de qualquer desses gravames, oferecendo concomitantemente dinheiro ou fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha;

(e) na data de assinatura deste Contrato, fornecer a Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, bem como Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Municipais, expedida pelo município de localização do Imóvel;

(f) manter todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor; e

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 61

(g) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante.

9. DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

9.1 Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei 4.728/1965, as Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que se refiram especificamente a suas operações, e que evidenciam a válida e eficaz propriedade do Imóvel ("Documentos Comprobatórios").

9.1.1. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, os quais ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiéis Depositários"), e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios ao Agente Fiduciário quando solicitados na forma deste Contrato, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venha a causar ao Agente Fiduciário por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

9.1.2. Não obstante o disposto nos itens 9.1 e 9.1.1 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios, referentes às suas operações, ao Agente Fiduciário em sua sede, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

9.2. A Fiduciante providenciará, às suas próprias expensas, a aquisição e manutenção de todos os meios físicos e digitais necessários à guarda, preservação e organização dos Documentos Comprobatórios.

9.3. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da execução das atribuições descritas nesta Cláusula Oitava.

10. COMUNICAÇÕES

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Porto Ferreira - SP
Fls. 621

10.1 Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante:
[•]
[•]

Se para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401
CEP 04534-002 – São Paulo, SP
Contato: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira
Telefone: (11) 3090-0447 / (21) 2507-1949
E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

10.2 Todas as comunicações decorrentes deste Contrato deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo do destinatário; (ii) no dia do recebimento, no caso de comunicações feitas por via postal; ou (iii) no caso de comunicações feitas por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos na legislação e regulamentação aplicável, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, novação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 63

deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

11.6. As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

11.7. Além dos casos previstos neste Contrato e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencer-se-ão automática e antecipadamente nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão.

11.8. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato relativas ao Imóvel, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Cartório de Notas, de Cartório de Registro de Imóveis e de Cartório de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a Alienação Fiduciária.

11.4.1 As Partes autorizam, desde já, que o Oficial Competente, ou o Cartório de Registro de Imóveis que venha a ser competente na circunscrição do Imóvel proceda a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes deste Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

11.9. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado pelas Partes.

11.9. Aplica-se ao presente Contrato o disposto nos artigos 333, 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil e demais dispositivos legais e regulamentares vigentes aplicáveis.

11.10. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Debenturistas, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a exigências da CVM e da B3 (conforme aplicáveis) ou de

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 64

juntas comerciais e cartórios onde este Contrato for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

12. LEI APLICÁVEL E FORO

12.1. Sem prejuízo das disposições cogentes previstas na legislação processual em vigor, as Partes elegem o Foro da Comarca de Estância, Estado de Sergipe, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

12.2. Este Contrato é regido, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

[•], [•] de [•] de [•]

[restante da página intencionalmente deixado em branco]

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 65

(Página de Assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel Porto Ferreira em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre [•] e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

[•]

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira
Fls. 66

(Página de Assinaturas 2/2 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel Porto Ferreira em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre [•] e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

Por:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 67

ANEXO A

Descrição das Obrigações Garantidas

Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados em maiúsculas e não definidos de outra forma terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

Para fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65, do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei 9.514/1997, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

(xii)**Valor da Dívida**: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observado os Juros Remuneratórios conforme abaixo e conforme previsto na Escritura de Emissão;

(xiii) **Prazo e Data de Vencimento**: o prazo de vencimento das Debêntures será de 66 (sessenta e seis) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 1 de abril de 2024 ("Data de Vencimento"), observadas as hipóteses de vencimento antecipado ou de eventual resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária facultativa nos termos da Escritura de Emissão.

(xiv) **Conversibilidade**: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

(xv) **Espécie**: As Debêntures serão da espécie quirografária com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e serão automaticamente convoladas em da espécie com garantia real no momento em que forem constituídas as garantias conforme previsto na Escritura de Emissão.

(xvi) **Tipo e Forma**: As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem emissão de cautelas ou certificados.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 68

(xvii) **Taxa De Juros**: As Debêntures farão jus a uma remuneração ("Remuneração") correspondente à variação percentual acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária de juros dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.B3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* ou sobretaxa equivalente a 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, a partir da Data da Primeira Integralização ou da última data de Pagamento da Remuneração, de acordo com a fórmula na Escritura de Emissão ("Juros Remuneratórios").

(xviii) **Atualização Monetária**: Não haverá atualização monetária do Valor Nominal das Debêntures.

(xix) **Amortização:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, em 54 (cinquenta e quatro) parcelas, a partir do 12º (décimo segundo) mês (exclusive) a contar da Data de Emissão, sendo a primeira em 1 de novembro de 2019 e a última na Data de Vencimento ou na data de eventual resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária facultativa ou vencimento antecipado, conforme datas e percentuais definidos na Escritura de Emissão.

(xx) **Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Os Juros Remuneratórios das Debêntures serão pagos mensalmente, a partir da Data de Emissão, sendo os pagamentos devidos no dia 1º (primeiro) de cada mês até a Data de Vencimento.

(xxi) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente junto à B3, os seus pagamentos serão realizados pelo Escriturador ou na sede da Emissora, se for o caso.

REGISTRO
Fls: 69

(xxii) **Encargos Moratórios**: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora não compensatórias 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 não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "Encargos Moratórios").

Os demais termos e condições estão previstos na Escritura de Emissão.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira
Fls. 30

ANEXO B

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato e na melhor forma de direito, [•] ("Outorgante") neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora ("Procuradora"), SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira atuando por sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP: 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, a quem confere, de forma irrevogável e irretratável, os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para, , em caso de excussão, representar a Outorgante perante os cartórios de registro, bem como, praticar todos os atos necessários a promover o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Outorgante e a Procuradora em [•] de [•] de 2018, tendo por objeto a alienação fiduciária, pela Outorgante em favor da Procuradora, da totalidade do imóvel, de sua titularidade, objeto da matrícula de número 15.087, do Registro de Imóveis de Estância, no Estado de Sergipe ("Imóvel" e "Alienação Fiduciária"), podendo ainda praticar os demais atos necessários à conclusão do registro e eventual excussão da Alienação Fiduciária, inclusive rubricar anexos, assinar aditivos e/ou distratos ao contrato de Alienação Fiduciária e praticar todos os demais atos necessários com referência ao dito fim.

O presente instrumento de mandato é válido pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

[Local], [data].

[•]

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTOS
PORTO FERREIRA-SP. (19) 3581-2047
ANTONIO JOSÉ BIANCARDI - TABELIÃO
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia extraída nestas notas. Dou fé.
DATA: 08 NOV 2018
IZILDA ANTONIA HASS BIANCARDI
KELLY LARA RISSI RESCHINI BELLI
DANIELA SILVA DOS SANTOS MAZARO
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
VALOR POR ATO R$ 3,52

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira SP
Fls. 71

DECLARAÇÃO

A **VIDROPORTO S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Porto Ferreira, Estado de São Paulo, na Rodovia Anhanguera, Km 226,8, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob nº 48.845.556/0001-05, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"), na qualidade de emissora de 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob regime de garantia firme de colocação, perfazendo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) de sua 2ª (segunda) emissão ("Debêntures"), e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, neste ato DECLARAM, para todos fins de direito, que estão cientes de que o imóvel objeto do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária"), por eles celebrado em 9 de outubro de 2018, é (i) constituído por 6 (seis) matrículas de números 10.276, 2.223, 24.850, 24.924, 21.794 e 4.215; e (ii) único e indivisível, considerando que possui edificações industriais, e face a isso, para fins de leilão, o valor de arrematação será conforme estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária.

Porto Ferreira, SP, 29 de outubro de 2018.

VIDROPORTO S.A.

Nome: JORGE SIQUEIRA
Cargo: DIRETOR ADMINISTRATIVO FINANCEIRO

Nome: JOÃO MANUEL DE ALMEIDA CAMEIRÃO
Cargo: DIRETOR DE OPERAÇÕES

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

20 notário
Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião
Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) MATHEUS GOMES FARIA, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 05 de novembro de 2018.
Em Test. ______ da verdade. Cód. [-122409491426193257X349-003905]
ISRAEL VIDOY LOPES - Escrevente Autorizado
Selo(s): Selo(s): 1 Ato:AB-0208354
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE PORTO FERREIRA
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de JORGE SIQUEIRA, JOAO MANUEL DE ALMEIDA CAMEIRAO
dou fé. Porto Ferreira, 08/11/2018. Em testemunho da verdade.
DANIELA SILVA DOS SANTOS MAZARO - ESCREVENTE
10:05 Por Firma: R$ 6,09 - Selos pagos por guia
***** VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE *****

Colégio Notarial do Brasil FIRMA 2
Colégio Notarial do Brasil FIRMA 1 AB0208354

NHN

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE PORTO FERREIRA - SP
Nelson Pereira Lopes Filho – *Oficial*

Rua Dr. Carlindo Valeriani, 272 - Centro - Cep 13660-000 - Fone /Fax : (19) 3581-1154/3588-6796 - email: ripf@cartoriodeportoferreira.com.br
www.cartoriodeportoferreira.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS Porto Ferreira-SP Fls: 12

C E R T I D Ã O

C E R T I F I C A que o presente título, foi protocolado em **10/10/2018** sob número **73.427**, e nesta data, procedidos os seguintes atos:
--- Livro ---------- Atos ---------- Valor Base ----------

Matricula - 10.276 - REG18 - R$ ***33.333.333,33
Matricula - 2.223 - REG21 - R$ ***33.333.333,33
Matricula - 21.794 - REG9 - R$ ***33.333.333,33
Matricula - 24.850 - REG5 - R$ ***33.333.333,33
Matricula - 24.924 - REG5 - R$ ***33.333.333,33
Matricula - 4.215 - REG24 - R$ ***33.333.333,33

OBSERVAÇÃO:- PESQUISA REALIZADA NESTA DATA JUNTO A CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE (PROVIMENTO Nº 13/2012 DE 11/05/2012, VIGENTE A PARTIR DE 01/06/2012:.

Emolumentos do Cartório:

(6) Registro com Valor Declarado : R$ ***187.988,22

SUB-TOTAL EMOLUMENTOS....:	**R$**	***187.988,22**
Estado.....:	R$	***53.428,26**
Ipesp.....:	R$	***36.568,68**
Sinoreg.....:	R$	***9.894,12**
Tribunal de Justiça.....:	R$	***12.901,92**
Ministério Público.....:	R$	***9.023,46**
Imposto ao Município.....:	R$	***9.399,36**
Sub-Total Custas.....:	**R$**	***319.204,02**
Desconto Prenotação.....:	R$	***54,54**
Total Geral.....:	**R$**	***319.204,02**
Depósito Prévio.....:	**R$**	***319.680,38**
Devolver.....:	**R$**	***476,36**

Protocolo N.º: 73.427

6 ¥ - R$ 52,11 (CERTIDÃO)
DEVOLVER R$ 163,70

Porto Ferreira, 13/11/2018.

Oficial/ Subst./Escr. Autorizado(a)

Emolumentos do Estado, Ipesp e Tribunal de Justiça recolhidos por guia.
Declaro haver recebido o título nesta data.
Caso haja saldo a devolver: ( ) Dinheiro
( ) Cheque nº _____, Banco nº _____.

Porto Ferreira ____/____/_____. recibo.

Assinatura.....: _____.
Nome.....: _____.
Endereço.....: _____.
Documento.....: _____.

NHN

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE PORTO FERREIRA - SP

Nelson Pereira Lopes Filho – *Oficial*

Rua Dr. Carlindo Valeriani, 272 - Centro - Cep 13660-000 - Fone /Fax : (19) 3581-1154/3588-6796 - email: ripf@cartoriodeportoferreira.com.br - www.cartoriodeportoferreira.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
Porto Ferreira - SP
Fls. 83

Porto Ferreira, 13/11/2018.

Oficial/ Subst./Escr. Autorizado(a)