



Secretaria da Micro e Pequena Empresa da Presidência da República  
Secretaria de Racionalização e Simplificação  
Departamento de Registro Empresarial e Integração  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

**JUCEMG**

SEDE - BELO HORIZONTE

Ato: 980 - 03/05/2014 15:11



14/372.847-4

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

Código da Natureza Jurídica

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

**31300022374**

**2054**

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR(A). PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

NOME: **COTEMINAS S/A**

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
------------	---------------	------------------	------	---------------------------

1	980	-	-	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
---	-----	---	---	------------------------------------

S/DOE

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

**MONTES CLAROS**

Local

Nome: **Josué Christiano Gomes da Silva**

Assinatura:

Telefone de Contato: **11 2145-4411**

**30 Maio 2014**

Data

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR

☒ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM

☐ SIM

Processo em Ordem  
À decisão

**05/06/14**

Data: **05/06/14**  
Analista de Gestão e Registro Empresarial:  
**Daniela Gontijo Silva**

Responsável

☐ NÃO

☐ NÃO

Data

Responsável

Data

Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.

☐ Processo indeferido. Publique-se.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NRO: ED.000.184-3/000  
EM **06/06/2014**  
#COTEMINAS S/A#

PROTOCOLO: **14/372.847-4**

**AH1283901**

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

☒ Processo deferido. Publique-se e archive-se.

☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

**06/06/14**

Data

**Nacib Hetti**

Presidente da

**J.º Jéhu Pinto de Aguiar Filho**

Turma

**Airton Gomes Satim**

OBSERVAÇÕES

**Daniela Gontijo Silva**  
Analista de Gestão e Registro Empresarial

**Gabrieli**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÃO, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA COTEMINAS S.A.**

2/71

Pelo presente instrumento particular:

I. Na qualidade de companhia emissora da Debênture (conforme definido abaixo):

**COTEMINAS S.A.**, sociedade anônima sem registro de emissor de valores mobiliários e com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Avenida Lincoln Alves dos Santos, 955, Distrito Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.663.140/0001-99, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE nº 3130002237-4, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

II. E, de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses do titular da debênture da 2ª emissão pública de debênture da Emissora ("Debenturista");

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

III. Na qualidade de interveniente anuente:

**SPRINGS GLOBAL PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Avenida Lincoln Alves dos Santos, 955, Distrito Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.718.269/0001-57, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE nº 3130002243-9, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Garantidora" e, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, "Partes", e individualmente e indistintamente, "Parte"),

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ação, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Coteminas S.A." ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debênture", respectivamente), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

SP - 11229912v1



1

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS AUTORIZAÇÕES

1.1 A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 29 de maio de 2014 ("AGE"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), cuja ata será registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais e publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e no "Jornal de Notícias Montes Claros".

1.2 A prestação da Fiança (conforme abaixo definido) pela Garantidora, nos termos do item 4.15.2 da presente Escritura de Emissão, foi aprovada na 44ª Reunião do Conselho de Administração da Garantidora, realizada em 20 de fevereiro de 2014, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o n.º 5238352 e publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e no "Jornal de Notícias Montes Claros".

## CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

### 2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários e Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A distribuição pública da Debênture desta Emissão será realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Oferta Restrita").

2.1.2. Por se tratar de oferta para distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta Restrita poderá vir a ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da ANBIMA, após a expedição de diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

SP - 11229912v1



2

4/11

## 2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais e Publicação da Ata da AGE

A ata da AGE foi protocolada perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, e será publicada (i) no Diário Oficial do Estado de Minas Geras; e (ii) no "Jornal de Notícias Montes Claros", nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

## 2.3. Registro da Escritura de Emissão

2.3.1 Sem prejuízo do disposto no item 4.15.6 abaixo, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos ("Aditamentos") serão registrados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, de acordo com o artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos termos do item 2.3.1 acima, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

## 2.4. Registro da Alienação Fiduciária

2.4.1 Os Contratos de Alienação Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, dos imóveis de titularidade da Emissora localizados (i) na Avenida Tomaz Landim, s/nº, Bairro Igapó, na cidade de São Gonçalo do Amarante, no estado do Rio Grande do Norte, objeto das matrículas nº. 002, 767, 6677, 12.903 e 13.555, será registrado no 1º Ofício de Notas – Tabelionato e Oficialato do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de São Gonçalo do Amarante; (ii) na Avenida Governador Magalhães Pinto, nº 4.000, Bairro Planalto, na cidade de Montes Claros, no estado de Minas Gerais, objeto das matrículas nº. 3.973 e 7.259, será registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros; (iii) na Rua Progresso, 150, Bairro Garcia, na cidade de Blumenau, no estado de Santa Catarina, objeto da matrícula nº. 16.310, será registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau; (iv) na Av. Deputado Raimundo Asfora, 1001, na cidade de Campina Grande, no estado da Paraíba, objeto da matrícula nº. 46.514, será registrado no Cartório do Primeiro Ofício de Campina Grande da Paraíba; e (v) na BR 101, quilometro 3,5, nº 3620, na cidade de João Pessoa, no estado da Paraíba, objeto das matrículas nº. 6.855, 14.306 e 63.693, será registrado no Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul de João Pessoa, de acordo com o artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.

SP - 11229912v1



R

3

p

2.4.2. A Emissora compromete-se a enviar ao titular da Debênture 1 (uma) via original de cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos termos do item 2.4.1 acima, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

## 2.5. Registro para Colocação e Custódia Eletrônica

A Debênture será registrada para distribuição no mercado primário através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) e para custódia eletrônica no CETIP21 – Módulo de Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), vedada a negociação em mercado secundário.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### 3.1. Objeto Social da Emissora

De acordo com o artigo 2º do seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social a produção e comercialização de fios, tecidos, confecção de artigos têxteis em geral, a importação e exportação, podendo participar do capital de outras empresas e adquirir títulos negociáveis no mercado de capitais.

### 3.2. Número da Emissão

Esta Escritura de Emissão representa a 2ª emissão de debêntures da Emissora.

### 3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão na Data de Emissão (conforme abaixo definido) será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo ser aumentado até R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), nos termos do item 3.3.2. abaixo (“Valor Total da Emissão”).

3.3.2. Fica desde já estabelecido que a presente Escritura de Emissão deverá ser objeto de aditamento, sem necessidade de nova aprovação societária da Emissora e até a data de distribuição da Debênture, para alteração do Valor Total da Emissão nos termos do item 3.3.1 acima, observado que o aumento do Valor Total da Emissão somente ocorrerá caso: (i) exista demanda para colocação adicional das debêntures; e (ii) a Emissora comprove que o valor



adicional a ser captado será utilizado exclusivamente para honrar obrigações assumidas em contratos de compra e venda de algodão.

### 3.4. Séries

A Emissão será realizada em série única.

### 3.5. Quantidade

Será emitida 1 (uma) Debênture.

### 3.6. Destinação de Recursos

3.6.1 Nos termos do item 3.1 acima, a Emissora é uma sociedade que tem como principal atividade econômica a produção e comercialização de fios, tecidos e a confecção de artigos têxteis em geral, razão pela qual necessita adquirir algodão, matéria-prima essencial para seu negócio, diretamente de produtores rurais e terceiros comercializadores de algodão.

3.6.2 Nesse sentido, os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão da Debênture serão destinados exclusivamente à aquisição de algodão para beneficiamento e industrialização, necessários para a continuidade das atividades da Emissora durante os anos de 2014 e 2015, nos termos dos contratos de compra e venda de algodão já celebrados com produtores rurais e terceiros comercializadores de algodão, de forma que a Emissora possa cumprir seu objeto social.

### 3.7. Banco Liquidante e Escriturador Mandatário

O banco liquidante e escriturador mandatário da presente Emissão será o **Bradesco S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante e Escriturador Mandatário").

SP - 11229912v1



R

5

JP

## CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DA DEBÊNTURE

### 4.1. Colocação

4.1.1. A Debênture será objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, com a intermediação do Banco Votorantim S.A. ("Coordenador Líder"), sob regime de garantia firme de colocação para um volume de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo ser aumentado até R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), nos termos do item 3.3.2. acima.

4.1.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 ("Plano de Distribuição"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido).

4.1.3. O público alvo da Oferta Restrita serão investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados").

4.1.4. A colocação da Debênture será realizada através do MDA, de acordo com os procedimentos da CETIP, e com o Plano de Distribuição descrito nesta Cláusula Quarta....

4.1.5. No ato de subscrição da Debênture, o respectivo Investidor Qualificado assinará declaração atestando estar ciente de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) observado o disposto no item 2.5.2. acima, a Debênture não será passível de negociação nos mercados regulamentados, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os termos e condições constantes da presente Escritura de Emissão.

4.1.6. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder ao Investidor Qualificado interessado em adquirir a Debênture no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

4.1.7. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para a Debênture. Não será firmado contrato de estabilização de preço da Debênture no mercado secundário.

SP - 11229912v1



26

#### 4.2. Data de Emissão da Debênture

Para todos os efeitos legais, a data de emissão da Debênture será o dia 30 de maio de 2014 ("Data de Emissão").

#### 4.3. Valor Nominal Unitário da Debênture

4.3.1. O valor nominal unitário da Debênture na Data de Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo ser aumentado até R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) nos termos do item 4.3.2. abaixo ("Valor Nominal Unitário").

4.3.2. Fica desde já estabelecido que a presente Escritura de Emissão deverá ser alterada, por meio de aditamento, sem necessidade de nova aprovação societária da Emissora e até a data de distribuição da Debênture, para alteração do Valor Nominal Unitário nos termos do item 4.3.1 acima, observado que o aumento do Valor Nominal Unitário somente ocorrerá caso: (i) exista demanda para colocação adicional das debêntures; e (ii) a Emissora comprove que o valor adicional a ser captado será utilizado exclusivamente para honrar obrigações assumidas em contratos de compra e venda de algodão.

#### 4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação de Titularidade

4.4.1. A Debênture será da forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas e não será conversível em ação de emissão da Emissora.

4.4.2. Não serão emitidos certificados representativos da Debênture nos termos do artigo 63, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade da Debênture será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriutor Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade, considerando que a Debênture esteja custodiada eletronicamente na CETIP, o extrato em nome do titular da Debênture emitido pela CETIP.

4.4.3. O titular da Debênture deverá vincular a Debênture à emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª série da 3ª emissão da Securitizadora ("CRA"), fora do âmbito da CETIP, por meio de instrumento particular de alienação privada, registrado em Cartório de Títulos e Documentos.

4.4.3.1. Em vista da vinculação mencionada no item 4.4.3 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela respectiva companhia,

SP - 11229912v1



securitizadora no âmbito dos CRA ("Securitizadora"), na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, todos e quaisquer recursos devidos ao titular da Debênture em decorrência de sua titularidade da Debênture estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRA de emissão da Securitizadora e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do titular da Debênture.

4.4.3.2 A vinculação mencionada neste item 4.4.3 trará obrigações pecuniárias, conforme descritas na Cláusula XIV do Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização"), com as quais a Emissora terá de arcar, posto que despesas extraordinárias, assim consideradas aquelas não descritas no Termo de Securitização ou outro documento relacionado à emissão dos CRA, devem ser objeto de aprovação prévia pela Emissora.

4.4.3.2.1 Caso o Termo de Securitização não estabeleça prazo específico para reembolso das despesas mencionadas no item 4.4.3.2 acima pela Emissora, as despesas incorridas no âmbito da estruturação e manutenção dos CRA deverão ser reembolsadas pela Emissora em até 3 (três) dias úteis a contar do recebimento pela Emissora dos respectivos comprovantes.

#### 4.5. Espécie

A Debênture será da espécie com garantia real, contando ainda com garantia fidejussória adicional da Garantidora na forma de fiança, conforme descrita no item 4.15.2 abaixo.

#### 4.6. Preço e Forma de Integralização

A Debênture será totalmente subscrita e integralizada pelo titular da Debênture, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP, na mesma data em que ocorrer a integralização dos CRA, sendo admitido que a integralização da Debênture ocorra no dia útil seguinte à data de integralização dos CRA caso esta integralização tenha ocorrido após as 16:00 horas. A integralização da Debênture será feita na data de subscrição, em uma única parcela, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, descontadas as despesas mencionadas no item 4.4.3.2 acima ("Data de Integralização" e "Preço de Integralização", respectivamente).

#### 4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

A Debênture terá prazo de 36 (trinta e seis) meses, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2017 ("Data de Vencimento"), observada a possibilidade (a) de resgate antecipado em virtude da ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI e ausência de acordo entre

SP - 11229912v1



a Emissora e o titular da Debênture, com relação a novo parâmetro de Remuneração; e (b) vencimento antecipado da Debênture, nos termos do item 4.12. abaixo.

#### 4.8. Amortização Programada

O Valor Nominal Unitário será amortizado anualmente, em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, cada uma equivalente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2016 e o segundo pagamento na Data de Vencimento, ou seja, em 13 de junho de 2017.

#### 4.9. Remuneração

4.9.1 O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será corrigido monetariamente. A Debênture renderá juros, desde a Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes à variação acumulada de, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) e, no máximo, 113% (cento e treze por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros 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 CETIP ("Taxa DI"), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Remuneração").

4.9.1.1 Fica desde já estabelecido que a presente Escritura de Emissão deverá ser alterada, sem necessidade de nova aprovação societária da Emissora e até a Data de Integralização, a fim de se definir, dentro do limite estabelecido no item 4.9.1 acima, qual será a porcentagem da variação da Taxa DI aplicável na Remuneração.

4.9.2 A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Integralização ou a data de vencimento do último Período de Capitalização (conforme definido abaixo), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

SP - 11229912v1



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right and initials 'R', '9', and 'P' at the bottom right.

- J** Valor da Remuneração, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
- VNe** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Debênture em circulação, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- FatorDI** Produtório das Taxas DI-Over com uso de percentual aplicado a partir da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo do pagamento da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[ 1 + \left( \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

onde:

- $n_{DI}$**  Número total de Taxas DI-Over, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;
- k** Corresponde ao número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 até  $n_{DI}$ ;
- p** Percentual a ser aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, correspondente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) e, no máximo, 113% (cento e treze por cento), conforme será definido nos termos do item 4.9.1.1 acima;
- $\text{TDI}_k$**  Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

- $\text{DI}_k$**  Taxa DI-Over divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

**Observações:**

SP - 11229912v1



10

- 1) O fator resultante da expressão  $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$  será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- 3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- 4) As Taxas DI deverão ser utilizadas considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.9.3. O Período de Capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.9.3.1 Excepcionalmente, no primeiro evento de pagamento da Remuneração após a Data da Integralização, deverá ser capitalizado um prêmio equivalente a 0,122% sobre o Valor Total da Emissão a ser pago na primeira Data de Pagamento da Remuneração.

4.9.4. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte do titular da Debênture, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

4.9.5. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) dias úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será convocada pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) dias úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento de quaisquer eventos referidos acima, Assembleia Geral de Debenturista, a ser realizada dentro do prazo de, no mínimo, 22 (vinte e dois) dias contados

SP - 11229912v1



11

*[Handwritten signatures and initials]*

da publicação do edital de convocação a qual terá como objeto a deliberação pelo titular da Debênture, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração da Debênture, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração.

4.9.5.1. Caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração entre a Emissora e o titular da Debênture, ou caso não haja a Assembleia Geral de Debenturista mencionada no item 4.9.5 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a Debênture, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturista ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último. A Debênture, uma vez resgatada antecipadamente nos termos deste item, será cancelada pela Emissora. Nesta alternativa, para o cálculo da Remuneração da Debênture, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.5.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturista de que trata o item 4.9.5 acima, referida Assembleia Geral de Debenturista não será realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos deste item 4.9.5, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

4.9.6. A Remuneração será paga semestralmente nas datas previstas na tabela abaixo (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração"): .....

Datas de Pagamento da Remuneração da Debênture	
1º	11/12/2014
2º	11/06/2015
3º	11/12/2015
4º	13/06/2016
5º	13/12/2016
6º	13/06/2017

#### 4.10. Repactuação Programada

Não haverá repactuação programada da Debênture.

SP - 11229912v1



12

#### 4.11. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

Exceto se de outra forma estabelecido na presente Escritura de Emissão, quaisquer Aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora, pela Garantidora e pelo Agente Fiduciário após aprovação em Assembleia Geral de Debenturista, conforme Cláusula Sétima abaixo, e posteriormente arquivados nos termos dos itens 2.3.1 acima e 4.15.6 abaixo.

#### 4.12. Vencimento Antecipado

4.12.1. A Debênture e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, tornando-se imediatamente exigível da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário da Debênture acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme seja o caso, até a data do seu efetivo pagamento e demais encargos devidos e não pagos até a data do vencimento antecipado, na ocorrência das seguintes hipóteses previstas nos itens 4.12.2. e 4.12.3. abaixo ("Evento de Inadimplemento").

4.12.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados neste item 4.12.2. acarretará o vencimento antecipado automático da Debênture, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou consulta ao titular da Debênture:

- (a) inadimplemento, pela Emissora ou pela Garantidora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Alienação Fiduciária, que não seja devidamente elidido pela Emissora no prazo de 01 (um) dia útil;
- (b) decretação de vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora, da Garantidora e/ou qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada pela Emissora ("Controladas"), decorrente de inadimplemento de obrigação de pagar qualquer valor referente a obrigações pecuniárias não decorrentes desta Escritura de Emissão cujo valor individual ou agregado seja superior ao equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado que, exclusivamente para obrigações pecuniárias decorrentes de contratos não-financeiros, não será considerado

SP - 11229912v1



13

como um Evento de Inadimplemento, nos termos deste item, a declaração de um vencimento antecipado ou inadimplemento que a Emissora, a Garantidora ou suas Controladas estejam comprovadamente contestando de boa-fé;

- (c) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
- (d) (i) decretação de falência da Emissora, da Garantidora e/ou qualquer de suas Controladas; (ii) pedido de autofalência pela Emissora, pela Garantidora e/ou por qualquer de suas Controladas; (iii) pedido de falência da Emissora ou da Garantidora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Garantidora e/ou qualquer de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Garantidora e/ou qualquer de suas Controladas;
- (e) protesto de títulos contra a Emissora, Garantidora e/ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor em outras moedas, salvo se no prazo legal (a) o protesto tenha sido cancelado ou suspenso; ou (b) tenham sido prestadas garantias em juízo em valor, no mínimo, equivalente ao montante protestado;
- (f) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos Imóveis e não seja obtida a liberação de qualquer desses gravames, no prazo de 20 (vinte) dias seguintes a qualquer desses eventos, salvo no caso da hipoteca existente sobre o Imóvel de São Gonçalo do Amarante (conforme definido abaixo), constituída anteriormente a esta data;
- (g) redução de capital social da Emissora, após a data de assinatura desta Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia do titular da Debênture, conforme disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, Garantidora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;

SP - 11229912v1



14

*[Handwritten signatures and initials]*

- (i) venda ou transferência de ativos relevantes da Emissora e/ou da Garantidora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, de valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto com o consentimento prévio por escrito do titular da Debênture;
- (j) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (k) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora e/ou a Garantidora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (l) alteração do objeto social da Emissora, conforme descrito no item 3.1. desta Escritura de Emissão, que implique na mudança da atividade preponderante da Emissora ou inclua atividade relevante que não seja atualmente desenvolvida pela Emissora;
- (m) caso a Escritura de Emissão seja considerada ou declarada nula, inválida ou ineficaz por qualquer lei ou decisão judicial;
- (n) caso a Emissora transfira ou por qualquer forma ceda ou prometa ceder a terceiros os direitos e obrigações assumidos nos termos desta Escritura de Emissão;
- (o) cisão, fusão ou ainda, incorporação da Emissora e/ou da Garantidora por outra companhia, sem a prévia anuência do titular da Debênture; e
- (p) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, inconsistentes, insuficientes ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e pela Garantidora nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer documento relativo à Debênture e/ou à Emissão.

4.12.3. Em caso de vencimento antecipado automático da Debênture, no termos do item 4.12.2 acima, a Emissora obriga-se a imediatamente efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário da Debênture, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo

SP - 11229912v1



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right and initials 'R' and 'P' at the bottom right.

15

pagamento. Para os vencimentos antecipados não automáticos, nos termos do item 4.12.4. abaixo, a obrigação de efetuar o pagamento passará a ser exigível e deverá ser adimplida dentro de 1 (um) dia útil contado da data da realização da Assembleia Geral de Debenturista que os aprovou.

**4.12.4. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático:** Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados neste item 4.12.4. não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, visando deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado da Debênture, na ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático"):

- (a) descumprimento pela Emissora ou Garantidora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária em quaisquer documentos relacionados com a Emissão, incluindo, mas não se limitando a esta Escritura de Emissão e aos Contratos de Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 3 (três) dias úteis da data em que se tornou devida;
- (b) caso a Alienação Fiduciária seja objeto de questionamento judicial ou arbitral por qualquer terceiro, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que afete o exercício de qualquer de seus direitos sob a garantia e desde que tal decisão, sentença ou acórdão que não seja revertida em sua plenitude no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data em que tenha sido pronunciada, sendo admitida, na hipótese descrita neste item, a substituição do objeto da Alienação Fiduciária pela Emissora, conforme aplicável;
- (c) caso os Contratos de Alienação Fiduciária não sejam registrados nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis dentro do prazo estabelecido na Cláusula 6.1 de tais contratos;
- (d) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou qualquer de suas Controladas que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e pela Garantidora e/ou qualquer de suas Controladas;
- (e) se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que possa afetar as Garantias, caso estas não sejam reparadas em 60 (sessenta) dias, sendo admitida,

SP - 11229912v1



16

na hipótese descrita neste item, a substituição do objeto da Alienação Fiduciária pela Emissora;

- (f) modificação do controle societário efetivo ou indireto da Emissora e/ou da Garantidora, sendo admitidas, no entanto, reorganizações societárias entre as sociedades do grupo econômico da Emissora e/ou da Garantidora; e
  - (g) caso a Emissora deixe de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados semestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações semestralmente e/ou anuais, conforme o caso, consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora ao Agente Fiduciário ("Índices Financeiros"):
- (i) razão entre (A) Dívida Líquida e (B) EBITDA Ajustado, igual ou inferior a 4,25 (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos) durante o ano de 2014;
  - (ii) razão entre (A) Dívida Líquida e (B) EBITDA Ajustado, igual ou inferior a 4,10 (quatro inteiros e dez centésimos) durante o ano de 2015;
  - (iii) razão entre (A) Dívida Líquida e (B) EBITDA Ajustado, igual ou inferior a 4,00 (quatro inteiros) durante o ano de 2016;
  - (iv) razão entre (A) Dívida Líquida e (B) Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,7 (sete décimos); e
  - (v) razão entre (A) EBITDA e (B) Juros, igual ou superior a 2 (dois).

onde:

"*Dívida Líquida*" significa o saldo devedor de principal e juros de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo com instituições financeiras exclusivamente, incluindo operações de mercado de capitais, menos o saldo de caixa e aplicações financeiras de curto e longo prazo;

"*EBITDA*" significa o somatório: (i) do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições e participações minoritárias, (ii) das despesas de depreciação e amortização, e (iii) das despesas financeiras deduzidas das receitas financeiras;

"*EBITDA Ajustado*" significa o EBITDA definido acima, ajustado pelos seguintes itens: i) alienação do ativo imobilizado ou disponível para venda, (ii) provisão para perdas de ativos imobilizados ou intangíveis e (iii) eventos não-recorrentes sem efeito no caixa da Emissora.

SP - 11229912v1



17

19/11

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Emissora; e

“Juros” significa o serviço das dívidas da Emissora que engloba os pagamentos e provisões de juros decorrente da dívida líquida definida acima, a qual inclui esta Debênture.

4.12.5 Os valores mencionados nas alíneas (b), (e) e (h) do item 4.12.2 acima serão reajustados, desde a Data de Integralização, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

4.12.6. Observados os prazos de cura, quando aplicáveis, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, o Agente Fiduciário deverá publicar a convocação da Assembleia Geral de Debenturista, conforme previsto na Cláusula Sétima abaixo, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da data em que tomar ciência do evento ou for assim informado pelo Agente Fiduciário, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado da Debênture.

4.12.7. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Debenturista mencionada no item 4.12.6. acima por falta de quórum, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado da Debênture, mediante envio de notificação à Emissora neste sentido.

4.12.8. O Agente Fiduciário deverá comunicar à CETIP sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na mesma data em que tal fato for comunicado à Emissora.

4.12.8.1 A comunicação de que trata o item 4.12.8. acima deverá ocorrer, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da data do pagamento a que se refere o item 4.12.3. acima.

#### 4.13. Multa e Juros Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração da Debênture, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida ao titular da Debênture, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente atualizados conforme Remuneração prevista no item 4.9. acima, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

SP - 11229912v1



R

18

P

#### 4.14. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

Sem prejuízo do disposto no item 4.13. supra, o não comparecimento do titular da Debênture para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado divulgado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data em que os recursos se tornarem disponíveis.

#### 4.15. Garantias

4.15.1. Garantia Real: (i) o pagamento de todas as despesas e encargos, no âmbito da emissão da Debênture e da emissão e da oferta dos CRA, para manter e administrar o Patrimônio Separado da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento do valor da remuneração e amortização integral da Debênture; e (ii) eventuais pagamentos derivados de (a) inadimplemento, total ou parcial; (b) vencimento ou resgate antecipado da Debênture; (c) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) qualquer custo ou despesa incorrido pelo titular da Debênture ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (e) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pela Garantidora; (f) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da Debênture; (g) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com emissão da Debênture; (h) os recursos necessários para recompor o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) ou para o pagamento das próprias Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) ("Obrigações Garantidas") são garantidos pela alienação fiduciária (i) do imóvel localizado na Avenida Tomaz Landim, s/nº, Bairro Igapó, na cidade de São Gonçalo do Amarante, no estado do Rio Grande do Norte, objeto das matrículas nºs. 002, 767, 6677, 12.903 e 13.555, registradas no 1º Ofício de Notas – Tabelionato e Oficialato do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de São Gonçalo do Amarante ("Imóvel de São Gonçalo do Amarante"), a ser constituída nos termos do item 4.15.1.1 abaixo; (ii) do imóvel localizado na Avenida Governador Magalhães Pinto, nº 4.000, Bairro Planalto, na cidade de Montes Claros, no estado de Minas Gerais, objeto das matrículas nºs. 3.973 e 7.259, registradas no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros; (iii) do imóvel localizado na Rua Progresso, 150, Bairro Garcia, na cidade de Blumenau, no estado de Santa Catarina, objeto da matrícula nº. 16.310, registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau; (iv) do imóvel localizado na Av. Deputado Raimundo Asfora, 1001, na cidade de Campina Grande, no estado da Paraíba, objeto da matrícula nº. 46.514, registrada no Cartório do Primeiro Ofício

SP - 11229912v1



19

de Campina Grande da Paraíba; e (v) do imóvel localizado na BR 101, quilometro 3,5, nº 3620, na cidade de João Pessoa, no estado da Paraíba, objeto das matrículas nº. 6.855, 14.306 e 63.693, registradas no Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul de João Pessoa ("Imóveis"), cujo somatório dos valores de mercado deverá ser de, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas, tomando-se como base os laudos de avaliação anexos a cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária (conforme definidos abaixo) ("Razão de Garantia"), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97") e, conforme aplicável, do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças de cada um dos Imóveis ("Alienação Fiduciária" e "Contratos de Alienação Fiduciária", respectivamente).

4.15.1.1 Fica desde já estabelecido que a Emissora deverá instituir a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel de São Gonçalo do Amarante, devendo assinar Contrato de Alienação Fiduciária, cujo teor deve corresponder substancialmente ao Anexo I à presente Escritura de Emissão, dentro de 10 (dez) dias úteis após o registro da Escritura de Aditivo nº 02 ao Contrato nº 09.2.1498.1, de 30 de dezembro de 2009, celebrado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, e nº 02 ao contrato nº 20/20888-X, de 30 de dezembro de 2009, celebrado com o Banco do Brasil S.A., com constituição de hipoteca conjunta, celebrada entre o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, o Banco do Brasil S.A. e a Coteminas S.A., com a interveniência de terceiros, no 1º Ofício de Notas – Tabelionato e Oficialato do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de São Gonçalo do Amarante.

4.15.1.2 Fica desde já certo e ajustado que o Agente Fiduciário poderá excutir a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis em conjunto ou separadamente, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.15.1.3 Nos termos da Cláusula 3.4. dos Contratos de Alienação Fiduciária, na hipótese de a Alienação Fiduciária objeto de tais contratos deteriorar-se, por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos Bens Alienados (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas e/ou a Emissora deverão, comunicar o fato ao Agente Fiduciário, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da data em que efetivamente tomarem conhecimento de algum destes eventos, e deverão substituir ou reforçar a garantia no prazo de 30 (trinta) dias contados da referida comunicação.

SP - 11229912v1



R

20

P

4.15.1.4 Sem prejuízo do disposto no item 4.15.1.3 acima, a Emissora terá a opção de alienar os Imóveis, sem a necessidade de que o titular da Debênture aprove tal alienação, desde que: (i) a soma do valor de mercado dos Imóveis permaneça igual ou superior à Razão de Garantia, tomando-se como base os laudos de avaliação anexos a cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária; e (ii) o uso dos recursos decorrentes de eventual alienação seja utilizado exclusivamente para amortização de financiamentos bancários.

4.15.2. Garantia Fidejussória: Adicionalmente à Alienação Fiduciária, a Garantidora presta fiança em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do Debenturista, obrigando-se solidariamente como fiadora e principal pagadora de todas as Obrigações Garantidas nos termos descritos a seguir ("Fiança" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, "Garantias");

- (a) a Garantidora declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, solidariamente fiadora e principal pagadora das Obrigações Garantidas;
- (b) as Obrigações Garantidas serão pagas pela Garantidora no prazo de até 1 (um) dia útil, contado a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário à Garantidora nesse sentido, mediante a qual será informado o inadimplemento por parte da Emissora, na respectiva data de pagamento, de todo e qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão ("Notificação de Inadimplemento"). A Notificação de Inadimplemento só poderá ser emitida pelo Agente Fiduciário (1) após a verificação do inadimplemento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão, respeitados eventuais períodos de cura e/ou (2) quando da declaração do vencimento antecipado da Debênture nos termos desta Escritura de Emissão;
- (c) os pagamentos deverão ser realizados pela Garantidora de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão;
- (d) a Garantidora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e os Artigos 77 e 595 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (e) mediante a excussão da Fiança objeto deste item 4.15.2 a Garantidora sub-rogar-se-á nos direitos do titular da Debênture. A Garantidora desde já concorda e obriga-se a somente exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor honrado, nos termos desta

SP - 11229912v1



21

Handwritten signatures and initials.

Fiança, conforme o caso, após o titular da Debênture ter recebido todos os valores a ela devidos, nos termos desta Escritura de Emissão;

- (f) a Fiança objeto deste item entrará em vigor na Data de Emissão, vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, quer seja pela Emissora quer seja pela Garantidora;
- (g) a Garantidora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas;
- (h) a Fiança foi devidamente consentida de boa fé pela Garantidora, nos termos das disposições legais aplicáveis; e
- (i) a Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

4.15.3. Disposições Comuns às Garantias: Fica desde já certo e ajustado que a inobservância dos prazos para execução de quaisquer Garantias constituídas em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do Debenturista, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda ou restrição de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.15.4. No exercício de seus direitos, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos das Garantias (conforme abaixo definido), o Agente Fiduciário poderá executar as Garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.15.5. As Garantias referidas acima são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Emissora e pela Garantidora, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos da presente Escritura de Emissão e demais instrumentos jurídicos competentes à formalização das Garantias, a serem firmados entre as respectivas partes (conjuntamente, os "Documentos das Garantias").

4.15.6 Sem prejuízo do disposto no item 2.3.1 acima, em razão da Fiança prestada pela Garantidora nos termos do item 4.15.2 acima, a presente Escritura de Emissão e eventuais aditamentos deverão ser registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Emissora, da Garantidora e do Agente Fiduciário, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.



24/12

4.15.6.1 O registro mencionado no item 4.15.6 acima deverá ser realizado em até 20 (vinte) dias úteis a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão. No prazo de até 2 (dois) dias úteis após a obtenção de tal registro a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão devidamente registrada.

#### 4.16. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizer jus a Debênture serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP.

#### 4.17. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

#### 4.18. Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do titular da Debênture, deverão ser veiculados, nos termos da Instrução CVM 476, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário da divulgação na mesma data de sua publicação.

### CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

(a) fornecer ao Agente Fiduciário:

(i) em até 90 dias da data do encerramento de cada exercício social ou em até 40 (quarenta) dias após o término de cada trimestre social (a) cópia das demonstrações financeiras da Garantidora completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos

SP - 11229912v1



23

auditores independentes, e cópia de suas informações anuais ou informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, conforme o caso; (b) informações complementares preparadas pela Emissora, informando a memória de cálculo, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros; (c) declaração de Diretor da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e (d) relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais índices financeiros, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(ii) aviso a debenturistas, fatos relevantes, conforme definidos na Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 358"), assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse do titular da Debênture, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da data em que forem (ou deversem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

(iii) desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 1 (um) dia útil, contados da data do descumprimento;

- (b) manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em Efeito Material Adverso (conforme abaixo definido) para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas à Debênture;



R

✓

- (c) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete de forma adversa sua capacidade de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
- (d) manter seus ativos segurados, inclusive os Imóveis, conforme as práticas atuais na data de celebração desta Escritura de Emissão;
- (e) informar imediatamente ao Agente Fiduciário caso haja a alienação dos Imóveis nos termos do item 4.15.1.4 acima, comprovando a utilização dos respectivos recursos nos termos de tal item;
- (f) notificar imediatamente ao Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 4.12.1. desta Escritura de Emissão;
- (g) notificar imediatamente ao Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias, ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e da Debenture; ou (ii) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora e/ou da Garantidora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora e/ou da Garantidora;
- (h) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial;
- (i) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme seja o caso;
- (j) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (k) encaminhar qualquer informação relevante sobre a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário e quaisquer informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 4.12. acima, no prazo de até 1 (um) dia útil após

SP - 11229912v1



25

*[Handwritten signatures and initials]*

a cobrança feita pela Agente Fiduciário ou após ter tomado conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

- (l) encaminhar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida, relacionada a um Evento de Inadimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, em prazo não superior a 1 (um) dia útil após o seu recebimento;
- (m) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Liquidante e Escriturador Mandatário, o sistema de custódia eletrônica da Debênture por meio do CETIP21 e o Agente Fiduciário;
- (n) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do titular da Debênture ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao titular da Debênture nos termos desta Escritura de Emissão;
- (o) cumprir, o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;
- (p) observar as disposições da Instrução CVM nº. 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (q) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, no que se refere à Oferta Restrita, com envio de documentos, se for o caso prestando, ainda, todas as informações que lhes forem solicitadas pela CVM e pela CETIP;
- (r) caso o Agente Fiduciário não o faça, convocar, nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre quaisquer matérias que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente Emissão;

SP - 11229912v1



26

- (s) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão, sem a prévia anuência por escrito do titular da Debênture; e
- (t) não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão.

5.2. Para fins desta Escritura de Emissão, “Efeito Material Adverso” significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, da Emissora ou da Garantidora, de modo a afetar a capacidade da Emissora ou da Garantidora de cumprir com suas obrigações decorrentes desta Escritura e da emissão da Debênture.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A Emissora nomeia e constitui como agente fiduciário da Emissão, **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar os interesses do titular da Debênture.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

- (a) é uma instituição financeira, estando devidamente organizada, constituída e existente de acordo com a legislação brasileira;
- (b) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (c) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;
- (d) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

SP - 11229912v1



27

*[Handwritten signatures and initials]*

- (f) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28");
- (h) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável e vigente;
- (i) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (j) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (k) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão, baseado nas informações prestadas pela Emissora e no parecer legal elaborado pelo escritório de advocacia contratado pela Emissora;
- (l) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto; e
- (m) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento da Debênture ou até sua efetiva substituição. Em ambos os casos, o término do exercício das funções do Agente Fiduciário será formalizado por meio de Aditamento.

6.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, parcelas trimestrais de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

SP - 11229912v1



28

28

6.4.1. Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a atividades relacionadas à assessoria ao titular da Debenture em processo de renegociação das condições da Debenture, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Referidas atividades relacionadas à assessoria ao titular da Debenture em processo de renegociação das condições da Debenture incluem, mas não se limitam (i) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou o titular da Debenture e Assembleias Gerais de Debenturista; e (ii) à implementação das decisões tomada pelo titular da Debenture.

6.4.1.1. Em caso de mora no pagamento da remuneração prevista nos itens 6.4. e 6.4.1. acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos (i) a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, (ii) bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

6.4.1.2. A remuneração definida no item 6.4., acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento da Debenture, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

6.4.1.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data da assinatura do respectivo contrato, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

6.4.1.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade da fonte pagadora.

6.4.1.5. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha incorrido para proteger os direitos e interesses do titular da Debenture ou para realizar seus créditos, desde que devidamente comprovadas e autorizadas pela Emissora.

SP - 11229912v1



29

6.4.1.6. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora, mediante depósito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário oportunamente, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

6.4.2. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do titular da Debênture deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelo titular da Debênture, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelo titular da Debênture incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos interesses do titular da Debênture. Os eventuais honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário, indenizações, despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo titular da Debênture, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do titular da Debenture para cobertura do risco da sucumbência.

6.4.3. As despesas a que se refere esta Cláusula compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses do titular da Debênture; e
- (e) despesas com cartorários e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

SP - 11229912v1



30

Handwritten signatures and initials.

6.4.5. As despesas incorridas pelo Agente Fiduciário em decorrência da proteção dos direitos e interesses do titular da Debênture e que não tenham sido devidamente reembolsadas pela Emissora, deverão ser incluídas à dívida da Emissora e gozarão das mesmas garantias que goza a Debênture, preferindo a estas na ordem de pagamento.

6.5. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM ou nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (a) proteger os direitos e interesses do titular da Debênture, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCESP, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários ao referido registro;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando o titular da Debênture acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de propostas de modificações nas condições da Debênture;
- (h) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

SP - 11229912v1



31.

- (i) intimar a Emissora a reforçar a garantia, no caso de descumprimento da Razão de Garantira;
- (j) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do Foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades, as quais deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação;
- (k) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora;
- (l) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturista, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (m) comparecer à Assembleia Geral de Debenturista a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (n) elaborar relatórios destinados ao titular da Debênture, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
  - (i) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - (ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
  - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
  - (iv) posição da distribuição ou colocação da Debênture no mercado;
  - (v) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

SP - 11229912v1



R

32

p

- (vi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (vii) resgate, amortização, repactuação e pagamento de Remuneração realizados no período, bem como eventual aquisições e vendas da Debênture efetuadas pela Emissora;
- (viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão da Debênture, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- (ix) declaração acerca da suficiência e exequibilidade da garantia da Debênture;
- (x) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
  - a. denominação da companhia ofertante;
  - b. valor da emissão;
  - c. quantidade de debêntures emitidas;
  - d. espécie das debêntures emitidas;
  - e. prazo de vencimento das debêntures emitidas;
  - f. tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores, caso aplicável; e
  - g. eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.
- (xi) relação dos bens e valores entregues ao Agente Fiduciário, compreendendo sua administração e/ou prepostos.
- (o) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior aos titulares de Debênture até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
  - a. na sede da Emissora;
  - b. na sede do Agente Fiduciário;
  - c. na CVM;
  - d. na CETIP; e
  - e. na sede do Coordenador Líder.

SP - 11229912v1



33

- (p) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando ao titular da Debênture que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no inciso anterior;
- (q) manter atualizada a relação do titular da Debênture e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Banco Liquidante e Escriturador Mandatário e à CETIP;
- (r) coordenar o sorteio da Debênture a ser resgatada ou amortizada;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer da Emissora;
- (t) notificar o titular da Debênture individualmente ou, caso não seja possível, por meio de aviso publicado nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, acerca de qualquer inadimplemento pela Emissora, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;
- (u) acompanhar com o Banco Liquidante e Escriturador Mandatário em cada Data de Pagamento de Remuneração, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado na presente Escritura de Emissão;
- (v) divulgar as informações referidas no inciso (x) da alínea (o) acima em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;
- (w) responsabilizar-se integralmente pelos serviços de Agente Fiduciário contratados nos termos da legislação vigente;
- (x) acompanhar a ocorrência dos Eventos de Inadimplemento previstos no item 4.12. acima e informar imediatamente o titular da Debênture a ocorrência de qualquer dos referidos eventos; e
- (y) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário da Debênture, disponibilizando-o ao titular da Debênture, à Emissora e aos participantes do mercado.

SP - 11229912v1



34

por meio de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores - internet.

6.6. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses do titular da Debênture na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar antecipadamente vencida a Debênture e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) executar as Garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, do titular da Debênture;
- (c) requerer a falência da Emissora, se as Garantias não forem suficientes para o pagamento dos valores devidos ao titular da Debênture;
- (d) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos do titular da Debênture; e
- (e) representar o titular da Debênture em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora.

6.6.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (e) acima se assim o titular da Debênture autorizar.

6.7. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, judicial ou extrajudicial, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturista para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, pelo titular da Debênture ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, conforme definido na Cláusula Sétima, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à ora avençada.

SP - 11229912v1



35

6.7.1. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e ao titular da Debênture, pedindo sua substituição.

6.7.2. É facultado ao titular de Debênture, após o encerramento do prazo para a subscrição da Debênture, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral Debenturista especialmente convocada para esse fim.

6.7.3. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o novo agente fiduciário, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturista.

6.7.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e ao atendimento dos requisitos previstos na Instrução CVM n.º 28 e eventuais normas posteriores aplicáveis.

6.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado nos termos do item 2.3 acima.

6.7.5.1 O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la ao titular de Debênture em forma de aviso nos termos do item 4.18. acima.

6.7.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

7.1. A Assembleia Geral de Debenturista poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelo titular da Debênture ou pela CVM.

7.2. A convocação se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

SP - 11229912v1



36

7.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.4. A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada no prazo de 22 (vinte e dois) dias contados da publicação do edital de convocação.

7.5. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença do titular da Debênture e da Emissora.

7.6. A Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturista, sendo admitida a constituição de mandatários.

7.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista.

7.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturista e prestar ao titular da Debênture as informações que lhe forem solicitadas.

7.9. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá ao titular da Debênture ou àquele que for designado pela CVM.

7.10. Independentemente das formalidades previstas na Lei e nesta Escritura de Emissão serão consideradas regulares as deliberações tomadas em Assembleia Geral de Debenturista, a que comparecer o titular da Debênture.

7.11. Fica desde já certo e ajustado que o titular da Debênture somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturista conforme instruída pelo representante legal dos titulares dos CRA após ter sido realizada uma Assembleia Geral dos titulares dos CRA.

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DA GARANTIDORA

8.1. A Emissora e a Garantidora neste ato declaram e garantem que:

- (a) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade anônima de acordo com as leis brasileiras e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (b) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão da

SP - 11229912v1



2

37

Debênture, à concessão das Garantias e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora, a Garantidora e/ou suas Controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou da Garantidora, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora, a Garantidora e/ou suas Controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou suas Controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (f) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora e a Garantidora estão obrigadas, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

SP - 11229912v1



38

- (g) as demonstrações financeiras da Emissora e da Garantidora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2011, 2012 e 2013 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora e da Garantidora no período e foram devidamente auditadas nos termos da regulamentação aplicável;
- (h) estão observando e cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada, exceto nos casos em que o descumprimento ou a violação ou inadimplemento referidos não possam razoavelmente acarretar um Efeito Material Adverso;
- (i) os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados exclusivamente para a finalidade estabelecida no item 3.6 acima;
- (j) todas as informações por elas prestadas no âmbito da presente Emissão até a presente data para fins de análise e aprovação da emissão da Debênture são corretas e verdadeiras em todos os seus aspectos relevantes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações (consideradas como um todo) não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (k) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em um Efeito Material Adverso de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo do titular da Debênture;
- (l) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
- (m) todas as declarações e garantias que constam desta Escritura, são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos materiais;

SP - 11229912v1



39

- (n) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (o) a Emissora tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM; e
- (p) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, vinculativa e exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

### CLÁUSULA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

**Para a Emissora:**

**COTEMINAS S.A.**

Avenida Paulista, 1754

São Paulo – SP

CEP 01310-920

At.: Sr. Abílio P. Brito

Telefone: (11) 2145 4421

Correio eletrônico: [abilio.brito@coteminas.com.br](mailto:abilio.brito@coteminas.com.br)

**Para o Agente Fiduciário:**

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

At.: Nelson Santucci Torres

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares

CEP 04530-001

Telefone: (11) 3048-9943

Fax: (11) 3048-9910

Email: [nelson.torres@slw.com.br](mailto:nelson.torres@slw.com.br) / [fiduciario@slw.com.br](mailto:fiduciario@slw.com.br)

SP - 11229912v1



40

**Para a Garantidora:**

**SPRINGS GLOBAL PARTICIPAÇÕES S.A.**

Avenida Paulista, 1754

São Paulo – SP

CEP 01310-920

At.: Sr. Josué C. Gomes da Silva

Telefone: (11) 2145 4403

Correio eletrônico: [gomes.josue@coteminas.com.br](mailto:gomes.josue@coteminas.com.br)

**Para o Banco Liquidante e Escriturador Mandatário:**

**BANCO BRADESCO S.A.**

Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara

Cidade de Osasco - SP

At.: Sra. Pérsia Alves Gonçalves de Barros / Marcelo Poli

Telefone: (11) 3684-9444 / (11) 3684-7654

Fac-símile: (11) 3684-2714

E-mail: [4010.persia@bradesco.com.br](mailto:4010.persia@bradesco.com.br) / [4010.mpoli@bradesco.com.br](mailto:4010.mpoli@bradesco.com.br)

9.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

**CLÁUSULA DÉCIMA – PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

A Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso eventualmente incidentes sobre os pagamentos devidos aos titulares da Debênture. Neste sentido, a Emissora deverá realizar tais pagamentos de modo que o titular da Debênture receba os pagamentos devidos como se tais tributos não houvessem

SP - 11229912v1



41

sido retidos na fonte ou deduzidos. A responsabilidade da Emissora é restrita aos pagamentos eventualmente realizados exclusivamente nos termos deste item, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio e/ou ao titular da Debênture em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

11.3. A presente Emissão é parte de uma operação estruturada, de forma que a presente Escritura de Emissão e todos os demais documentos a ela relacionados devem ser interpretados em conjunto e complementarmente, de modo que todos e quaisquer termos definidos utilizados nesta Escritura de Emissão que porventura não se encontrem definidos no presente instrumento, terão o significado que lhe for imputado nos Documentos das Garantias e demais documentos relacionados aos CRA.

11.4. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

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

11.6. A presente Escritura de Emissão e a Debênture constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas

SP - 11229912v1



42

encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes, do Código de Processo Civil.

11.7. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.8. Exceto se previsto de outra forma nesta Escritura de Emissão, os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

11.9. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Escritura de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora, o Agente Fiduciário e a Garantidora, em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 2 de junho de 2014.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

•••••  
•••••  
•••••  
•••••  
•••••  
•••••  
•••••

*[Assinatura]*


SP - 11229912v1

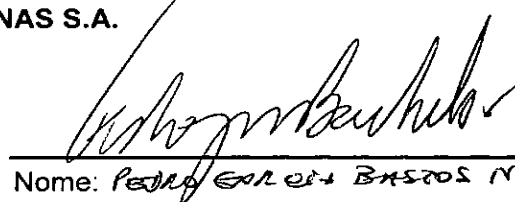


*[Assinaturas]*  
43

(Página de assinaturas 01/03 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ação, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, da Coteminas S.A.)

COTEMINAS S.A.

  
Nome: JOSÉ C. H. BRITO  
Cargo:

  
Nome: PAULO ROBERTO BASTOS NETO  
Cargo:

45/71

SP - 11229912v1



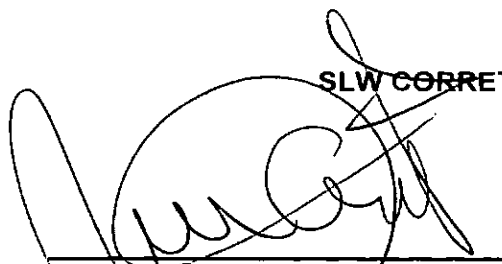




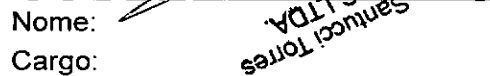
44



(Página de assinaturas 02/03 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ação, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, da Coteminas S.A.)

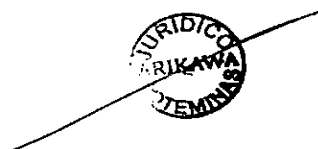
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.



Nome:   
Cargo:   
Felipe Coimbra Alci Andre  
Diretoria Compliance  
SLW CVC Ltda.

Nome:   
Cargo:   
Nelson Santucci Torres  
SLW CVC LTDA.

•••••  
•••••  
•••••  
•••••  
•••••  
•••••  
•••••


SP - 11229912v1




  
  
45


(Página de assinaturas 03/03 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ação, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, da Coteminas S.A.)

**SPRINGS GLOBAL PARTICIPAÇÕES S.A.**

  
Nome: **JOSÉ CRISTIANO**  
Cargo: **CONDOMINIO**

  
Nome: **PEDRO GARCIA BRITO NETO**  
Cargo: **CONDOMINIO**

Testemunhas:

  
Nome: **Abílio P. Brito Neto**  
CPF: **CPF 013.054.528-79**

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_



**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NRO: ED.000.184-3/000  
EM 06/06/2014

#COTEMINAS S/A

PROTOCOLO: 14/372.847-4

AH1283902

  
MARINELY DE PAULA BOMFIM  
SECRETÁRIA GERAL



SP - 11229912v1

46

**ANEXO I**

ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ação, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Coteminas S.A.

**MODELO DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

[anexo]

48/71

SP - 11229912v1

*[Handwritten signatures and marks]*

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS 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 ("Partes", e individualmente e indistintamente "Parte");

**COTEMINAS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Avenida Lincoln Alves dos Santos, 955, Distrito Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.663.140/0001-99, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante" ou "Coteminas");

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciário" ou "Agente Fiduciário"), e

na qualidade de interveniente-anuente:

**GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua do Rocio, 288, conjunto 16, (parte), 1º andar, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.876.090/0001-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Interveniente-Anuente"),

### CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Fiduciante pretende realizar a emissão de 1 (uma) debênture simples, não conversível em ação, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de colocação, termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, com valor nominal unitário de até R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) ("Debênture"), a qual contará, além da garantia ora instituída, com fiança da Springs Global Participações S.A., sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Avenida Lincoln Alves dos Santos, 955, Distrito Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.718.269/0001-57 ("Fiança" e "Garantidora", respectivamente), conforme termos e condições previstos no Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ação, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Coteminas S.A. ("Escritura de Emissão");

SP - 11231811v1



- (b) nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) a Debênture será subscrita e integralizada pelo Banco Votorantim S.A. e, em seguida, transferida para a Interveniente-Anuente mediante uma negociação privada;
- (c) nos termos da Escritura de Emissão, a Emissora nomeou e constituiu como agente fiduciário da Emissão a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. (acima qualificada), para, nos termos da lei e da Escritura de Emissão, representar os interesses do titular da Debênture ("Debenturista").
- (d) a Coteminas é uma sociedade que tem como principal atividade econômica a produção e comercialização de fios, tecidos e a confecção de artigos têxteis em geral, razão pela qual necessita adquirir algodão, matéria-prima essencial para seu negócio, diretamente de produtores rurais e terceiros comercializadores de algodão;
- (e) a Fiduciante utilizará os recursos provenientes da integralização da Debênture por ela emitida exclusivamente à aquisição de algodão para beneficiamento e industrialização, necessários para a continuidade das suas atividades durante os anos de 2014 e 2015, nos termos dos contratos de compra e venda de algodão já celebrados com produtores rurais e terceiros comercializadores de algodão, de forma que a Fiduciante possa cumprir seu objeto social;
- (f) o Debenturista, ora representado pelo Agente Fiduciário, fará jus ao recebimento do valor total da dívida da Fiduciante representada pela Debênture, acrescido da remuneração da Debênture e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão ("Direitos Creditórios do Agronegócio");
- (g) os Direitos Creditórios do Agronegócio serão utilizados como lastro para emissão de certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"), nos termos do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1ª (primeira) Série da 3ª (terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Gaia Agro Securitizadora S.A. e o Agente Fiduciário, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição pública nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Termo de Securitização" e "Oferta Pública", respectivamente);
- (h) a Fiduciante é legítima proprietária dos Imóveis devidamente identificados no Anexo I ao presente Contrato ("Imóveis");
- (i) a Fiduciante pretende garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) por meio da alienação fiduciária dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária, bem como de outros imóveis de sua titularidade ("Demais Imóveis") e identificados na Escritura de



Emissão, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do Debenturista;

- (j) as Partes acordaram celebrar o presente Contrato, que tem por escopo a alienação fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do Debenturista;
- (k) a constituição da Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida), bem como a celebração do presente Contrato, foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante, realizada em 29 de maio de 2014, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o n.º [●] e publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e no "Jornal de Notícias Montes Claros";
- (l) as Partes reconhecem que o presente Contrato integra um conjunto de negociações que envolve ainda os seguintes instrumentos ("Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Negociação Privada de Debênture (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) este Contrato; (iv) o Termo de Securitização; (v) os Boletins de Subscrição dos CRA (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); e (vii) os eventuais aditamentos de quaisquer dos Documentos da Operação;
- (m) 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
- (n) as palavras e os termos constantes deste Contrato, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização 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 Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme abaixo descritas, a Fiduciante aliena e transfere, de forma irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/1997, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei 4.728/1965"), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º

SP - 11231811v1



10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931/2004"), e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/1997 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), bem como das demais disposições legais aplicáveis, cada um dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras, declarando ser proprietária e legítima possuidora dos Imóveis, os quais encontram-se inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes ("Bens Alienados" e "Alienação Fiduciária", respectivamente).

1.1.1. A Alienação Fiduciária resulta na transferência à Fiduciária da propriedade fiduciária e da posse indireta dos Bens Alienados, permanecendo a sua posse direta com o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do Debenturista.

1.1.2. A Alienação Fiduciária garantirá o fiel, pontual e integral cumprimento de cada uma das Obrigações Garantidas descritas no Anexo II ao presente Contrato.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Bens Alienados, na forma da ~~Cláusula~~ 1.1 acima, opera-se com o registro do presente Contrato no [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●] e vigorará até o efetivo cumprimento da ~~totalidade~~ das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa ~~exoneração~~ correspondente da presente Alienação Fiduciária.

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

1.4. As Partes acordam que os Imóveis serão considerados individualmente para fins de excussão da Alienação Fiduciária, podendo suas respectivas matrículas ser executadas conjunta ou separadamente, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do Debenturista.

1.5. A Alienação Fiduciária é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. A presente Alienação Fiduciária, a alienação fiduciária dos Demais Imóveis, bem como a Fiança, garantem o fiel, pontual e integral (i) pagamento de todas as despesas e encargos, no âmbito da emissão da Debênture e da emissão e da oferta dos CRA, para manter e administrar o Patrimônio Separado da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento do ~~valor da~~ remuneração e



amortização integral da Debênture; e (ii) eventuais pagamentos derivados de (a) inadimplemento, total ou parcial; (b) vencimento ou resgate antecipado da Debênture; (c) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (e) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pela Garantidora; (f) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da Debênture; (g) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com emissão da Debênture; (h) os recursos necessários para recompor o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) ou para o pagamento das próprias Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) ("Obrigações Garantidas").

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

2.2. O valor de mercado do Imóvel nesta data é de R\$ [●] ([●]), conforme laudo de avaliação de [●] de [●] de 2014 preparado pela Cushman & Wakefield Brasil, o qual é parte deste instrumento como Anexo IV.

2.3. As demais características das Obrigações Garantidas, inclusive local, a data e a forma de pagamento, estão descritas e/ou indicadas na Escritura de Emissão, cujos termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar. A descrição oferecida no Anexo II do presente Contrato visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos do Debenturista.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Os Bens Alienados objeto da presente Alienação Fiduciária são alienados integralmente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas.

3.1.1. As Partes convencionam que o valor da venda dos Bens Alienados para fins de leilão é o previsto na Cláusula 2.2 acima, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGP-M/FGV ou, na sua falta ou inaplicabilidade, do IGP-DI/FGV, desde a presente data até a data de realização do leilão.

3.2. A Alienação Fiduciária objeto deste Contrato abrange os Bens Alienados e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, juros remuneratórios e encargos moratórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

SP - 11231811v1



3.3. A Fiduciante compromete-se a guardar e bem conservar os Bens Alienados nos termos deste Contrato, mantendo-os em perfeito estado de segurança e conservação.

3.4. Na hipótese de a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato deteriorar-se, por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos Bens Alienados, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá comunicar o fato à Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que efetivamente tomar conhecimento de algum destes eventos, e deverá substituir ou reforçar a garantia no prazo de 30 (trinta) dias contados da referida comunicação.

3.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.4 acima, a Fiduciante poderá alienar os Imóveis sem a necessidade de que o Debenturista ou o Agente Fiduciário aprove tal alienação, desde que: (i) a soma do valor de mercado dos Imóveis em conjunto com os Demais Imóveis permaneça igual ou superior ao valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas, tomando-se como base o Anexo IV e os laudos de avaliação anexos a cada um dos Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária dos Demais Imóveis; e (ii) o uso dos recursos decorrentes de tal alienação seja utilizado exclusivamente para amortização de financiamentos bancários.

3.5. Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Bens Alienados, o Debenturista, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida pelo poder expropriante, até o limite 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 [2/5] ([dois/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 restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, a qual continuará, juntamente com a Garantidora, responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

3.6. Se o Agente Fiduciário vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Bens Alienados, a Fiduciante deverá reembolsá-lo no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento formal da comunicação do Agente Fiduciário, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos da Cláusula 4.1.1 abaixo.

3.7. O Agente Fiduciário reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos.

SP - 11231811v1



3.8. 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 pelo Agente Fiduciário.

3.9. Na hipótese de a propriedade dos Bens Alienados dados em garantia consolidarem-se em nome do Agente Fiduciário, o valor da indenização por benfeitorias realizadas nos Bens Alienados não será superior ao saldo que sobejar do valor da venda dos respectivos Bens Alienados, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda dos Bens Alienados no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.9.1. No prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário deverá fornecer à Fiduciante termo de quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do Anexo III.

3.10. Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Bens Alienados a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao [•] ~~Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [•], Estado de [•], o termo de quitação das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Bens Alienados, ficando o Agente Fiduciário obrigada, em até 30 (trinta) dias corridos, a atender as possíveis exigências cartorárias que forem de sua exclusiva responsabilidade para o efetivo cumprimento do cancelamento da presente Alienação Fiduciária, junto ao referido cartório de imóveis, sob pena de arcar com os comprovados prejuízos que a Fiduciante sofrer pelo não atendimento a esta obrigação, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.~~

#### CLÁUSULA QUARTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA

4.1. O inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento parcial das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.1.1. As obrigações previstas neste Contrato para as quais não tenha sido estabelecido prazo de cura específico serão exigíveis no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado do recebimento, pela Fiduciante, de notificação enviada pelo Agente Fiduciário ou pelo Debenturista exigindo o cumprimento da respectiva obrigação. O descumprimento do referido prazo resultará em mora da Fiduciante, sendo facultado à Fiduciária a adoção das medidas judiciais cabíveis.

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



SP - 11231811v1

4.3. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 5 (cinco) dias contados da intimação expedida pelo [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●], ou ao Cartório de Registro de Imóveis que venha a ser competente para tal, 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, atualização monetária, multas, encargos moratórios, bem como os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. O simples pagamento dos valores vencidos e não pagos, sem os acréscimos previstos na Cláusula 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 [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●], ou o Cartório de Registro de Imóveis que venha a ser competente na circunscrição dos Bens Alienados, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades cabíveis;
- (b) a diligência de intimação será realizada pelo [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●], ou o Cartório de Registro de Imóveis que venha a ser competente na circunscrição dos Bens Alienados, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registros e Documentos da comarca da Cidade de [●], Estado de [●], ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, 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 Registros 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 dos Bens Alienados;
- (e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida (i) entregando, em dinheiro, ao [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●], ou o Cartório de Registro de Imóveis que venha a ser competente na circunscrição dos Bens Alienados o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●], ou o Cartório de



Registro de Imóveis que venha a ser competente na circunscrição dos Bens Alienados cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária, 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 [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●], ou o Cartório de Registro de Imóveis que venha a ser competente na circunscrição dos Bens Alienados. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao referido Oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Agente Fiduciário requerer que o referido Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, da titularidade fiduciária dos Bens Alienados.

4.6. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis entregará ao Agente Fiduciário 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.

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 nas cláusulas 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, requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome do Agente Fiduciário, a propriedade plena dos Bens Alienados, 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 dos Bens Alienados, a Fiduciante deverá restituir a sua posse sobre os Bens Alienados até o dia seguinte ao de referida consolidação.

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 dos Bens Alienados.



**CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

5.1. Uma vez consolidada a propriedade dos Bens Alienados em nome do Agente Fiduciário, por força da mora da Fiduciante, os Bens Alienados deverão ser alienados para terceiros, observados os procedimentos previstos na Lei 9.514/1997 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, conforme abaixo descrito:

- (a) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
- (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 os Bens Alienados ser ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 3.1.1. acima;
- (c) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor estabelecido pelas Partes para os Bens Alienados, nos termos da alínea “b” acima, os Bens Alienados serão ofertados 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, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º da Lei 9.514/1997;
- (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 dos Bens Alienados. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida nos termos 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 dos Bens Alienados ao licitante vencedor.

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

- (a) o valor dos Bens Alienados é aquele mencionado na Cláusula 2.2, incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- (b) o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
  - b.1) valor das Obrigações Garantidas coberto pela Alienação Fiduciária, 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;

SP - 11231811v1



10

- b.3) Imposto Predial e Territorial Urbano ou Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, conforme o caso, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes, vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
  - b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário 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 pelo Agente Fiduciário 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 dos Bens Alienados em idêntico estado em que se encontra na presente data, a menos que ela já o tenha devolvido em tais ou melhores condições à Fiduciária; 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 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 da Fiduciante 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.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos Bens Alienados, indicado na Cláusula 3.1.1., será realizado segundo leilão; se o maior lance oferecido no primeiro ou no segundo leilão for superior ao valor da dívida, observada a Cláusula 2.2. acima, o Agente Fiduciário, entregará à Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, a importância que sobejar, a ser depositada em conta corrente da Fiduciante, sob pena de pagamento de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor devido.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 5.1. acima, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas coberto pela Alienação Fiduciária executadas juntamente com as despesas



descritas na Cláusula 5.2 acima e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Agente Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado na Cláusula 5.5 abaixo.

5.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.4 acima, se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, considerar-se-á extinta a dívida na proporção do valor obtido com o leilão, exonerando-se o Agente Fiduciário da obrigação de que trata o § 4º, do artigo 27, da Lei 9.514/1997.

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 do respectivo recebimento, 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 art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção por benfeitorias.

5.6. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Fiança e da Alienação Fiduciária, podendo o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério e em benefício do Debenturista, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do Debenturista, e os interesses dos Titulares dos CRA.

## CLÁUSULA SEXTA – DOS REGISTROS E DAS NOTIFICAÇÕES

6.1. A Fiduciante obriga-se a: (a) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a celebração deste Contrato e de seus aditivos, quando aplicável, requerer o respectivo registro no [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●]; e (b) fornecer uma via registrada do presente Contrato ou de qualquer de seus aditivos, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de encerramento do prazo estabelecido no item (a) acima, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias, desde que a Fiduciante comprove estar cumprindo eventuais exigências apresentadas pelo referido Cartório de Registro de Imóveis.

6.2. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou 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 até 5 (cinco) Dias Úteis, 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 tributos e/ou despesas



correspondentes. A Fiduciante deverá reembolsar o Agente Fiduciário por tais custos e/ou despesas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito pelo Agente Fiduciário.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. A Fiduciante neste ato declara e garante à Fiduciária que as afirmações 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;
- (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) os Bens Alienados estarão livres e desembaraçados 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 os Bens Alienados em garantia;
- (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 os Bens Alienados ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;
- (h) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, lealdade e probidade;
- (i) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados às discussões



sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

- (j) os terrenos onde estão localizados os Bens Alienados estão livres 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 os Bens Alienados ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária; e
- (k) 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.

7.2. O Agente Fiduciário declara e garante à Fiduciante que as afirmações 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;
- (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 apto 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, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação.

SP - 11231811v1



**CLÁUSULA OITAVA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS PARTES**

8.1. O Agente Fiduciário se reserva, desde já, a faculdade de se utilizar dos direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei 9.514/1997.

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

- (a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Bens Alienados, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de forma diversa daquela prevista na Cláusula 3.4.1 acima;
- (b) manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente o 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 dos Bens Alienados, providenciar, no prazo de [●] ([●]) dias úteis seguintes ao conhecimento de qualquer constrição sobre os Bens Alienados, ou no respectivo prazo legal para manifestação da Fiduciante, o que ocorrer primeiro, e após prévia consulta e obtenção de aprovação por escrito do Agente Fiduciário, a liberação de qualquer desses gravames, oferecendo concomitantemente dinheiro ou fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, a critério do Agente Fiduciário para a substituição da garantia judicial;
- (e) na data de assinatura deste Contrato, fornecer as seguintes certidões relativas aos Bens Alienados: [(i) Certidão Negativa de Débito (CND), expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, e (ii) Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União];
- (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
- (g) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Bens Alienados e/ou o cumprimento das



Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de relatórios semestrais descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante.

### CLÁUSULA NONA – DAS COMUNICAÇÕES

9.1 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:

**COTEMINAS S.A.**

Avenida Paulista, 1754

São Paulo – SP

CEP 01310-920

At.: Sr. Josué C. Gomes da Silva

Telefone: (11) 2145 4403

Correio eletrônico: [gomes.josue@coteminas.com.br](mailto:gomes.josue@coteminas.com.br)

Se para o Agente Fiduciário:

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

At.: Nelson Santucci Torres

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares

CEP 04530-001

Telefone: (11) 3048-9943

Fax: (11) 3048-9910

Email: [nelson.torres@slw.com.br](mailto:nelson.torres@slw.com.br) / [fiduciario@slw.com.br](mailto:fiduciario@slw.com.br)

9.2 Todas as comunicações decorrentes deste Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

### CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, 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, remissão, perda, modificação, novação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

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

10.3 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.

10.4 A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato relativas aos Bens Alienados, 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 os Bens Alienados.

10.5 As Partes autorizam, desde já, que o [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [●], Estado de [●], ou o Cartório de Registro de Imóveis que venha a ser competente na circunscrição dos Bens Alienados proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes deste Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

10.6 Para os fins e efeitos deste Contrato, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514/1997, que a Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério exclusivo do Agente Fiduciário.

10.6.1 Na hipótese de execução parcial da Alienação Fiduciária, o Agente Fiduciário indicará qual a fração dos Bens Alienados que será objeto do procedimento de excussão, que correrá perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, determinando a intimação da Fiduciante, nos termos da Cláusula Quarta acima.

10.6.2. Na hipótese de execução parcial da Alienação Fiduciária, o Agente Fiduciário indicará precisamente o valor ou a fração das Obrigações Garantidas que deverá ser garantida pela execução parcial da Alienação Fiduciária ("Parcela Indicada à Garantia"), bem como a fração dos Bens Alienados cuja propriedade tenha consolidado em seu nome para tal execução, de modo que tal fração dos Bens Alienados responda apenas e tão-



somente pelo valor ou fração das Obrigações Garantidas indicado. Nesse caso, a parcela das Obrigações Garantidas que sobejar à Parcela Indicada à Garantia continuará plenamente garantida pela fração dos Bens Alienados que não tenha sido executada e a Alienação Fiduciária permanecerá plenamente válida e eficaz com relação à parcela remanescente das Obrigações Garantidas, a qual não será considerada extinta na forma do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/1997, continuando os seus respectivos devedores obrigados a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que a Alienação Fiduciária tenha sido totalmente executada.

10.6.3. A excussão parcial da Alienação Fiduciária não implica em renúncia ao direito de o Agente Fiduciário posteriormente executar o remanescente.

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

10.8 As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores, a qualquer título.

10.9 Aplica-se ao presente Contrato o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA LEI APLICÁVEL E FORO

11.1 Sem prejuízo das disposições cogentes previstas na legislação processual em vigor, as Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, 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.

11.2 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 4 (quatro) 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.

São Paulo, [●] de [●] de 2014

[ASSINATURAS DAS PARTES]





**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO FAZ PARTE INTEGRANTE  
DO PROCESSO ARQUIVADO EM 06/06/2014  
SOB O NÚMERO 5285586  
NÃO PODENDO SER USADO SEPARADAMENTE.

PROTOCOLO: 143728679

*Marinely de Paula Bomfim*  
MARINELY DE PAULA BOMFIM  
SECRETÁRIA GERAL

**AH1284208**

**JUCEMG**

143728679

ANEXO I

Descrição dos Imóveis

[•]

67  
71

SP - 11231811v1



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature and initials.

68  
71

## ANEXO II

### Descrição das Obrigações Garantidas

**Descrição das Obrigações Garantidas nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ação, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, da Coteminas S.A.” (“Escritura de Emissão”).**

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste Anexo I deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos Escritura de Emissão e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados, modificados e que estejam em vigor.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas e/ou indicadas na Escritura de Emissão. A descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos do Agente Fiduciário.

1. **Valor da Emissão:** O valor total da Emissão, na Data de Emissão, será de até R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais).

2. **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos, a data de emissão da Debênture será o dia 30 de maio de 2014 (“Data de Emissão”).

3. **Quantidade de Debênture:** 1 (uma).

4. **Número de Séries:** A emissão será realizada em série única.

5. **Valor Nominal Unitário da Debênture:** O valor nominal unitário da Debênture será de até R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

6. **Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** A Debênture terá prazo de 36 (trinta e seis) meses, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2017, observada a possibilidade de resgate antecipado em virtude da ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI e impossibilidade de acordo entre a Fiduciante e o Debenturista, com relação a novo parâmetro de Remuneração; e (b) vencimento antecipado da Debênture, nos termos do item 4.12. da Escritura de Emissão.

7. **Remuneração:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a [●]% ([●]) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, over extra-grupo (“Taxa DI”), expressa na forma



69/17

percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração conforme estabelecido na Escritura de Emissão.


**8. Amortização Programada:** O Valor Nominal Unitário será amortizado anualmente, em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2016 e o segundo pagamento na Data de Vencimento, ou seja, em 13 de junho de 2017.

**9. Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** Os valores relativos à Remuneração serão pagos semestralmente, contados da Data de Emissão, sem carência ("Data de Pagamento da Remuneração").

**10. Outros Valores Garantidos:** (a) todas as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário em virtude da defesa dos direitos do Debenturista; e (b) todas e quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes da Debênture e da Escritura de Emissão.

**11. Encargos Moratórios:** Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária, os valores em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos a (i) multa moratória convencional de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

**12. Cláusulas Penais:** Não há.

 **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO FAZ PARTE INTEGRANTE  
DO PROCESSO ARQUIVADO EM 06/06/2014  
SOB O NÚMERO ED.000.184-3/000  
NÃO PODENDO SER USADO SEPARADAMENTE.  
PROTÓCOLO: 143728474  
AH1279812

  
MARINELY DE PAULA BOMFIM  
SECRETÁRIA GERAL

JUCEMG



### ANEXO III

#### Termo de Liberação de Garantia Fiduciária

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário") vem por este e na melhor forma de direito, tendo em vista o integral adimplemento de todas as Obrigações Garantidas, liberar a garantia outorgada pela **COTEMINAS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Avenida Lincoln Alves dos Santos, 955, Distrito Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.663.140/0001-99 ("Fiduciante"), no âmbito do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Fiduciante e o Agente Fiduciário ("Alienação Fiduciária") em [●] de [●] de 2014.

As Partes outorgam entre si, a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação quanto as Obrigações Garantidas, dando por resolvida a Alienação Fiduciária, resultando, portanto, com a liberação da garantia, nada mais tendo a reclamar uma da outra, seja a que título for e a qualquer tempo.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

1. \_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

2. \_\_\_\_\_  
Por: *Nelson Santucci Torres*  
Cargo: **SLWCV LTDA.**



**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO FAZ PARTE INTEGRANTE  
DO PROCESSO ARQUIVADO EM 06/06/2014  
SOB O NÚMERO ED.000.184-3/000  
NÃO PODENDO SER USADO SEPARADAMENTE.

PROTOCOLO: 143728474

AH1279813

*Marinely de Paula Bomfim*  
SECRETARIA GERAL



71/71

ANEXO IV

Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis Elaborado pela Cushman & Wakefield Brasil

[anexo]

71/71

*[Handwritten signatures and initials]*



SP - 11231811v1