

MINUTA DE ESCRITURA DE HIPOTECA

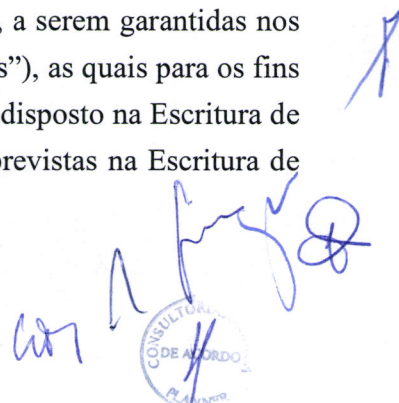
ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA, NA FORMA ABAIXO

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos [INSERIR POR EXTENSO] dias do mês de [INSERIR POR EXTENSO] do ano de dois mil e dez, nesta Cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, no [INSERIR DENOMINAÇÃO DO CARTÓRIO] perante mim, Oficial Público, comparecem partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, na qualidade de emissora e devedora, **COMPANHIA AGRÍCOLA USINA JACAREZINHO** (doravante denominada simplesmente “Devedora”), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Bento, 329, 10º andar, CEP 01011-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 61.231.478/0001-17, neste ato representada por seus diretores, Srs. **Paulo Nelson Pereira**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 581.527-7 (SSP/SP) e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 005.051.028-20, e **Gastão de Souza Mesquita**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 4.290.003 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 531.065.208-68, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua São Bento, 329, 12º andar, CEP 01011-902, nos termos do artigo 12 do estatuto social da Devedora consolidado em 14 de abril de 2005, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada na mesma data, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 139.824/05-4, em sessão de 13 de maio de 2005, e da Ata da Assembléia Geral Ordinária realizada em 13 de abril de 2010, registrada na JUCESP sob o nº 171.535/10-8, em sessão de 19 de maio de 2010; e de outro lado, **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (doravante denominada simplesmente “Credora”), instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por sua Diretora **VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 25.073.325-0 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 273.105.798-01, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua João Marchiori, nº 371, apto. 163, 16º andar, Cidade Patriarca, nos termos de seu Contrato Social Consolidado em 28.04.2010, bem como, a 26ª Alteração Contratual, devidamente registrados na

JUCESP

08.12.10

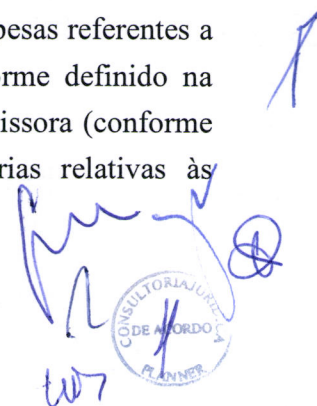
Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nºs 329.198/10-5 e por seu procurador **FLÁVIO DANIEL AGUETONI**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº. 33.178.639-4 e do CPF/MF sob o nº 286.491.528-64, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Saint Hilaire, nº 60 , Apt. 74, Jardim Paulista, na qualidade de representante dos Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão) da 1ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, Da Espécie Subordinada a ser convertida na Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória (“Emissão”) da Devedora, e a garantidora, **COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ** (doravante denominada simplesmente “Garantidora”), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Bento, 329, 8º andar, CEP 01011-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.082.962/0001-21, neste ato representada por seus diretores, Srs. **Paulo Nelson Pereira e Gastão de Souza Mesquita**, acima qualificados, nos termos do artigo 13 do estatuto social da Garantidora, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária realizada em 26 de abril de 1994, registrada na JUCESP sob o nº 087.478/94-8, em sessão de 24 de junho de 1994, e Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de fevereiro de 2010, registrada na JUCESP sob o nº 47.462/10-3, em sessão de 9 de fevereiro de 2010, os presentes reconhecidos por mim, Oficial Público, como os próprios de que trato, mediante documentação apresentada, de que dou fé. As partes acima identificadas convencionam a constituição da presente hipoteca, que estará sujeita às seguintes cláusulas e condições: **Cláusula Primeira.** A Devedora e a Credora são partes no instrumento denominado “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Subordinada, Com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Agrícola Usina Jacarezinho” (doravante denominado simplesmente “Escritura de Emissão”), assinado em [DIA] de [MÊS] de 2010, juntamente com demais intervenientes, dentre eles, a Garantidora. **Parágrafo único** – De acordo com a Escritura de Emissão, a Devedora emitiu 112 (cento e doze) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória (“Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), perfazendo o valor total de R\$112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais), assumindo, assim, uma série de obrigações pecuniárias, principais e acessórias, a serem garantidas nos termos deste instrumento (coletivamente, as “Obrigações Garantidas”), as quais para os fins do artigo 1.424 do Código Civil são a seguir descritas, observado o disposto na Escritura de Emissão: (i) todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de



JUEP

00 10 10

Emissão, incluindo, ~~mas sem se limitar ao~~ valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão; **(ii)** Valor do Principal: R\$112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais); **(iii)** Amortização Programada: após o término do Período de Carência (conforme definido na Escritura de Emissão) e ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão), o Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures será amortizado em 5 (cinco) parcelas semestrais, à razão de 20% (vinte por cento) cada, sendo a primeira parcela devida em 06 de dezembro de 2011 e as demais nas seguintes datas: 06 de junho de 2012, 06 de dezembro de 2012, 06 de junho de 2013 e 06 de dezembro de 2013; **(iv)** Juros Remuneratórios: As Debêntures renderão juros correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros, over extra-grupo ("Taxas DI") expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP (conforme definido na Escritura de Emissão), no informativo diário disponível em sua página na Internet, acrescida de uma sobretaxa ou *spread* de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o valor nominal ou saldo do valor nominal das Debêntures, a partir da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão) ou data do último pagamento dos Juros Remuneratórios, e pagos ao final de cada Período de Capitalização ("Juros Remuneratórios"). O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão; **(v)** Forma de pagamento dos Juros Remuneratórios: após o término do Período de Carência (conforme definido na Escritura de Emissão), os Juros Remuneratórios serão pagos em 5 (cinco) parcelas semestrais, ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão), sendo o primeiro pagamento devido em 06 de dezembro de 2011 e os demais nas seguintes datas: 06 de junho de 2012, 06 de dezembro de 2012, 06 de junho de 2013 e 06 de dezembro de 2013; **(vi)** Despesas Diversas: despesas diversas relacionadas à Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), tais como remuneração do Agente Fiduciário (conforme definido na Escritura de Emissão), do Banco Mandatário (conforme definido na Escritura de Emissão), da Instituição Depositária (conforme definido na Escritura de Emissão), publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP (conforme definido na Escritura de Emissão), custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais; **(vii)** Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios (conforme definido na Escritura de Emissão), ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão) de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às



JUESP

09 12 11

Debêntures, 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 compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. **Cláusula Segunda.** Pelo presente instrumento público e na melhor forma de direito, em garantia do cumprimento e pagamento, quando devidos (seja na data de vencimento original, seja em qualquer das hipóteses de vencimento antecipado ou ainda na hipótese de resgate antecipado, conforme o caso), das Obrigações Garantidas, de qualquer natureza e por quaisquer formas evidenciadas (incluindo principal, juros, taxas, obrigações de reembolsos, penalidades, multas, indenizações, despesas legais e outras, que sejam devidas na hipótese de vencimento antecipado ou em outra data), conforme assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, a Garantidora dá à Credora, esta, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos debenturistas subscritores das Debêntures, conforme os termos da Escritura de Emissão e a Lei nº 6.404/76, em hipoteca em primeiro, único e exclusivo grau, os bens imóveis de sua propriedade e posse descritos no Parágrafo Primeiro desta Cláusula (doravante denominados, em conjunto, simplesmente “Imóveis”), que declara estarem completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos, pendências ou gravames legais, convencionais ou de que natureza forem, incluindo, sem limitação, direito de garantia, penhor, encargo, reserva de titularidade, opção, restrição, direito a crédito futuro, alienação fiduciária em garantia, direito de preferência, servidões, direito real de uso, usufruto, constrições judiciais e qualquer outro ato jurídico relativo a este bem ou direito que seja oponível contra terceiros. **Parágrafo Primeiro** – Os Imóveis oferecidos em hipoteca para a Credora são os a seguir descritos: (i) matrícula nº 6.047, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício da Comarca de Cianorte, Estado do Paraná – “*Fazenda Andirá*”, constituída pelos lotes nºs 82 à 105; 127-A; 201, 202 à 299, da Gleba Florestal, situada no Município de Jussara, desta Comarca de Cianorte, com uma área de 13.693.600 metros quadrados ou sejam 1.369,36 hectares. Divisas: *‘Princiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Rio Ivaí, segue confrontando com o lote nº 106 no rumo SO 9º12’ com 790,00 metros, até um marco colocado na beira de uma estrada. Daí mede-se acompanhando a dita estrada, pela sua outra lateral, com 314 metros e 80 centímetros, até o cruzamento desta com uma outra estrada, e mede-se pela última no rumo SE 11º19’ com 890,00 metros, até o cruzamento com uma outra estrada rumo a cidade de Jussara. Deste ponto segue acompanhando a última, rumo à Maringá com 430,00 metros, até um marco colocado na lateral do terreno da estrada de ferro da Rêde Ferroviária Federal S/A., atravessando este*

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
CONSULTORIA JURÍDICA
CÓDIGO DE ACORDO
PLANNING

JUCESP

00 10 10

com 30,00 metros até um marco cravado na sua outra lateral. Daí segue ainda acompanhando a mesma estrada até o cruzamento com a estrada de ligação à Cerâmica, numa distância de 1.262 metros e 30 centímetros, desse ponto, atravessando esta, segue acompanhando a estrada, na distância de 4.423 metros e 20 centímetros, atravessando o Córrego Gaúcho, até um marco colocado na lateral da estrada Oficial PR-323. Deste ponto segue acompanhando a lateral da PR 323 com 80 metros até um marco cravado na lateral do terreno da estrada de ferro da Rêde Ferroviária Federal S/A., atravessando este numa faixa de 30,00 metros até um marco colocado na sua outra lateral. Deste ponto segue acompanhando a lateral da estrada de ferro acima mencionada numa distância de 282,00 metros até um marco semelhante aos outros cravados na margem esquerda do Rio Ivaí e finalmente, descendo por este Rio passando as barras do Córrego Gaúcho e do Córrego Fusco, segue até o ponto de partida'. Dentro deste perímetro descritivo existe o lote nº 201-A, Pátio da Estação Ferroviária (Engº Galvão), compreendido entre o KM 384 + 981,40 m até o KM 385 + 481,40 m, medindo 100,00 metros por 500,00 metros, tendo também uma faixa de 30,00 metros de largura por uma extensão de 6.775,00 metros, de comprimento, pertencente à Rêde Ferroviária Federal S/A. INCRA nºs 718.114.256.315 / 718.114.256.307 / 718.114.256.293 / 718.114.256.285 / 718.114.256.277 / 718.114.256.269 / 718.114.256.250 / 718.114.256.242 / 718.114.256.234 / 718.114.256.226 / 718.114.256.218 / 718.114.256.200 / 718.114.256.196 / 718.114.256.188 / 718.114.256.170 / 718.114.256.161 / 718.114.256.153 / 718.114.256.145 / 718.114.256.137 / 718.114.256.129 / 718.114.271.470 / 718.190.255.300 / 718.190.255.319 / 718.190.255.327 / 718.190.255.335 / 718.190.255.343 / 718.190.255.351 / 718.190.255.360 / 718.190.255.378 / 718.190.255.386 / 718.190.255.416 / 718.190.255.394 / 718.190.255.408 / 718.190.255.424 / 718.190.255.432 / 718.190.255.440 / 718.190.255.459 / 718.190.255.467 / 718.190.255.475 / 718.190.255.483 / 718.190.255.491 / 718.190.255.505 / 718.190.255.513 / 718.190.255.521 / 718.190.255.530 / 718.190.255.548 / 718.190.255.556 / 718.190.255.564 / 718.190.255.572 / 718.190.255.580 / 718.190.255.599 / 718.190.255.602 / 718.190.255.610 / 718.190.255.629 / 718.190.255.637 / 718.190.255.645 / 718.190.255.653 / 718.190.255.661 / 718.190.255.670 / 718.190.255.688 / 718.190.255.696 / 718.190.255.700 / 718.190.255.718 / 718.190.255.726 / 718.190.255.734 / 718.190.255.742 / 718.190.255.750 / 718.190.255.769 / 718.190.255.777 / 718.190.255.785 / 718.190.255.793 / 718.190.255.807 / 718.190.255.815 / 718.190.255.823 / 718.190.255.831 / 718.190.255.840 / 718.190.255.858 /

JUESP

09 12 11

718.190.255.866 / 718.190.255.874 / 718.190.255.882 / 718.190.255.890 /
718.190.255.904 / 718.190.255.912 / 718.190.255.920 / 718.190.255.939 /
718.190.255.947 / 718.190.255.955 / 718.190.255.963 / 718.190.255.971 /
718.190.255.980 / 718.190.255.998 / 718.190.256.005 / 718.190.256.013 /
718.190.256.021 / 718.190.256.030 / 718.190.256.048 / 718.190.256.056 /
718.190.256.064 / 718.190.256.072 / 718.190.256.080 / 718.190.256.099” (doravante

denominado simplesmente “Imóvel 1”); (ii) matrícula nº 31, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Boa – “*lotes de terras n°s 71 a 101, todos da Gléba Mururê, situados no Município e Comarca de Terra Boa, com área total de 28.217.200,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: Principiando num marco de madeira lei, que foi cravado na margem esquerda do Córrego Ingrato, segue confrontando com a Fazenda Mururê, no rumo OESTE com 520 metros, até um marco colocado na beira de uma Estrada; daí mede-se por êste, rumo a Cianorte, confrontando ainda com a Fazenda Mururê, com 2.195 metros, e confrontando com a Fazenda Palmital atravessando o Córrego Sincero, com 7.900 metros, até a lateral do Terreno da Rodovia Oficial Pr-86; dêste ponto segue acompanhando a lateral da mencionada Rodovia, rumo a Maringá, com 2.140 metros, até a margem esquerda do Rio Ivaí, subindo por este segue até a confluência do Ribeirão Abelha, subindo pelo Ribeirão Abelha, até a desembocadura do Córrego Ingrato e, finalmente, subindo pelo último, segue até ao ponto de partida*” (doravante denominado simplesmente “Imóvel 2”); (iii) matrícula nº 32, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Boa, Estado do Paraná – “*lotes de terras n°s 102 a 250, todos da Gleba Mururê, situados no Município e Comarca de Terra Boa com a área total de 18.450.000,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na cabeceira de um Corregozinho, afluente do Ribeirão Palmital, segue confrontando com a Fazenda Mururê, no rumo NE.82°45' com 830 metros, até um marco colocado na beira de uma Estrada; daí segue acompanhando a referida estrada, confrontando com a Fazenda Catuetê, atravessando o Córrego Sincero, com 7.900 metros, até um marco cravado na lateral da Rodovia Oficial PR-86 e, atravessando esta, num ângulo de 90° com 80 metros, até a sua outra lateral; daí mede-se por êsta lateral, rumo a Maringá, com 1.710 metros, até o cruzamento com uma outra Estrada, e mede-se pela última, rumo ao Patrimônio Jussara – 4.290 metros, até o cruzamento desta com uma outra estrada; deste ponto segue acompanhando a última, rumo a Cianorte, com 1.320 metros, até um marco ficando na margem direita do Ribeirão Palmital, subindo por êste, atravessando a ponte da Rodovia PR-86 e a barra do Córrego Sincero, segue até a*



JUL 2015

08 10 11

confluência do Córrego ~~zinho~~ ~~acima mencionado~~ e, finalmente, subindo pelo mesmo, segue até o ponto de partida” (doravante denominado simplesmente “Imóvel 3”); (iv) matrícula nº 33, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Boa, Estado do Paraná – “*lotes de terras nºs 2 a 50, da Gleba Mururê, situados no município e Comarca de Terra Boa, com a área de 22.276.800,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Ribeirão Abelha, segue acompanhando a divisa das Terras da Cia. Melhoramentos Norte do Paraná, no rumo geral NE. 46°24', com 5.300,00 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Rio Claro, descendo por este, até a sua confluência no Rio Ivaí, descendo pelo Rio Ivaí, até a desembocadura do Ribeirão Abelha e, finalmente, subindo pelo último, segue até ao ponto de partida*” (doravante denominado simplesmente “Imóvel 4”); e (v) matrícula nº 34, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Boa, Estado do Paraná – “*lotes de terras nºs 51 a 70, todos da Gleba Mururê, situados no Município e Comarca de Terra Boa, com área total de 23.981.716,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Córrego Ingrato, segue confrontando com a Fazenda Catuetê; no rumo OESTE com 520 metros, até um marco colocado na beira de uma Estrada; daí mede-se por esta, confrontando com a Fazenda Catuetê, rumo a Cianorte – 2.195 metros, até um marco semelhante aos outros; dêste ponto segue confrontando com a Fazenda Palmital, no rumo SO. 82°43' com 830 metros, até um marco fincado na cabeceira de um Córrego zinho, descendo por êste até a sua confluência no Ribeirão Palmital, subindo pelo Ribeirão Palmital passando a barra dos Córregos Ponte Alta, Brumado, Tronquilo, Tranquilo e Mururê, também uma Estrada, segue até a divisa das Terras da Cia Melhoramentos Norte do Paraná, dêste ponto segue acompanhando a referida divisa no rumo geral NE. 48°24' com 3.550 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão Abelha, descendo por êste, até a confluência do Córrego Ingrato e, finalmente, subindo pelo último, segue até ao ponto de partida*” (doravante denominado simplesmente “Imóvel 5”).

Parágrafo Segundo - São apresentados os seguintes documentos relativos aos Imóveis: (i) CCIRs – Certificados de Cadastro de Imóvel Rural – 2009, contendo os seguintes dados (nos termos do artigo 22, parágrafo 6º, da Lei nº 4.947/1966): (a) Imóvel 1 - Código do Imóvel Rural “718.114.271.470-1”; detido por “Companhia Melhoramentos Norte do Paraná”, denominado “Fazenda Andirá” e localizado na “Estr Florestal Lotes 82 a 105 e 127-A, município de Jussara, PR”; (b) Imóvel 2 - Código do Imóvel Rural “718.190.271.500-2”; detido por “Companhia Melhoramentos Norte do Paraná”;



JUL 2011

08 12 11

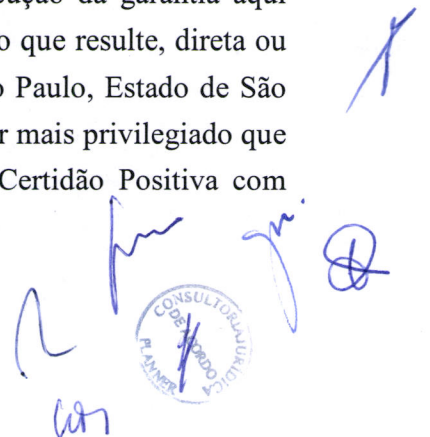
denominado “Fazenda Catuete” e localizado nos “Lotes 71 a 101 Gleba Murere, município de Terra Boa, PR”; (c) Imóvel 3 - Código do Imóvel Rural “718.190.271.527-4”; detido por “Companhia Melhoramentos Norte do Paraná”, denominado “Fazenda Palmital” e localizado na “Rodovia PR 86 KM 50 Margem Direita, município de Terra Boa, PR”; (d) Imóvel 4 - Código do Imóvel Rural “718.190.271.519-3”; detido por “Companhia Melhoramentos Norte do Paraná”, denominado “Fazenda Ivaí” e localizado no “Lote 2 a 50 GL Murere, município de Terra Boa, PR”; e (e) Imóvel 5 - Código do Imóvel Rural “718.190.271.535-5”; detido por “Companhia Melhoramentos Norte do Paraná”, denominado “Fazenda Murere” e localizado na “Estr Palmital KM 17, município de Terra Boa, PR”; (ii) certidões negativas de débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (“ITR”): (a) Imóvel 1 - Número do Imóvel na Receita Federal (“NIRF”) 0.808.471-8, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 28 de julho de 2010, válida até 24 de janeiro de 2011, com número 7.589.208; (b) Imóvel 2 - NIRF 0.808.466-1, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 28 de julho de 2010, válida até 24 de janeiro de 2011, com número 7.589.207; (c) Imóvel 3 - NIRF 0.808.465-3, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 28 de julho de 2010, válida até 24 de janeiro de 2011, com número 7.589.202; (d) Imóvel 4 - NIRF 0.808.472-6, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 28 de julho de 2010, válida até 24 de janeiro de 2011, com número 7.589.205; e (e) Imóvel 5 - NIRF 0.808.463-7, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 28 de julho de 2010, válida até 24 de janeiro de 2011, com número 7.589.206; cujas autenticidades foram confirmadas em 20 de novembro de 2010, no sítio eletrônico “www.receita.fazenda.gov.br”; (iii) últimos ITRs com vencimento em 30 de dezembro de 2009, devidamente quitados: (a) Imóvel 1 - NIRF 0.808.471-8, com área de 1.369,3 hectares e valor do imóvel R\$ 21.908.800,00 (vinte e um milhões, novecentos e oito mil e oitocentos reais); (b) Imóvel 2 - NIRF 0.808.466-1, com área de 2.821,7 hectares e valor do imóvel R\$ 45.147.200,00 (quarenta e cinco milhões, cento e quarenta e sete mil e duzentos reais); (c) Imóvel 3 - NIRF 0.808.465-3, com área de 1.845,0 hectares e valor do imóvel R\$ 29.520.000,00 (vinte e nove milhões quinhentos e vinte mil reais); (d) Imóvel 4 - NIRF 0.808.472-6, com área de 2.227,6 hectares e valor do imóvel R\$ 35.641.600,00 (trinta e cinco milhões, seiscentos e quarenta e um mil, seiscentos reais) e (e) Imóvel 5 - NIRF 0.808.463-7, com área de 2.398,1 hectares e valor do imóvel R\$ 38.369.600,00 (trinta e oito milhões, trezentos e sessenta e nove mil, seiscentos reais); (iv) certidões de propriedade dos Imóveis, com negativa de ônus reais ou alienações, expedidas pelos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, cujos números são mencionados no Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda desta escritura; e (v) certidões de ações reais e

Handwritten signatures and a circular stamp reading "CONSULTORIA JURÍDICA DE ACORDO" and "PLANNER".

JUL 2019

09 10 11

peçoais relativas aos Imóveis, assim como certidões de ônus reais, expedidas pelos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, todas dentro do prazo de trinta (30) dias anteriores à data de lavratura da presente escritura. **Cláusula Terceira.** Para os fins e efeitos do artigo 1.484 do Código Civil e artigos 647 II e 685-C, do Código de Processo Civil, em conformidade com laudo de avaliação preparado por VALUER ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA, representada por Eduardo Leite Santana, engenheiro, CREA 85.1.03368-8/D-RJ, o valor total dos Imóveis está estimado em R\$ 141.820.000,00 (cento e quarenta e um milhões, oitocentos e vinte mil reais), sendo (a) Imóvel 1 - NIRF 0.808.471-8, com área de 1.369,3 hectares e valor do imóvel R\$ 18.900.000,00 (dezoito milhões, novecentos mil reais); (b) Imóvel 2 - NIRF 0.808.466-1, com área de 2.821,7 hectares e valor do imóvel R\$ 36.800.000,00 (trinta e seis milhões e oitocentos mil reais); (c) Imóvel 3 - NIRF 0.808.465-3, com área de 1.845,0 hectares e valor do imóvel R\$ 24.860.000,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e sessenta mil reais); (d) Imóvel 4 - NIRF 0.808.472-6, com área de 2.227,6 hectares e valor do imóvel R\$ 29.590.000,00 (vinte e nove milhões, quinhentos e noventa mil reais) e (e) Imóvel 5 - NIRF 0.808.463-7, com área de 2.398,1 hectares e valor do imóvel R\$ 31.670.000,00 (trinta e um milhões, seiscentos e setenta mil reais). **Cláusula Quarta.** A presente hipoteca é outorgada pelo prazo de 30 (trinta) anos contados da data da lavratura desta escritura ou até a liquidação da totalidade das Debêntures objeto da Emissão, o que ocorrer por último. **Cláusula Quinta.** As partes reconhecem tratar-se esta escritura de título executivo extrajudicial, podendo assim, ser proposta a correspondente ação judicial pela Credora, caso a Devedora não cumpra as obrigações pecuniárias assumidas nos termos da Escritura de Emissão. **Cláusula Sexta.** Correrão por conta da Devedora todas as despesas decorrentes desta escritura e de seu registro nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. **Cláusula Sétima.** A Hipoteca ora constituída também recairá sobre todas as construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, que ficarão desde logo incorporadas aos Imóveis ora hipotecados, entendendo-se, ainda, como acessórios, para efeitos de execução e penhora, quaisquer rendas ou aluguéis que os Imóveis ora hipotecados vierem a produzir. **Cláusula Oitava.** Os termos da Escritura de Emissão complementam esta escritura para efeito de interpretação e de perfeito entendimento dos termos e condições aqui tratados, sendo, entretanto, a presente escritura autônoma para fins de execução da garantia aqui prevista. **Cláusula Nona.** Para dirimir qualquer questão ou conflito que resulte, direta ou indiretamente, desta escritura, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **Cláusula Décima.** A Garantidora apresenta neste ato (i) Certidão Positiva com



JUDICIAL

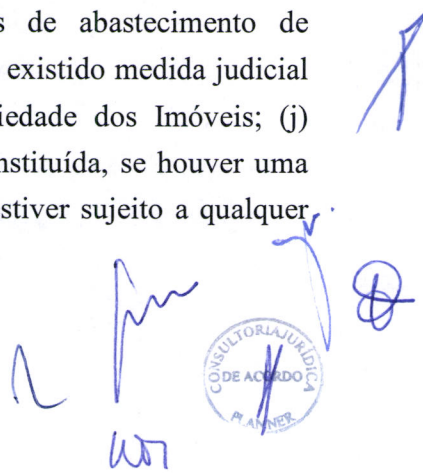
09 10 11

Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (Secretaria da Receita Federal do Brasil), expedida via internet em 16/11/2010, sob o nº 008702010-21200962, cuja autenticidade foi confirmada em [COMPLETAR], no sítio eletrônico “www.receita.fazenda.gov.br”, vigente até 15/05/2011; e (ii) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil), expedida via internet em [COMPLETAR], às [COMPLETAR], com o código de controle [COMPLETAR], cuja autenticidade foi confirmada em [COMPLETAR], no sítio eletrônico “www.receita.fazenda.gov.br”, vigente até [COMPLETAR]. As partes autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a promover averbações necessárias para o registro do imóvel. A pedido das partes, lavro esta escritura que leio, dou a ler, aceitam e assinam. **Cláusula Décima Primeira.** Em virtude da Hipoteca neste ato constituída, a Garantidora compromete-se e obriga-se a: (a) administrar os Imóveis de maneira adequada, mantendo-os em perfeitas condições e livres de invasões ou turbações a qualquer título, defendendo e garantindo os direitos dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, contra reivindicações de qualquer pessoa; (b) manter em situação regular os Imóveis em relação a impostos, encargos ou outras contribuições de natureza municipal, estadual ou federal; (c) não instituir quaisquer ônus sobre os Imóveis de qualquer natureza, durante a vigência da presente Hipoteca, mantendo os Imóveis livres de quaisquer ônus e encargos; (d) informar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer fato que possa depreciar ou afetar os Imóveis e, se assim entender o Agente Fiduciário, substituir as garantias prestadas nesta Escritura de Hipoteca; (e) promover a complementação da Hipoteca em caso de perda, deterioração ou desvalorização dos Imóveis no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da ocorrência de qualquer deterioração; e (g) manter a validade, eficácia e exequibilidade da presente Hipoteca, até que todas as Obrigações Garantidas sejam plenamente satisfeitas. **Cláusula Décima Segunda.** Ainda em virtude da presente Hipoteca, a Garantidora expressamente renuncia em favor do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, a qualquer privilégio legal que possa prejudicar o exercício dos direitos dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, e obrigando-se a apresentar ao Agente Fiduciário, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data desta Escritura de Hipoteca, o comprovante de ingresso e prenotação desta Escritura de Hipoteca, para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e obter todos os registros e averbações necessários para a formalização desta Hipoteca, ou ainda, em relação a quaisquer construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, relacionadas ao Imóvel, dentro do período de 20 (vinte).

JUL 13 2011

09 12 10

dias úteis a contar da data desta Escritura de Hipoteca. **Cláusula Décima Terceira.** A Garantidora neste ato declara e garante ao Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, que: (a) possui plenos poderes e autorizações para celebrar a presente Escritura de Hipoteca, assim como para cumprir com suas obrigações e constituir a Hipoteca sobre os Imóveis nos termos aqui previstos, tendo praticado todos os atos necessários para autorizar a celebração e o cumprimento da presente Escritura de Hipoteca, assim como para constituir a Hipoteca que ora recai sobre os Imóveis; (b) a presente Escritura de Hipoteca constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exeqüível contra a Garantidora de acordo com os seus termos, e, mediante registro desta Escritura de Hipoteca no competente Cartório de Registro de Imóveis, a Hipoteca ora constituída representará um direito real de garantia válido e eficaz sobre os Imóveis, exeqüível de acordo com os seus termos; (c) a celebração e o cumprimento da presente Escritura de Hipoteca não viola quaisquer exigências legais ou contratuais aplicáveis ou oponíveis à Garantidora, nem resultarão na criação ou imposição de qualquer ônus sobre quaisquer de seus bens ou receitas por força de disposição legal ou contratual aplicável ou oponível à Garantidora, exceção feita à Hipoteca ora constituída; (d) a celebração, o cumprimento, a validade ou a exeqüibilidade da presente Hipoteca não estão condicionados a qualquer consentimento, autorização, averbação ou outro ato relevante por parte de qualquer órgão governamental ou arbitral, nem de forma relevante ao consentimento de terceiros, salvo o registro da presente Hipoteca junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis com competência sobre os Imóveis; (e) não estão em curso ou não são ora passíveis de instituição contra si ou qualquer de seus ativos ou receitas, quaisquer inquéritos e processos judiciais ou administrativos perante órgãos governamentais ou arbitrais, relativamente à presente Hipoteca ou a qualquer dos negócios nela contemplados; (g) não existe qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto os Imóveis, no todo ou em parte; (h) os Imóveis não abrigam e não tem conhecimento de que tenham abrigado quaisquer atividades que possa considerá-los contaminados ou potencialmente contaminados, ou passíveis de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis; (i) não existe e não tem conhecimento de que tenha existido medida judicial ou extrajudicial que possa comprometer a posse e/ou a propriedade dos Imóveis; (j) imediatamente substituirá e/ou complementar a Hipoteca ora constituída, se houver uma deterioração no valor dos Imóveis, a qualquer título, ou se este estiver sujeito a qualquer

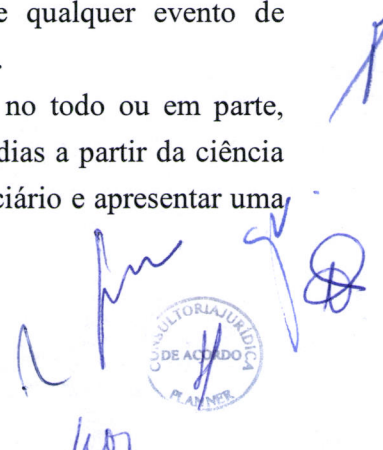
A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'CONSULTORIA JURIDICA' and 'DE ACORDO' with a checkmark. There is also a small circular stamp with a cross inside.

JUL 29

08 13 11

forma de restrição, constrição ou penhora em processo judicial ou administrativo, ocasionando uma redução no valor econômico dos Imóveis, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da ocorrência de qualquer deterioração ou de qualquer redução ; (l) preservará a integridade da Hipoteca ora constituída, defendendo-a contra eventuais ações ou demandas de terceiros, a qualquer título. A qualquer tempo e periodicamente, mediante solicitação do Agente Fiduciário, e exclusivamente às expensas da Garantidora, esta deverá imediatamente celebrar e formalizar todos os demais instrumentos e documentos, assim como praticar todos os demais atos, que venham a ser razoavelmente solicitados para a obtenção ou preservação integral dos benefícios relativos à presente Hipoteca e dos direitos e poderes nela previstos. Todos os custos e despesas com relação à outorga ou manutenção dos direitos reais de garantia aqui previstos, incluindo despesas legais e outros custos e despesas razoáveis relativos à outorga, registro, aperfeiçoamento, manutenção e continuidade de tais direitos reais de garantia, bem como a eventual execução desta hipoteca, ou ainda à preparação, celebração, registro ou arquivamento de documentos que o Agente Fiduciário venha a solicitar, deverão ser pagos pela Garantidora imediatamente após recebimento dos respectivos documentos comprobatórios de tais custos e despesas. A Garantidora não celebrará ou tornar-se-á sujeita a qualquer obrigação contratual que possa afetar sua capacidade de cumprir, ou pretenda impedir que cumpra, com as disposições deste instrumento; (m) manterá esta Hipoteca válida e eficaz até (i) que tenha sido plenamente liberada pelo Agente Fiduciário, (ii) que todas as Obrigações Garantidas tenham sido plenamente satisfeitas, e (iii) que nada mais seja devido aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em razão da Escritura de Emissão; (n) cumprirá com todas as obrigações relativas à contratação dos seguros aplicáveis aos Imóveis; (o) pagará todos os impostos, tributos, contribuições, encargos, taxas, incidências ou outras exigências em instância municipal, estadual ou federal, relativamente aos Imóveis, incluindo, sem limitação, o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural devido, apresentando ao Agente Fiduciário ou a terceiros por este indicados, cópias dos comprovantes de todos os respectivos pagamentos; e (p) não existem até a presente data ações versando sobre direito real ou pessoal reipersecutórias relativas aos Imóveis. **Cláusula Décima Quarta.** A qualquer tempo durante a vigência da presente Hipoteca, o Agente Fiduciário terá o direito de executar a Hipoteca mediante a ocorrência e continuidade de qualquer evento de vencimento antecipado, conforme os termos da Escritura de Emissão.

Cláusula Décima Quinta. Na hipótese da qualquer dos Imóveis, no todo ou em parte, serem desapropriados, a Garantidora deverá, dentro de 15 (quinze) dias a partir da ciência da declaração de utilidade pública comunicar o fato ao Agente Fiduciário e apresentar uma



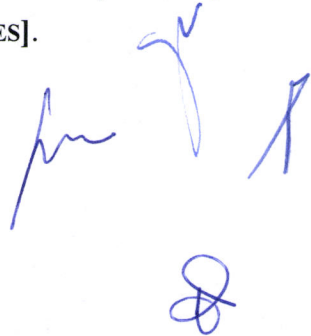
JUL 2019

09 19 19

nova garantia real, de valor equivalente, a ser aceita pelos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, assegurando as Obrigações Garantidas em substituição à hipoteca ora criada. Na hipótese de descumprimento destas obrigações dentro do prazo aqui ajustado, o Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, ficará sub-rogado na totalidade dos valores devidos pelo desapropriante à Garantidora em decorrência da desapropriação (“Valor da Desapropriação”). A Garantidora, neste ato, outorga ao Agente Fiduciário todos e quaisquer poderes necessários para receber do desapropriante o Valor da Desapropriação.

Cláusula Décima Sexta. A presente garantia hipotecária poderá ser considerada vencida antecipadamente, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos, além de outros previstos em lei, em especial nos artigos 333 e 1.425, ambos do Código Civil Brasileiro: (a) se a Garantidora deixar de cumprir qualquer obrigação assumida nesta Escritura de Hipoteca ou na Escritura de Emissão; (b) se ocorrer qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão ; (c) se qualquer dos Imóveis for objeto de alguma modalidade de alienação, promessa de alienação, oneração, locação, comodato ou arrendamento, sem a prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário; entende-se, também, como modalidade de alienação, além daquelas previstas em lei, as hipóteses decorrentes de atos societários, tais como: conferência dos bens ora dados em hipoteca para integralização de capital para sociedade em que a Garantidora detenha participação; **Parágrafo Primeiro.** No caso de vencimento antecipado, o Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, poderá executar a presente garantia hipotecária, na forma da legislação aplicável, utilizando-se de quaisquer dos procedimentos previstos no Código de Processo Civil. O produto originado da excussão da garantia, conforme aqui previsto, será imputado primeiro ao pagamento de juros, multas e despesas e, ao final, ao pagamento do principal devido, quando vencida a Escritura de Emissão, ainda que antecipadamente.

[FÓRMULAS PADRONIZADAS DE ENCERRAMENTO DA ESCRITURA, COM IDENTIFICAÇÃO DO OFICIAL PÚBLICO QUE A LAVROU E ASSINATURA DOS PRESENTES].



h07