
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS**



entre

FAZENDAS PAULISTAS REUNIDAS LTDA.
como Fiduciante,

e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
como Agente Fiduciário

09 de novembro de 2018

(Handwritten signature in blue ink)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS**



Pelo presente instrumento particular ("Contrato"), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514/97"), as partes:

I. FAZENDAS PAULISTAS REUNIDAS LTDA., sociedade com sede na Rua Campo Erê, 267-E, CEP 78.455-000, Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob n.º 42.588.996/0001-48, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante");

II. SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Fiduciante, as "Partes"), representando os interesses da comunhão de titulares das Debêntures da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição da Morocó Participações e Comércio S.A. ("Debenturistas" e "3ª Emissão", respectivamente); e

e, na qualidade de interveniente anuente:

III. MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Professor Arthur Ramos, nº 241, Cj. 73/74, Bairro Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 66.635.780/0001-54, CEP 01454-011, Capital do Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Interveniente Anuente", conforme o caso).

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 09 de novembro de 2018, a Emissora emitiu 61.900.000 (sessenta e um milhões e novecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, de acordo com a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, no valor total de R\$61.900.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Morocó Participações e Comércio S.A.*" ("Escritura de Emissão"), nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

(ii) a Emissora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão, a pagar o Valor Total da Emissão, conforme previsto na Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Escritura de Emissão;



(iii) a Fiduciante é uma sociedade controlada pela Emissora e dessa forma possui interesse em garantir as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da 3ª Emissão;

(iv) a Fiduciante é legítima proprietária dos imóveis devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato e pretende alienar fiduciariamente os referidos imóveis em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo), na forma e para a finalidade aqui previstas ("Imóveis");

(v) a realização da 3ª Emissão foi aprovada pela Emissora em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 09 de novembro de 2018, que será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e no "Jornal O Estado de São Paulo", nos termos do artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) a outorga da alienação fiduciária prevista neste Contrato e a assinatura deste Contrato foram aprovadas em Reunião de Sócios da Fiduciante, realizada em 09 de novembro de 2018, que será arquivada na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso;

(vii) o presente Contrato é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e

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

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes e pela Interveniente Anuente, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser

compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições da Escritura de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.



1.2.1. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, que pode ser levado a registro isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade plena dos Imóveis, observado que os Imóveis responderão pelo percentual que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para fins deste Contrato, "Obrigações Garantidas" são todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora relativas à totalidade das Debêntures, e demais obrigações nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia Real, que compreendem a dívida principal, juros e todos os seus acessórios, aqui e ali previstos, inclusive sem limitação, o Valor Total da Emissão, a Remuneração prevista na Escritura de Emissão, multa convencional e quaisquer outros acréscimos, eventuais despesas efetuadas pelo Agente Fiduciário, bem como a remuneração deste, e os encargos decorrentes de eventuais ações judiciais, indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pelo Agente Fiduciário em benefício dos Debenturistas, ou pelos próprios Debenturistas, independentemente de quaisquer outras garantias outorgadas ou que venham a ser outorgadas em favor dos Debenturistas.

2.1.2. Para os fins do artigo 24 da Lei 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.3. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e

condições da Escritura de Emissão e dos demais Contratos de Garantia Real, nos termos da Escritura de Emissão.

2.1.4. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.1.5. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e que os terceiros adquirentes assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, sempre observadas as condições previstas neste Contrato, em especial na Cláusula 2.6 e na Escritura de Emissão.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Referido registro deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 60 (sessenta) dias da data de assinatura do presente Contrato podendo ser prorrogados por mais 60 (sessenta) dias adicionais em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

2.2.1. A Fiduciante deverá apresentar ao Agente Fiduciário a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2 deste Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que tiver sido concluído.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, as Partes e a Interveniente Anuente ficam desde já autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM.

2.2.3. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, possuidores indiretos dos referidos Imóveis.

2.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os



2

✓

Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre estes, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.



2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

- (i) manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;
- (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário com relação aos Imóveis; e
- (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. O Agente Fiduciário reserva-se ao direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à 03 (três) meses e mediante aviso com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural.

2.6. O valor de liquidação forçada dos Imóveis, conforme definido nos respectivos laudos de avaliação referentes ao Anexo II deste Contrato, em conjunto com o valor de liquidação forçada dos demais imóveis outorgados em garantia nos termos dos demais Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, deve ser, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, igual ou superior a 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devidamente acrescido da Remuneração ("Limite da Garantia").

2.6.1. Caso, a qualquer momento, o Limite de Garantia não seja observado, a Emissora, a Fiduciante ou qualquer outra sociedade pertencente ao grupo econômico da Emissora, deverá reforçar ou substituir a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), na forma e nos prazos previstos nas Cláusulas 2.7 a 2.9 deste Contrato.

2.6.2. Sempre que se verificar algum fato que justifique a ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.6.1 deste Contrato, o valor de liquidação forçada dos Imóveis será atualizado mediante avaliação, a ser realizada pela Engebanc, ou ainda, outra

sociedade idônea e de notória especialização na área, com atuação nos mercados nacional e internacional, a ser definida de comum acordo entre as Partes. Todos os custos decorrentes da referida avaliação serão arcados única e exclusivamente pela Fiduciante e o laudo de avaliação elaborado pela sociedade eleita na forma desta Cláusula obrigará as Partes e a Interveniente Anuente, em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável ("Laudo de Avaliação").



2.7. A Emissora obriga-se a, nas hipóteses de reforço ou substituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, oferecer em alienação fiduciária, imóveis que atendam satisfatoriamente os Debenturistas, a exclusivo critério dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral convocada em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais imóveis sejam oferecidos para reforço ou substituição da garantia. Caso não seja possível a alienação fiduciária de novos imóveis em reforço ou substituição da garantia, a Fiduciante obriga-se a oferecer novos bens em garantia, que ficarão sujeitos à livre apreciação e aceitação pelos Debenturistas na forma acima.

2.8. A Emissora obriga-se a providenciar a formalização do reforço ou da substituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme o caso, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da verificação de descumprimento do Limite da Garantia realizada pelo Agente Fiduciário.

2.9. Em caso de substituição da garantia, uma vez formalizada a alienação fiduciária sobre os novos imóveis, o Agente Fiduciário liberará os Imóveis substituídos da Alienação Fiduciária de Imóveis para que a Fiduciante tome todas as providências que entenda adequadas.

3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Obrigações Garantidas têm as características descritas neste Contrato, na Escritura de Emissão e nos demais Contratos de Garantia Real que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

3.1.1. Debêntures:

Número da Emissão: 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

Valor Total da Emissão: R\$61.900.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos mil reais).

Série: A Emissão será realizada em Série Única.

Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 61.900.000 (sessenta e um milhões e novecentas mil) de Debêntures.

Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 149,30% (cento e quarenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, denominada "Taxa DI over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>).



Atualização Monetária: Não há.

Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados pela Remuneração, 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 calculados *pro rata temporis*.

3.2. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1 deste Contrato, a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Emissora e/ou pela Fiduciante, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Contratos de Garantia Real.

4. MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Contratos de Garantia Real, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, poderão, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, ao seu critério e observado o prazo de cura de 3 (três) Dias Úteis, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, respeitado o percentual que cada Imóvel corresponde com relação ao valor das Obrigações Garantidas, ou mediante a execução de todos eles, a seu exclusivo critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

4.2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, e os demais custos e obrigações estabelecidos na Escritura de

Emissão e nos demais Contratos de Garantia Real.

4.3. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e de excussão iniciada.

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

(i) A intimação será requerida pelo Agente Fiduciário, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

(ii) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou da sede da Fiduciante;

(iii) A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos da Fiduciante, ou o funcionário da portaria da sede da Fiduciante responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º-A e 3º-B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e

(iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis.

4.5. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

4.6. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos da Cláusula 4.1 deste Contrato, bastará para a configuração da mora.



✓

✓

4.7. Não purgada a mora, conforme certificado pelo o Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.



4.8. Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, reservado aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o direito de utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, do valor apurado com a excussão da presente garantia.

5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, observado o previsto nas Cláusulas 4.1 a 4.8 deste Contrato, deverão os Imóveis ser alienados pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário a terceiros, observado o disposto no item II abaixo, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- (i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (ii) no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, até a data da realização do segundo leilão, conforme o inciso (iv) abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os respectivos Imóveis pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado **(a)** aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, **(b)** aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e **(c)** às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- (iii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelos valores estabelecidos na Cláusula 5.7 deste Contrato;

(iv) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 5.7 deste Contrato, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto nas Cláusulas 5.2 e 5.3 deste Contrato;

(v) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

(vi) Os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, já como titulares do domínio pleno, transmitirão o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) O valor dos Imóveis é o Valor Mínimo mencionado na Cláusula 5.7 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões.

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

(a) valor das Obrigações Garantidas executadas, representado pelo Valor da Obrigação garantida, tal como previsto no Anexo I deste Contrato, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;

(b) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(c) Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham pago e não tenham sido ainda reembolsados pela Fiduciante, se for o caso;

(d) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na Cláusula 5.7 deste



✓

✓

Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão), vierem a ser imitados na posse dos Imóveis, devendo a desocupação dos Imóveis ser formalizada mediante termo de desocupação;



(e) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(f) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, ou ao adquirente em leilão extrajudicial;

(g) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pagos pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

(h) despesas com a consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário;

(iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais; e

(c) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos (iii) e (iv) da Cláusula 5.1 deste Contrato:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos da Cláusula 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, entregarão à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na

Cláusula 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e

(ii) caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, disponibilizarão à Fiduciante, o respectivo termo de quitação, em relação ao Valor das Obrigações Garantidas representado pelos respectivos Imóveis, tal como previsto no Anexo I deste Contrato, ficando consolidada a propriedade plena dos Imóveis em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.



5.4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, colocarão a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no inciso (i) da Cláusula 5.3 deste Contrato.

5.4.1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais.

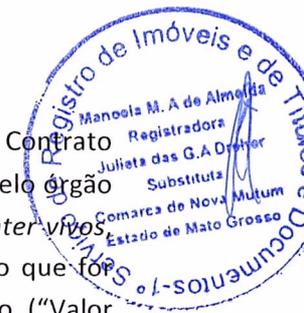
5.4.2. Na hipótese do inciso (ii) da Cláusula 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, exonerados desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.5. Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula dos Imóveis, a plena propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.6. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia com as demais Garantias Reais das Debêntures, podendo os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.

Valor de Venda para Fins de Leilão

5.7. As Partes atribuem aos Imóveis (a) o valor constante do Anexo I ao presente Contrato (Valor dos Imóveis para fins de Primeiro Leilão), ou (b) o valor dos Imóveis utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo").

**6. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

6.1. Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, sobre os Imóveis, retornando a Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora dos Imóveis.

6.2. Os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, deverão emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 30 (trinta) dias contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei 9.514/97.

6.3. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na forma do disposto na Cláusula 6.2 ou no inciso (ii) da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis.

6.4. A partir do 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão, a Fiduciante poderá solicitar ao Agente Fiduciário que seja convocada Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar a respeito da liberação proporcional de determinados Imóveis que são objeto da garantia deste Contrato.

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

7.1. A Fiduciante declara e garante aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, que:

(i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e

outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;



(iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 deste Contrato no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre os Imóveis;

(iv) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão (a) seus documentos societários, ou (b) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;

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

(vi) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(vii) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(viii) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e/ou (c) qualquer ordem, decisão judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Contratos de Garantia Real;

(ix) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

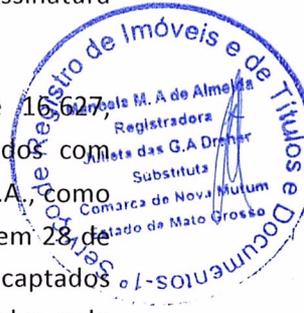
(x) os Imóveis objeto das matrículas n.º 16.624, 16.625, 16.626 e 16.627, conforme descritas no Anexo I deste Contrato estão, nesta data, onerados com alienação fiduciária outorgada pela Fiduciante em favor do Banco Bradesco S.A. como garantia da Cédula de Crédito Bancário n.º 3894606, emitida pela Emissora em 28 de janeiro de 2015 (“CCB”), a qual será devidamente quitada com os recursos captados com a emissão das Debêntures, com o que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, declaram ter ciência e estar de acordo, sendo certo que o registro da alienação fiduciária prevista neste Contrato sobre tais Imóveis ficará sujeita à quitação da CCB e consequente liberação do referido gravame, quando tais Imóveis estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção da garantia de alienação fiduciária ora constituída. Os demais Imóveis estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção da garantia de alienação fiduciária ora constituída; não havendo qualquer outro fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário;

(xi) não tem conhecimento da existência 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 Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

(xii) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia, ressalvadas as restrições impostas pelos órgãos ambientais, conforme averbadas na matrícula dos Imóveis;

(xiii) os Imóveis não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação, ressalvada menção expressa nas matrículas dos imóveis em sentido contrário;

(xiv) os Imóveis não se encontram sublocados ou arrendados, e não houve qualquer sublocação, arrendamento ou cessão de área dos Imóveis a terceiros, a qualquer título, com exceção do Contrato de Arrendamento Agrícola, celebrado entre Fiduciante, na qualidade de arrendadora proprietária, e a **GGF Fazendas Ltda.**, sociedade limitada com sede na Av. Amazonas, n.º 1.999-S, Bairro Menino de Deus, CEP 78455-000, na cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.995.806/0001-46, na qualidade de arrendatária, celebrado em 03 de junho de 2015, e aditado em 14 de março de 2016, 11 de julho de 2017 e 15 de outubro de 2018, válido até 1º de julho de 2025, que abrange todos os Imóveis;



(xv) os Imóveis 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 afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

(xvi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar as Debêntures;

(xvii) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental; e

(xviii) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia.

7.2. As declarações previstas na Cláusula 7.1 deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

8.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

(i) Observado o previsto na Cláusula 2.1.5 deste Contrato, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário;

(ii) Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente os Debenturistas, representados pelo 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 que vier a ser de



seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;

(iii) Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;

(iv) Manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações; e

(v) Informar, por escrito, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: (a) esbulho; e (b) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato:

Para a Fiduciante

FAZENDAS PAULISTAS REUNIDAS LTDA.

Rua Campo Erê, 267-E

CEP 78.455-000 – Lucas do Rio Verde – MT

At.: Gustavo Alberto Almonacid

Telefone: (11) 4873-2779

Correio Eletrônico: gustavo@moroco.com.br

Para o Agente Fiduciário

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar

At.: Andre Yugo Higashino

Telefone: (011) 3048-9943

Correio Eletrônico: fiduciario@slw.com.br

Para a Emissora:

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES S.A.

Rua Professor Arthur Ramos, nº 241, Cj. 73/74, Bairro Jardim Paulistano

CEP 01454-011

At.: Sr. Gustavo Alberto Almonacid / Jonas Maciel

Telefone: (11) 4875 2779 / (11) 4875-2777

Correio Eletrônico: gustavo@moroco.com.br



2

✓

9.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.



9.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, a Interveniente Anuente, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte ou Interveniente Anuente que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e pela Interveniente Anuente, e registrada em Cartório de Registro de Imóveis competente. Não obstante, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos na Escritura de Emissão.

9.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte e Interveniente Anuente 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, remição, perda, modificação, 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. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.6. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Emissora deverá providenciar a substituição da presente Alienação Fiduciária quanto a tais Imóveis, na forma e prazo previstos nas Cláusulas 2.7 a 2.9 deste Contrato. Caso não o faça, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como proprietários dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

9.7. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a indenização conforme Cláusula 9.6 deste Contrato, for:

(i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, calculado conforme disposto na Escritura de Emissão, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, da indenização do poder expropriante; ou

(ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, calculado conforme disposto na Escritura de Emissão, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, ficarão exonerados da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando a responsabilidade da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.8. Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes 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 Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

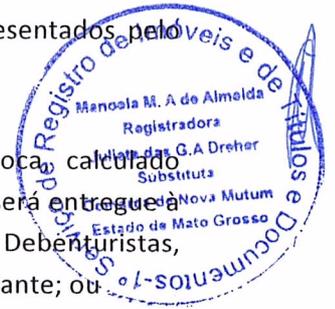
9.8.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

9.9. Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que o presente Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

9.10. Execução Específica: Os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

9.11. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária, em especial das Cláusulas 4, 5 e 6 deste Contrato, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514/97, que a presente garantia 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 dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.

10. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO



10.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes e a Interveniente Anuente assinam o presente Contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de novembro de 2018.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

✓

✓

✓



20º notário Jeremias Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi São Paulo - SP - cep 04534-113 - fone:11 3078-1836

20º cartório TABELIÃO DE NOTAS ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião Paulo Henrique Marciano Escrevente Autorizado Rua Joaquim Floriano, 889

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) GIULIANO DELLE SERRE TANGANELI, em São Paulo, 26 de novembro de 2018. Em Teste da verdade. Cód. [-1230096817031632584306-003999]

PAULO HENRIQUE MARCIANO - Escrevente (Qtd 1: Total R\$ 9,25)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato:AA-0996771

Colégio Notarial do Brasil
112284
FIRMA VALOR ECONÔMICO
C11077AA0996771

Presente só somente é válido com selo de Autenticidade.

39º Cartório Registro Civil da Vila Madalena Av. Brig. Faria Lima, 382 - CEP: 05426-200 - Fone: (11) 3816-7700
Andréa Rizzante Gagliardi - OFICIAL TITULAR

Selo(s): 2 Ato: 1072AA-0592413
Reconheço por semelhança a firma de: (2) GUSTAVO ALBERTO ALMONACID em documento com valor econômico, dou fe. SÃO PAULO, 26 de novembro de 2018. Em testemunho da verdade.

ANDRÉA MARIA DOS REIS - ESCRIVENTE AUTORIZADO
VALOR UNIT. R\$ 9,26, QTD: (2); TOTAL R\$ 18,60

Colégio Notarial do Brasil
112241
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
1072AA0592413

REGISTRO CIVIL DA PESSOAS NATURAIS SUBDISTRITO VILA MADALEN. 39º

39º SUBD. VILA MADALEN. Alex Silva Cardoso Escrevente Autorizado

19º TABELIONATO DE NOTAS — CARTÓRIO TOLEDO
Avenida Rebouças, 3839, Jardim Paulistano - São Paulo - SP
CEP: 05401-450 - Telefone: (11) 3815-9855

Reconheço, por Semelhança, as firmas de: (1) ANDRÉ YUGO HIGASHINO e (1) DOUGLAS CONSTANTINO FERREIRA, com valor econômico. São Paulo, 26 de novembro de 2018. Em testemunho da verdade.
Por Firma R\$ 9,26 | Total R\$ 18,50
Selo(s): 2 Ato:AA-0393572
GLENILSON SILVA DE CARVALHO - ESCRIVENTE

Colégio Notarial do Brasil
111344
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
C21024AA0393572

CARTÓRIO TOLEDO TABELIONATO DE NOTAS SÃO PAULO

19º TABELIONATO DE NOTAS — CARTÓRIO TOLEDO
Avenida Rebouças, 3839, Jardim Paulistano - São Paulo - SP
CEP: 05401-450 - Telefone: (11) 3815-9855

Reconheço, por Semelhança, a firma de: (1) FERNANDA NICOLAU BONKE FARIA, com valor econômico. São Paulo, 28 de novembro de 2018. Em testemunho da verdade.
Por Firma R\$ 9,26 | Total R\$ 9,26
Selo(s): 1 Ato:AA-0536017
JONAS DA SILVA LEITE - ESCRIVENTE

Colégio Notarial do Brasil
112241
FIRMA VALOR ECONÔMICO 1
C11024AA0536017

CARTÓRIO TOLEDO TABELIONATO DE NOTAS



ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS

Descrição dos Imóveis

Proprietária	Imóvel	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão	Valor da Obrigação Garantida	% da Obrigação Garantida
Fazendas Paulistas	Fazenda Mata Azul	nº 3.780	1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT	R\$4.717.055,22	R\$4.717.055,22	7,6204%
Fazendas Paulistas	Fazenda Mata Azul	nº 3.781	1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT	R\$11.646.342,62	R\$11.646.342,62	18,8148%
Fazendas Paulistas	Fazenda Mata Azul	nº 3.782	1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT	R\$11.716.602,15	R\$11.716.602,15	18,9283%
Fazendas Paulistas	Fazenda São Carlos	nº 16.624	1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT	R\$5.868.800,00	R\$5.868.800,00	9,4811%
Fazendas Paulistas	Fazenda São Carlos	nº 16.625	1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT	R\$5.868.800,00	R\$5.868.800,00	9,4811%
Fazendas Paulistas	Fazenda São Carlos	nº 16.626	1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT	R\$2.934.400,00	R\$2.934.400,00	4,7405%
Fazendas Paulistas	Fazenda São Carlos	nº 16.627	1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT	R\$2.934.400,00	R\$2.934.400,00	4,7405%
Morocó Participações	São Roque - Açarigua ma	n.º 41.864	Registro de Imóveis de São Roque/SP	R\$4.827.782,73	R\$4.827.782,73	7,7993%
Morocó Participações	São Roque - Açarigua ma	n.º 21.416	Registro de Imóveis de São Roque/SP	R\$1.210.100,83	R\$1.210.100,83	1,9549%
Morocó Participações	São Roque - Açarigua ma	n.º 21.418	Registro de Imóveis de São Roque/SP	R\$585.449,43	R\$585.449,43	0,9458%
Nob Hill	RM Square	n.º 262.940	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$2.189.113,44	R\$2.189.113,44	3,5365%

Nob Hill	RM Square	n.º 262.941	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$3.132.405,49	R\$3.132.405,49	5,0604%
Nob Hill	RM Square	n.º 262.942	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$2.189.113,44	R\$2.189.113,44	3,5365%
Nob Hill	RM Square	n.º 262.943	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$2.109.367,64	R\$2.109.367,64	3,4077%



Matricula 3.780

Um lote de terras rurais com a área de 200,0720has (DUZENTOS HECTARES, SETE ARES E VINTE CENTIARES), denominado “Fazenda Paulista III”, situado na Gleba Largura, no Município de Santa Rita do Trivelato/MT, com os seguintes limites e confrontações: Norte Roque Júlio Sanches Dias; Sul: Fazenda Paulista Reunidas Ltda; Leste: Córrego Piúva, margem direita e Oeste BR-163; Descrição do Perímetro: Partindo do M.5, Coordenadas UTM, N=8.512.155,40m e E=609.127,34m, referência Meridiano Central 57°00’WGr, comum as terras de Roque Júlio Sanches Dias e cravado à margem direita do Córrego Piúva; deste marco, segue com azimute verdadeiro de 123°37’25” e a distância de 200,78m (Duzentos metros e setenta e oito centímetros), limite natural o Córrego Piúva, margem direita, até o M-6; deste marco, segue com azimute verdadeiro de 247°01’44” e a distância de 7.905,02m (Sete mil, novecentos e cinco metros e dois centímetros), divisando com Fazenda Paulista Reunidas Ltda até o M-7; cravado à margem da BR-163, sentido Diamantino/Sorriso; deste marco segue com azimute verdadeiro de 324°23’39” e a distância de 350,12m (Trezentos e cinquenta metros e doze centímetros), divisa a BR 163, sentido Diamantino/Sorriso, até o M-8; deste marco, segue com azimute verdadeiro de 68°17’43” e a distância de 7.872,98m (Sete mil, oitocentos e setenta e dois metros e noventa e oito centímetros), divisando com Roque Júlio Sanches Dias, até o M-5, marco inicial do presente memorial.

Matrícula 3.781

Um lote de terras rurais com a área de 493,9723has (quatrocentos e noventa e três hectares, noventa e sete ares e vinte e três centiares), denominado “Fazenda Paulista I”, situado na Gleba Largura, no município de Santa Rita do Trivelato/MT, com os seguintes limites e confrontações: Norte: Dário Largura e Córrego Piúva, margem direita; Sul: Roque Júlio Sanches Dias e BR 163; Leste: Córrego Piúva, margem direita; Oeste: BR-163; Descrição do Perímetro: Partindo do M-3, de Coordenadas UTM, N=8.513.364,56m e E=607.180,31m, referência Meridiano Central 57°WGr, comum às terras de Dário Largura, cravado à margem direita do Córrego Piúva; deste marco, segue confrontando com o Córrego Piúva com azimute verdadeiro de 77°33’30” e a distância de 443,82m (quatrocentos e quarenta e três metros e oitenta e dois centímetros), até o D.1; deste marco segue com azimute verdadeiro de 93°30’04” e a distância de 475,39m (quatrocentos e setenta e cinco metros e trinta e nove centímetros), até o D.2; Deste marco, segue com azimute verdadeiro de 126°04’33” e a distância de 669,12m



(seiscentos e sessenta e nove metros e doze centímetros), até o M-4, cravado a margem direita do Córrego Piúva do M-3 ao M-4, limite natural o Córrego Piúva, margem direita; deste marco, segue com azimute verdadeiro de $242^{\circ}48'55''$ e a distância de 7.835,06m (sete mil, oitocentos e trinta e cinco metros e seis centímetros), divisando com Roque Júlio Sanches Dias, até o M-9, cravado à margem da BR-163, sentido Diamantino/Sorriso; deste marco, segue com azimute verdadeiro de $324^{\circ}23'37''$ e a distância de 262,88m (duzentos e sessenta e dois metros e oitenta e oito centímetros), divisa a BR-163, sentido Diamantino/Sorriso, até o M-1; deste marco, segue com azimute verdadeiro de $56^{\circ}38'57''$ e a distância de 5.199,74m (cinco mil, cento e noventa e nove metros e setenta e quatro centímetros), divisando com Dário Largura até o M-2; deste marco, segue com azimute verdadeiro de $57^{\circ}54'01''$ e a distância de 1.570,58m (hum mil e quinhentos e setenta metros e cinquenta e oito centímetros), divisando com Dário Largura até o M-3, marco inicial do presente memorial.

Matricula: 3.782

Um lote de terras rurais com a área de 496,6500has (QUATROCENTOS E NOVENTA E SEIS HECTARES E SESENTA E CINCO ARES), denominado Fazenda Paulista "II", no Município de Santa Rita do Trivelato/MT, na Gleba Largura, com os seguintes limites e confrontações: Norte: Ruben Dario Almonacid; Sul: José Antonio Sanches Dias; Leste: Córrego Piúva, margem direita e Oeste: BR-163; Descrição do Perímetro: Partindo do M-4, de Coordenadas UTM, N=8.513.037.13m e E=608.629,02m, referência Meridiano Central $57^{\circ}00'WGr$, comum às terras de Ruben Dario Almonacid e cravado à direita do Córrego Piúva deste marco, segue com azimute verdadeiro de $150^{\circ}31'35''$ e a distância de 1.012,80m (Hum mil e doze metros e oitenta centímetros), servindo de limite natural o Córrego Piúva, margem direita, até o M-5; deste marco segue com azimute verdadeiro de $248^{\circ}17'43''$ e a distância de 7.872,98m (Sete mil, oitocentos e setenta e dois metros e noventa e oito centímetros) divisando com José Antonio Sanches Dias, até o M-8, cravado à margem da BR-163, sentido Diamantino/Sorriso; deste marco, segue com azimute verdadeiro de $324^{\circ}23'39''$ e a distância de 262,95m (Duzentos e sessenta e dois metros e noventa e cinco centímetros), divisando com a BR-163, sentido Diamantino/Sorriso, até o M-9; deste marco segue com azimute verdadeiro de $62^{\circ}48'55''$ e a distância de 7.835,06m (Sete mil, oitocentos e trinta e cinco metros e seis centímetros), divisando com Ruben Dario Almonacid, até o M-4, marco inicial do presente memorial.

Matrícula 16.624

Imóvel rural, com área de 500ha (QUINHENTOS HECTARES), situado no lugar denominado São Carlos, neste Município, com os seguintes limites e confrontações: Parte da margem direita do Rio Moderno ou São Carlos da linha divisória das terras de Augusto Simões ou sucessores, segue por essa linha rumo de $14^{\circ}NE$ e 2.800m até alcançar a estrada que liga Sertania-Porto Fundação, seguindo por essa rodovia no rumo de $49^{\circ}SE$ e 1.000m, $81^{\circ}30'SE$ e 600m e $28^{\circ}SE$ e 760m tendo como limites a estrada citada; desse ponto por uma linha rumo $48^{\circ}SW$ e 2.850m dividindo com terras do próprio comprador até alcançar a margem do Rio Moderno ou São Carlos e, finalmente, por essa margem até o ponto de partida; CADASTRO NO INCRA: CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, Código do Imóvel Rural: 901.393.104.418-1; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Affonso IX; Área Total (ha): 4.152,0000; Classificação Fundiária: Grande



Propriedade; Módulo Rural (ha): 30,0011; N° Módulos Rurais: 90,73; Módulo Fiscal (ha): 100,0000; N° Módulos Fiscais: 41,5200; FMP (ha): 4,0000 e no Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 5.540.670-0, Nome do Imóvel: Fazenda Affonso IX, Área total (em hectares): 4.152,0.

Matrícula 16.625

Imóvel rural, com área de 500ha (QUINHENTOS HECTARES), situado no lugar denominado São Carlos, neste Município, com os seguintes limites e confrontações: Parte da margem direita do Rio Moderno ou São Carlos, da linha divisória das terras de Augusto Simões ou sucessores, segue por essa linha no rumo 48° e 2.850m até alcançar a Rodovia que liga Sertania a Porto Fundação, seguindo por essa Rodovia no rumo 28° SE 900m e 34° SE, 1.900m, tendo como limite a estrada, desse ponto por uma linha no rumo de 75°30'NE e 2.740m, confrontando com terras de Giuseppe Ciambelli, até alcançar a margem do Rio Moderno ou São Carlos, e finalmente por essa margem até o ponto de início; CADASTRO NO INCRA: CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, Código do Imóvel Rural: 901.393.104.418-1; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Affonso IX; Área Total (ha): 4.152,0000; Classificação Fundiária: Grande Propriedade Produtiva; Módulo Rural (ha): 30,0011; N° Módulos Rurais: 90,73; Módulo Fiscal (ha): 100,0000; N° Módulos Fiscais: 41,5200; FMP (ha): 4,0000 e no Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 5.540.670-0, Nome do Imóvel: Fazenda Affonso IX, Área Total (em hectares): 4.152,0.

Matrícula 16.626

Imóvel rural, com área de 250ha (DUZENTOS E CINQUENTA HECTARES), situado no lugar denominado São Carlos, neste Município, com os seguintes limites e confrontações: Ao Norte com a Estrada Porto Independência, ao Sul com terras do próprio espólio, ao poente com a linha divisória das terras de José Venceslau da Rocha ou sucessores; CADASTRO NO INCRA: CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, Código de Imóvel Rural: 901.393.104.418-1; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Affonso IX; Área Total (ha): 4.152,0000; Classificação Fundiária: Grande Propriedade Produtiva; Módulo Rural (ha): 30,0011; N° Módulos Rurais: 90,73; Módulo Fiscal (ha): 100,0000; N° Módulos Fiscais: 41,5200; FMP (ha): 4,0000 e no Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 5.540.670-0, Nome do Imóvel: Fazenda Affonso IX, Área total (em hectares): 4.152,0.

Matrícula 16.627

Imóvel rural, com área de 250ha (DUZENTOS E CINQUENTA HECTARES), situado no lugar denominado São Carlos, neste Município, com os seguintes limites e confrontações: Ao Norte com a Estrada de Rodagem, ao Sul com o Rio Moderno, ao Nascente com terras de José Carias da Silva, ao Poente com terras devolutas ou quem de direito. CADASTRO NO INCRA: CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, Código de Imóvel Rural: 901.393.104.418-1; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Affonso IX; Área Total (ha): 4.152,0000; Classificação Fundiária: Grande Propriedade Produtiva; Módulo Rural (ha): 30,0011; N° Módulos Rurais: 90,73; Módulo Fiscal (ha): 100,0000; N° Módulos Fiscais: 41,5200; FMP (ha): 4,0000 e no Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 5.540.670-0, Nome do Imóvel: Fazenda Affonso IX, Área total (em hectares): 4.152,0.

**Matrícula: 41.864**

IMÓVEL:- UM TERRENO com a área de 144.133,90 metros quadrados, localizado na altura do Km 52 + 561 metros da Rodovia Presidente Castello Branco, em sua margem direita sentido Capital/Interior, sendo que o seu acesso é feito através da Rua Dr. Rubem Dario Almonacid, distante 624,00 metros da Estrada Imperial na altura do n.º 901, Bairro do Ronda, no Município de Araçariguama, desta Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: principia em o "marco primordial", ponto "1", alinhamento direito, lado par da Rua Dr. Rubem Dario Almonacid, distante 624,00 metros da Estrada Imperial, na altura do nº 901; desse ponto e sempre em sentido horário, confronta com a Rua Dr. Rubem Dario Almonacid, 16,51 metros, com o azimute de 223°22'15" até o ponto "2" (E= 286434,49m - N= 7406870,16m); desse ponto deflete à direita e confronta 44,25 metros, com o azimute de 292°36'20" até o ponto "3" (E= 286393,65m - N= 7406887,17m); desse ponto deflete à direita e confronta 141,13 metros, com o azimute de 290°52'46" até o ponto "4" (E= 286261,79m - N= 7406937,47m); deste ponto deflete à direita e confronta 28,30 metros, com o azimute de 292°58'51" até o ponto "5" (E= 286235,73m - N= 7406948,51m), desse ponto deflete à esquerda e confronta 50,48 metros, com o azimute de 266°08'16" até o ponto "6" (E= 286185,37m - N= 7406945,11 m); desse ponto deflete à esquerda e confronta 59,20 metros, com o azimute de 221°44'28" até o ponto "7" (E= 286145,96m - N=7406900,94m); desse ponto deflete à esquerda e confronta 140,91 metros, com o azimute de 195°45'17" até o ponto "8" (E= 286107,70m - N= 7406765,33m); desse ponto deflete à direita e confronta 84,07 metros, com o azimute de 220°02'23" até o ponto "9" (E= 286053,62m - N= 7406700,97m); desse ponto deflete à direita e confronta 34,12 metros, com o azimute de 246°55'23" até o ponto "10" (E= 286022,23m - N= 7406687,59m); desse ponto deflete à direita e confronta 22,63 metros com o azimute de 262°33'16" até o ponto "11" (E= 285999,78m - N= 7406684,66m), sendo que do ponto "2" ao ponto "11", confronta com Morocó Participações e Comércio S/A; desse ponto deflete à direita e confronta 42,69 metros, com o azimute de 303°29'48", com a faixa de domínio da Rodovia Presidente Castello Branco, até o ponto "12" (E= 285964,19m - N= 7406708,22m); desse ponto deflete à direita e confronta pelo ribeirão do colégio acima, 31,04 metros, com o azimute de 39°57'53" até o ponto "13" (E= 285984,12m - N= 7406732,00m), 46,78 metros, com o azimute de 30°24'56" até o ponto "14" (E= 286007,80m - N=7406772,34), 17,82 metros, como azimute de 356°18'10", até o ponto "15" (E= 286006,65m - N=7406790,12m), 12,42 metros, com o azimute de 312°13'35" até o ponto "16" (E= 285997,45m - N=7406798,47m), 20,98 metros, com o azimute de 253°08'43" até o ponto "17" (E= 285977,38m - N=7406792,39m), 8,83 metros, com o azimute de 300°02'50" até o ponto "18" (E= 285969,73m - N=7406796,81m), 14,38 metros, como azimute de 53°48'27" até o ponto "19" (E= 285981,34m - N= 7406805,30m), 15,50 metros, com o azimute de 13°10'46" até o ponto "20" (E= 285984,87m - N= 7406820,39m), 28,56 metros, com o azimute de 285°53'25" até o ponto "21" (E= 285957,40m - N= 7406828,21m), 30,20 metros, com o azimute de 29°57'12" até o ponto "22" (E= 285972,47m - N= 7406854,37m), 47,03 metros, com o azimute de 39°21'12" até o ponto "23" (E= 286002,29m - N= 7406890,74m), 28,36 metros, com o azimute de 342°01'35" até o ponto "24" (E= 285993,54m - N= 7406917,72m), 13,42 metros, com o azimute de 312°23'23" até o ponto "25" (E= 285983,63m - N= 7406926,76m) e 6,41 metros, com o azimute de 282°16'40" até o ponto "26" (E= 285977,37m - N= 7406928,13m), sendo que do ponto "12" ao ponto "26" confronta com Induspol Indústria e Comércio de Polímeros Ltda; desse ponto

deflete à direita e confronta 81,61 metros, com o azimute de 39°59'48" até o ponto "27" (E= 286029,82m - N= 7406990,65m); desse ponto deflete à esquerda e confronta 153,50 metros, com o azimute de 322°03'37" até o ponto "28" (E= 285935,44, - N= 7407111,70m), sendo que do ponto "26" ao ponto "28" confronta com Temacon Terraplenagem S/C Ltda; desse ponto deflete à direita e confronta 327,12 metros, com o azimute de 46°07'43" com IDR Administradora Ltda e ARL Administradora e Participações S/A, até o ponto "29" (E= 286171,27m - N= 7407338,41m); desse ponto deflete à direita e confronta 503,74 metros, com o azimute de 148°51'07", com Morocó Participações e Comércio S/A, até o ponto "30" (E= 286431,82m - N= 7406907,30m); desse ponto confronta 28,78 metros, com o azimute de 150°52'34", com Afasa Construções e Comércio Ltda, até o ponto "1" (E= 286445,83m - N= 7406882,16m), o "marco primordial", encerrando a área.

Matrícula 21.416

Imóvel: Um terreno com a área de 21.025,00 metros quadrados, situado no Bairro da Ronda, Distrito de Araçariguama, neste Município e Comarca de São Roque-SP., dentro das seguintes divisas e confrontações: _ tem início no marco de nº 1, cravado junto a divisa da área remanescente dos proprietários abaixo qualificados: deste marco segue confrontando com a área de com a área remanescente dos proprietários abaixo qualificados, por uma distância de 131,00 metros, até encontrar o marco de nº 2: deflete à direita e segue confrontando com área remanescente dos mesmos proprietários, por uma distância de 142,00 metros, até atingir o marco nº 3: deste ponto deflete à direita, confrontando, por uma distância de 106,00 metros, com propriedade remanescentes dos mesmos proprietários, até atingir o marco de nº 4 deste marco, novamente deflete à direita, segue confrontando com a área remanescente dos mesmos proprietários, por uma distância de 243,00 metros, até atingir o marco nº 01, ponto de início desta descrição, perfazendo a área supra.

Matrícula 21.418

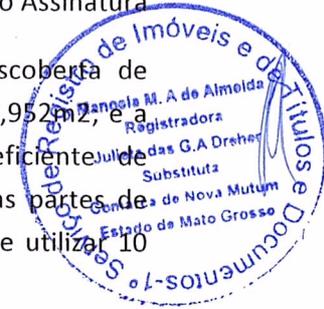
Imóvel: Um terreno com área de 20.319,00 metros quadrados, situado no Bairro da Ronda, Distrito de Araçariguama, neste Município e Comarca de São Roque-SP., dentro das seguintes divisas e confrontações: _ tem início no marco 2, cravado junto à divisa da área remanescente dos proprietários abaixo qualificados; deste ponto segue confrontando com a referida área remanescente dos proprietários abaixo qualificados, por uma distância de 95,00 metros, até encontrar o marco nº01; daí deflete à direita, segue confrontando com a área remanescente dos proprietários abaixo qualificados, por uma distância de 243,00 metros, até atingir o marco nº 04; deste marco deflete à direita, confronta por uma distância de 78,00 metros com propriedade remanescente dos proprietários abaixo qualificados; até encontrar o marco de nº 05; deste marco, novamente deflete à direita, segue confrontando com área remanescente dos proprietários abaixo qualificados, por distância de 288,50 metros, até atingir o marco de nº02, ponto de início da presente descrição, perfazendo assim a área supra.

Matrícula 262.940

Imóvel: Escritório nº 121, localizado no 12º pavimento do condomínio RM Square, situado na Rua Pascoal Pais, nº 525, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa e total edificada



de 310, 240m²; a área comum edificada de 277,712m², a área comum descoberta de 53,993m², totalizando 331,705m² de área comum; a área total edificada de 587,952m², e a área total edificada + descoberta de 641,945m², equivalente a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0125477 e a fração ideal de 1,25477% no terreno e nas partes de propriedades e uso comum do condomínio. Cabendo a esta unidade o direito de utilizar 10 (dez) vagas de garagem localizadas na garagem coletiva do condomínio. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.078.0033-5 (em maior área).

**Matricula 262.941**

Imóvel: Escritório nº 122, localizado no 12º pavimento do condomínio RM Square, situado na Rua Pascoal Pais, nº 525, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa e total edificada de 310, 240m²; a área comum edificada de 256,070m², a área comum descoberta de 52,250m², totalizando 308,320m² de área comum; a área total edificada de 566,310m²; e a área total edificada + descoberta de 618,560m², equivalente a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0122396 e a fração ideal de 1,22396% no terreno e nas partes de propriedades e uso comum do condomínio. Cabendo a esta unidade o direito de utilizar 09 (nove) vagas de garagem localizadas na garagem coletiva do condomínio. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.078.0033-5 (em maior área).

Matricula 262.942

Imóvel: Escritório nº 123, localizado no 12º pavimento do condomínio RM Square, situado na Rua Pascoal Pais, nº 525, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa e total edificada de 310, 240m²; a área comum edificada de 277,712m², a área comum descoberta de 53,993m², totalizando 331,705m² de área comum; a área total edificada de 587,952m²; e a área total edificada + descoberta de 641,945m², equivalente a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0125477 e a fração ideal de 1,25477% no terreno e nas partes de propriedades e uso comum do condomínio. Cabendo a esta unidade o direito de utilizar 10 (dez) vagas de garagem localizadas na garagem coletiva do condomínio. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.078.033-5 (em maior área)

Matricula 262.943

Imóvel: Escritório nº 124, localizado no 12º pavimento do condomínio RM Square, situado na Rua Pascoal Pais, nº 525, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa e total edificada de 310, 240m²; a área comum edificada de 256,070m², a área comum descoberta de 52,250m², totalizando 308,320m² de área comum; a área total edificada de 566,310m²; e a área total edificada + descoberta de 618,560m², equivalente a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0122396 e a fração ideal de 1,22396% no terreno e nas partes de propriedades e uso comum do condomínio. Cabendo a esta unidade o direito de utilizar 09 (nove) vagas de garagem localizadas na garagem coletiva do condomínio. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.078.0033-5 (em maior área).

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS

Laudos de Avaliação dos Imóveis



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - GARANTIAS

PROTOCOLO Nº	543940	VALOR DA AVALIAÇÃO	RS 28.088.244,75	VLR. DE LIQUIDEZ
Agencia:	3391/Empresa Faria Lima Sp	CC:	29.422-5	
Regatieri-Assessoria Rural Ltda.	CNPJ:08.040.159/0001-41			
Resp. Técnico João Mário Regatieri - CREA 8904/D				
PROPRIEDADE:	Fazenda Paulista III, I E II - com as respectivas matrículas 3.780, 3781 e 3.782			
SOLICITANTE:	Mnorocó Participações e Comércio Ltda.			
PROPRIET. IMOV:	Fazenda Paulista Reunidas			
FINALIDADE:	Garantia Bancária			
AVALIAÇÃO EXPEDITA - ABNT NB 14653-3:2004				

1. APRESENTAÇÃO

1. DADOS DA PROPRIEDADE

1.1 PROPRIEDADE

1.2 PROPRIETÁRIO

Nome: Fazenda Paulista Reunidas
CPF/CNPJ: 42.588.996/0001-48

1.3 REGISTROS

Escritura pública de compra e venda
Matrículas: 3.780, 3.781 e 3.782 do CRI - 1º Ofício da Comarca de Nova Mutum-Mt.
Área Total: 1.190,69 há., sendo a matrícula 3.780 c/ 200,07 há, Mat. 3781 c/ 493,97 e mat. 3.782 c/ 496,95 há.
INCRA: Não está informado na certidão de inteiro teor nas tres matrículas.

2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

2.1 - MUNICÍPIO / ESTADO

Nova Mutum-Mt.

2.2 - VIAS E CONDIÇÕES DE ACESSO

De Nova Mutum-Mt., para Lucas do Rio Verde-Mt., percorre 35 Km., tem placa na beira da rodovia- fazenda Mata Azul, para localização das matrículas " dentro" da fazenda acompanhar coordenadas conforme campo 2.3 deste Laudo.

Condição de acesso: boa

2.3 - COORDENADAS GEOGRÁFICAS

		Mp1	Mp2	Mp8
Coordenadas UTM	E	601404	602.407	60540
Posição: MP 1	N	8509712	8.508.294	8512414
	Fuso -		21 L.	

Obs.: Posição verificada no terreno com aparelho GPS para navegação marca Garmin, modelo 12, com precisão de 100 metros.

2.4 - DENOMINAÇÃO REGIONAL DO LOCAL

Fazenda Mata Azul



2.5 - LOCALIDADE MAIS PRÓXIMA

Nova Mutun-Mt.

2.6 - DISTÂNCIA DA SEDE DO MUNICÍPIO

Aproximadamente 38 Km

2.7 - OUTRAS INFORMAÇÕES

2.7.1 - Energia Elétrica: Não

2.7.2 - Comunicação: Sim

2.7.3 - A região não oferece riscos inerentes a intempéries naturais

2.7.4 - A Atividade predominante na região é a exploração da agricultura.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

3.1 - ÁREA AVALIADA

1.190,69 Hectares

3.2 - COBERTURA VEGETAL

Cerrado/Mata e lavoura.

3.3 - SOLO (Mapa do solo - Fonte RADAMBRASIL)

Latossol Vermelho Amarelo Álico

3.4 - CLIMA

Segundo a classificação de KOPPEN, é do tipo AW, com duas estações definidas de chuva e seca

3.5 - HIDROGRAFIA

A propriedade é banhada pelo rio

3.6 - RELEVO

O Relevo da Propriedade é 100% leve ondulado..

3.7 - COMPOSIÇÃO DA ÁREA

ESPECIFICAÇÃO	hectares
Pastagem	
Cerrado	240,14
Lavoura	950,55
TOTAL	1.190,69

4 - TRATAMENTO DE DADOS:

Os dados de mercado identificados no ANEXO 01, foram obtidos em pesquisa realizada na região de inserção do imóvel avaliando. São dados de ofertas de venda e transações realizadas. Nas transformações de pagamentos à prazo e parcelados, no preço a vista foi aplicado taxa de desconto de 10% a. a. Utilizou-se o TRATAMENTO POR FATORES, conforme Anexo B da NBR 14.653-3.

a) Fatores de Homogeneização:

I- Fator Classe de capacidade de uso das terras:

Paradigma: áreas rurais, com características de fertilidade similares, aptas ao cultivo de oleaginosas e cereais.

Referência: a partir da escala de valores da curva de preços proposta pelo Engº Geraldo V. França, considerando as subclasses de uso por melhor representarem a região geoeconômica do município em estudo.

II -Fator de Situação:

Paradigma: imóvel rural em situação BOA.



Referência: tabela considerando o tipo de estrada, as distâncias e a praticabilidade durante o ano todo.

b) Processo de Homogeneização: da média aritmética dos dados homogeneizados são descartados de início aqueles acima ou abaixo de 30% da mesma, calculando-se a segunda média, chamada média saneada.

c) Campo de arbitrio: para a amostra pesquisada calcula-se intervalo de confiança de 80% utilizando Valores Percentis (T_p) para distribuição de Student, com v graus de liberdade ($v = n-1$). De acordo com ANEXO B da NBR 14.653-3 o campo de arbitrio, intervalo entre o limite mínimo e máximo dos preços homogeneizados fica limitado a 10% em torno do valor calculado.

5. PATRIMÔNIO VALOR E USO

5.1 - TERRAS

ESPECIFICAÇÃO	Ha	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Terras	1.190,69	R\$ 39.316,48	R\$ 46.813.741,25
SUB - TOTAL			R\$ 46.813.741,25

5.2 - BENFEITORIAS

ESPECIFICAÇÃO	M2	QTD	UND	CONSER.	Vlr. Unitário	VALOR TOTAL
Casa sede						R\$ -
Casa empregado						R\$ -
Cercas de arame liso						
Curral						
Barração						R\$ -
Energia						
Poço semi artesiano						R\$ -
SUB - TOTAL						R\$ -

5.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO	VALOR EM R\$ 1,00
Terra nua + benfeitorias	R\$ 46.813.741,25
Benfeitorias	R\$ 0,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 46.813.741,25

6. CONCLUSÃO

Valor da avaliação com critério de venda rápida do imóvel (liquidez)	R\$ 28.088.244,75
Valor da avaliação preço de mercado	R\$ 46.813.741,25

Obs.- Trata-se de uma propriedade modelo, localizada à margens de rodovia federal entre as duas cidades de maior destaque do Mato Grosso no agronegócio, com teor de argila em torno de 65%, própria para soja, milho e algodão, com ótima topografia, disponibilidade de água, etc. , devido a estas característica do imóvel consideramos 70% do valor de mercado para o vlr. de liquidez.

Para a avaliação da propriedade, baseamos em pesquisas efetuadas na região com Fazendeiros e corretores de imóveis.

A vistoria na propriedade foi feita em companhia do Sr. André e c/ Sra. Siluane, funcionários do grupo Morocó aqui no Estado de Mato Grosso na área de agricultura.

A avaliação foi feita sem a apresentação do Mosaico de Localização expedido pelo INTERMAT- Instituto de Terras de Mato Grosso

Preço médio de áreas de pastagem na região - Não tem

Preço médio de área de lavouras na região - R\$ 56.000,00

Data de referencia e local: 21/05/2018

Juliete das G. A Dreher
 Juliete das G. A Dreher
 Registradora
 Comarca de Nova Mutum
 Estado de Mato Grosso

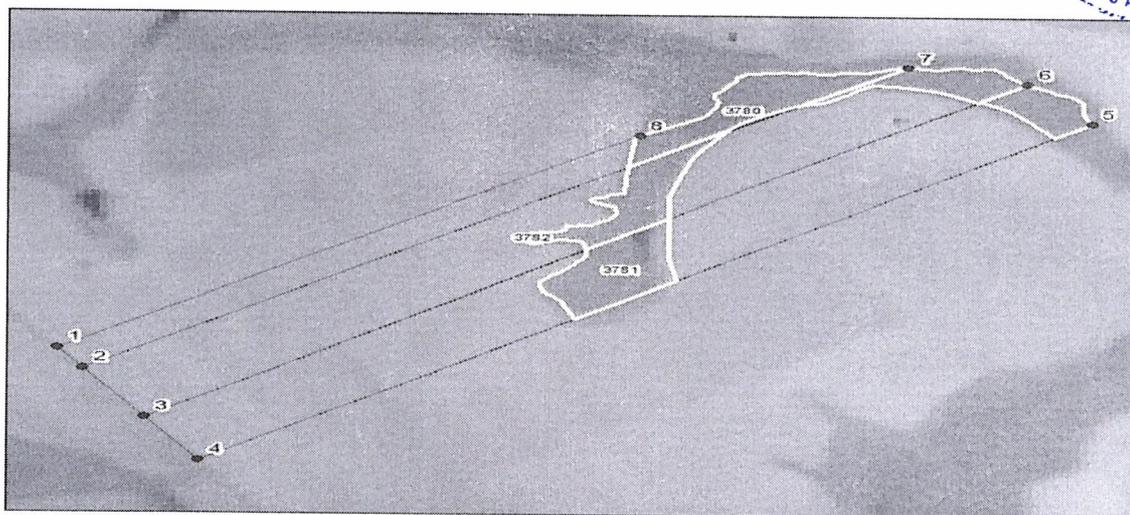
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



IMAGEM SATÉLITE GEOPROCESSADA DO SITE DO INCRA - FONTE INPE - INSTITUTO NACIONAL DE PESQ ESPACIAIS

Fazenda Mata Azul



Proprietário: Fazendas Paulistas Reunidas Ltda

Nova Mutum MT

Matricula 3780	
Area Total	200,0720
Nao_Mecanizada	66,2446
Mecanizada	133,8274

Matricula 3781	
Area Total	493,9723
Nao_Mecanizada	90,4767
Mecanizada	403,4956

Matricula 3782	
Area Total	496,65
Nao_Mecanizada	83,1005
Mecanizada	413,5495

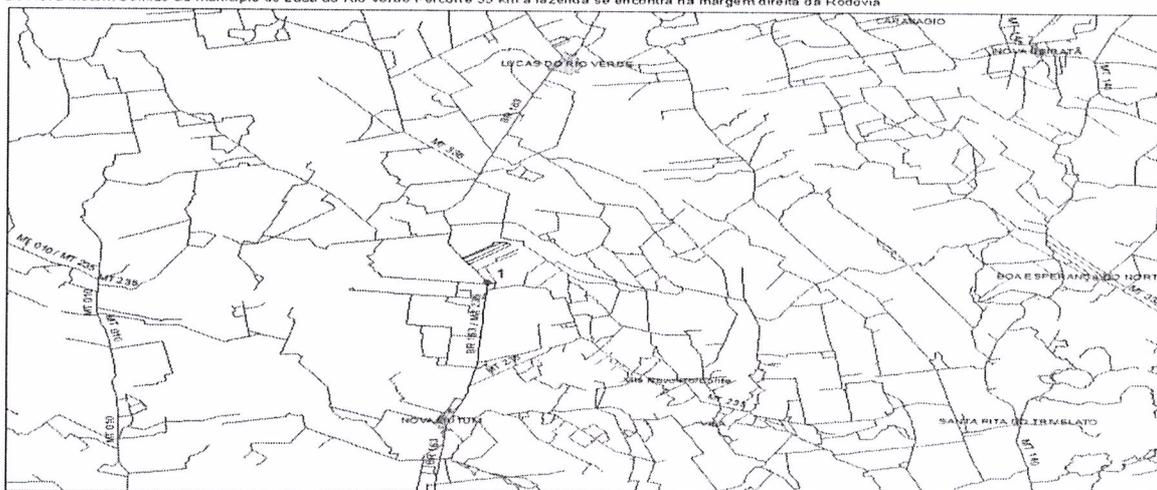
Pontos	X	Y
1	601404	8509712
2	601584	8509458
3	602025	8508834
4	602407	8508294
5	608755	8512616
6	608295	8513129
7	607446	8513337
8	605540	8512414

Imagem 320_087_06/08/2017
<http://www.dgi.inpe.br/catalogo>

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Acesso a Sede	X	Y
	605418	8503962

De Nova Mutum Sentido ao municipio de Luca do Rio Verde Percorre 35 km a fazenda se encontra na margem direita da Rodovia



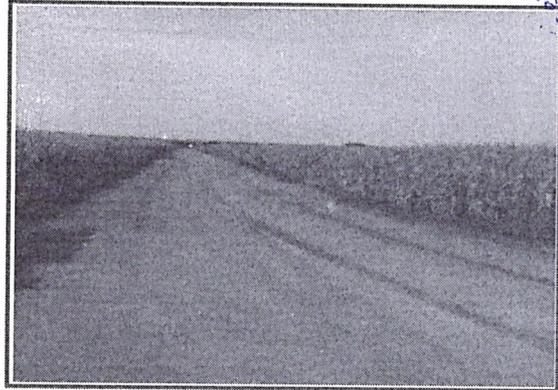
Fotografias da Fazenda Paulista I, II e II - Municipio de Nova Mutun-Mt.

Manoela M. A de Almeida
Registradora
Juliana das G.A Dreher
Substituta
Comarca de Nova Mutun
Estado de Mato Grosso

Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos



Placa de entrada da Fazenda



carreadores interno



Milho Safrinha - produtividade 140 sacas / hectare9 previs colheita

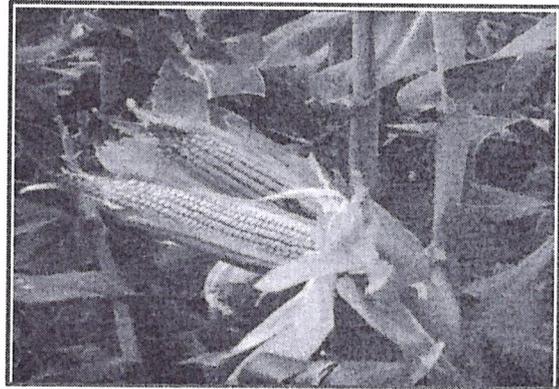


Foto para mostrar desenvolvimento das espigas de milho, relacionado com a fertilidade do solo



Rodovia Br. 163



Cultura do milho

✓

✓

Q

ANEXO 01 - TRATAMENTO DE DADOS - MEMÓRIA DE CÁLCULO
1.1 - PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS



Elemento - 01		Oferta	
Informante:	https://imoveis.trovit.com.br		
Telefone:			
Área total:	920,0000		
Área aberta:	598,0000	Hectares	
Área a ser explorada:	0,0000	Hectares	
Área Reserva Legal:	322,0000	Hectares	
Atividade:	Agricultura		
Valor:	R\$ 22.500.000,00		
Forma de pagamento:	30% a vista + 5 parcelas anuais		
Valor Atual:			
	Valor(R\$)	Prazo	VI Presente(R\$)
Parcela 1	6.750.000,00	0	6.750.000,00
Parcela 2	3.150.000,00	1	2.863.636,36
Parcela 3	3.150.000,00	2	2.603.305,79
Parcela 4	3.150.000,00	3	2.366.641,62
Parcela 5	3.150.000,00	4	2.151.492,38
Parcela 6	3.150.000,00	5	1.955.902,17
TOTAL	22.500.000,00		18.690.978,32
Juros:		10	% aa
Localização:	Lucas do Rio Verde - MT		
Situação/Circulação:	Boa		
Município:	Lucas do Rio Verde - MT		
Imóvel Vistoriado:	Não		
Data da coleta da informação:	23/07/2017		

Elemento - 02		Oferta	
Informante:	https://imoveis.pro.br		
Telefone:			
Área total:	900,0000	Hectares	
Área aberta:	585,0000	Hectares	
Área a ser explorada:	0,0000	Hectares	
Área Reserva Legal:	315,0000	Hectares	
Atividade:	Agropecuária		
Valor:	R\$ 27.000.000,00		
Forma de pagamento:	30% a vista + 3 parcelas anuais		
Valor Atual:			
	Valor(R\$)	Prazo	VI Presente(R\$)
Parcela 1	8.100.000,00	0	8.100.000,00
Parcela 2	6.300.000,00	1	5.727.272,73
Parcela 3	6.300.000,00	2	5.206.611,57
Parcela 4	6.300.000,00	3	4.733.283,25
TOTAL	27.000.000,00		23.767.167,54
Juros:		10	% aa
Localização:	Sorriso - MT		
Situação/Circulação:	Boa		
Município:	Sorriso - MT		
Imóvel Vistoriado:	Não		
Data da coleta da informação:			



Elemento - 03		Oferta	
Informante:	https://br.tixuz.com		
Telefone:			
Área total:	450,0000	Hectares	
Área aberta:	380,0000	Hectares	
Área a ser Explorada:	0,0000	Hectares	
Área Reserva Legal:	70,0000	Hectares	
Atividade:	Agricultura		
Valor:	R\$ 11.000.000,00		
Forma de pagamento:	30% a vista + 3 parcelas anuais		
Valor Atual:			
	Valor(R\$)	Prazo	VI Presente(R\$)
Parcela 1	3.300.000,00	0	3.300.000,00
Parcela 2	2.566.666,67	1	2.333.333,33
Parcela 3	2.566.666,67	2	2.121.212,12
Parcela 4	2.566.666,67	3	1.928.374,66
TOTAL	11.000.000,00		9.682.920,11
	Juros:	10 % aa	
Localização:	Sorriso - MT		
Situação/Circulação:	Boa		
Município:	Sorriso - MT		
Imóvel vistoriado:	Não		
Data da coleta da informação:	23/05/2018		

Elemento - 04		Oferta	
Informante:	https://imoveis.pro.br/		
Telefone:			
Área total:	513,0000	Hectares	
Área aberta:	350,0000	Hectares	
Área a ser Explorada:	0,0000	Hectares	
Área Reserva Legal:	163,0000	Hectares	
Atividade: Pecúria	Agricultura		
Valor:	R\$ 20.650.000,00		
Forma de pagamento:	30% a vista + 4 parcelas anuais		
Valor Atual:			
	Valor(R\$)	Prazo	VI Presente(R\$)
Parcela 1	6.195.000,00	0	6.195.000,00
Parcela 2	3.613.750,00	1	3.285.227,27
Parcela 3	3.613.750,00	2	2.986.570,25
Parcela 4	3.613.750,00	3	2.715.063,86
Parcela 5	3.613.750,00	4	2.468.239,87
TOTAL	20.650.000,00		17.650.101,26
	Juros:	10 % aa	
Localização:	Sorriso - MT		
Situação/Circulação:	Boa		
Município:	Sorriso - MT		
Imóvel Vistoriado:	Não		
Data da coleta da informação:	23/05/2018		



Elemento - 05		Oferta		
Informante:	https://imoveis.trovit.com.br			
Telefone:				
Área total:	750,0000	Hectares		
Área aberta:	425,0000	Hectares		
Área a ser Explorada:	0,0000	Hectares		
Área Reserva Legal:	325,0000	Hectares		
Atividade:	Agricultura			
Valor:	R\$ 15.000.000,00			
Forma de pagamento:	30% a vista + 3 parcelas anuais			
Valor Atual:				
	Valor(R\$)	Prazo	VI Presente(R\$)	
Parcela 1	4.500.000,00	0	4.500.000,00	
Parcela 2	3.500.000,00	1	3.181.818,18	
Parcela 3	3.500.000,00	2	2.892.561,98	
Parcela 4	3.500.000,00	3	2.629.601,80	
TOTAL	15.000.000,00		13.203.981,97	
	Juros:	10	% aa	
Localização:	Nova Mutum - MT			
Situação/Circulação:	Boa			
Município:	Nova Mutum - MT			
Imóvel Vistoriado:	Não			
Data da coleta da informação:	23/05/2018			

1.2 - PROCEDIMENTOS PARA A HOMOGENIZAÇÃO DOS VALORES E FUNDAMENTAÇÕES

1.2.1 - ESCALA DE VALORES, SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO 2ª FRANÇA

Situação	Circulação			
	Tipo de Estrada	Importância das Distancias	Praticabilidade durante o ano	Escala de Valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Sigunificativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas cervidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo na sêcas	70



1.2.2 - CLASSES E CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Classe de Uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exigência de adubação de manutenção	100
II	Terras de cultura, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento)	80
III	Terras de cultura, com sérios problemas de conservação, fertilidade. Exige práticas complexas (terraceamento)	61
IV	Terras de cultura ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada a de pastagens em 4 anos	47
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	39
VI	Terras só para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	29
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso)	20
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola, áreas de reserva pelo Código Florestal	13

1.2.3 - TABELA DE FATORES DE PONDERAÇÃO DOS VALORES DAS TERRAS, SEGUNDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO - SEGUNDO FRANÇA

SITUAÇÃO	%	CLASSES							
		I - 100%	II - 80%	III - 61%	IV - 47%	V - 39%	VI - 29%	VII - 20%	VIII - 13%
Ótima	100	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	95	0,950	0,760	0,576	0,447	0,370	0,276	0,190	0,123
Boa	90	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	80	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	75	0,750	0,600	0,458	0,352	0,292	0,218	0,150	0,098
Péssima	70	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

1.3 - CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

PROPRIEDADES PESQUISADAS

Elementos	Venda Oferta	Valor Inf. /hectare	Elasticidade Mercado	Valor deduzida o % da elasticidade
Elemento de pesquisa 01	Oferta	R\$ 20.316,28	10,00%	R\$ 18.284,65
Elemento de pesquisa 02	Oferta	R\$ 26.407,96	10,00%	R\$ 23.767,17
Elemento de pesquisa 03	Oferta	R\$ 21.517,60	10,00%	R\$ 19.365,84
Elemento de pesquisa 04	Oferta	R\$ 34.405,66	10,00%	R\$ 30.965,09
Elemento de pesquisa 05	Oferta	R\$ 17.605,31	10,00%	R\$ 15.844,78
Valor médio		R\$ 24.050,56		R\$ 21.645,51

Elemento de pesquisa 01

Tabela demonstrativa do cálculo da nota agrônômica

Área total: 920,0000 hectare

Situação: Boa

Classe	Área	Porcentagem	Coef. Local.	Nota Agrônômica
I	0,0000	0,00%	0,900	0,0000
II	0,0000	0,00%	0,720	0,0000
III	598,0000	65,00%	0,549	0,3569
IV	0,0000	0,00%	0,423	0,0000
V	0,0000	0,00%	0,351	0,0000
VI	0,0000	0,00%	0,261	0,0000
VII	0,0000	0,00%	0,180	0,0000
VIII	322,0000	35,00%	0,117	0,0410
Totais	920,0000	100%		0,3978

Elemento de pesquisa 02

Tabela demonstrativa do cálculo da nota agronômica

Área total: 900,0000 hectare

Situação Boa

Classe	Área	Porcentagem	Coef. Local.	Nota Agronômica
I	0,0000	0,00%	0,900	0,0000
II	0,0000	0,00%	0,720	0,0000
III	585,0000	65,00%	0,549	0,3569
IV	0,0000	0,00%	0,423	0,0000
V	0,0000	0,00%	0,351	0,0000
VI	0,0000	0,00%	0,261	0,0000
VII	0,0000	0,00%	0,180	0,0000
VIII	315,0000	35,00%	0,117	0,0410
Totais	900,0000	100%		0,3978

Elemento de pesquisa 03

Tabela demonstrativa do cálculo da nota agronômica

Área total: 450,0000 hectare

Situação Boa

Classe	Área	Porcentagem	Coef. Local.	Nota Agronômica
I	0,0000	0,00%	0,900	0,0000
II	0,0000	0,00%	0,720	0,0000
III	380,0000	84,44%	0,549	0,4636
IV	0,0000	0,00%	0,423	0,0000
V	0,0000	0,00%	0,351	0,0000
VI	0,0000	0,00%	0,261	0,0000
VII	0,0000	0,00%	0,180	0,0000
VIII	70,0000	15,56%	0,117	0,0182
Totais	450,0000	100%		0,4818



N

✓

Elemento de pesquisa 04

Tabela demonstrativa do cálculo da nota agrônômica

Área total: 513,0000 hectare
 Situação Boa

Classe	Área	Porcentagem	Coef. Local.	Nota Agrônômica
I	0,0000	0,00%	0,900	0,0000
II	0,0000	0,00%	0,720	0,0000
III	350,0000	68,23%	0,549	0,3746
IV	0,0000	0,00%	0,423	0,0000
V	0,0000	0,00%	0,351	0,0000
VI	0,0000	0,00%	0,261	0,0000
VII	0,0000	0,00%	0,180	0,0000
VIII	163,0000	31,77%	0,117	0,0372
Totais	513,0000	100%		0,4117

**Elemento de pesquisa 05**

Tabela demonstrativa do cálculo da nota agrônômica

Área total: 750,0000 hectare
 Situação Boa

Classe	Área	Porcentagem	Coef. Local.	Nota Agrônômica
I	0,0000	0,00%	0,900	0,0000
II	0,0000	0,00%	0,720	0,0000
III	425,0000	56,67%	0,549	0,3111
IV	0,0000	0,00%	0,423	0,0000
V	0,0000	0,00%	0,351	0,0000
VI	0,0000	0,00%	0,261	0,0000
VII	0,0000	0,00%	0,180	0,0000
VIII	325,0000	43,33%	0,117	0,0507
Totais	750,0000	100%		0,3618

IMÓVEL AVALIANDO

Tabela demonstrativa do cálculo da nota agrônômica

Área total: 1.190,6900 hectare
 Situação Boa

Classe	Área	Porcentagem	Coef. Local.	Nota Agrônômica
I	950,5500	79,83%	0,900	0,7185
II	0,0000	0,00%	0,720	0,0000
III	0,0000	0,00%	0,549	0,0000
IV	0,0000	0,00%	0,423	0,0000
V	0,0000	0,00%	0,351	0,0000
VI	0,0000	0,00%	0,261	0,0000
VII	0,0000	0,00%	0,180	0,0000
VIII	240,1400	20,17%	0,117	0,0236
Totais	1190,6900	20,17%		0,7421

1.4 - HOMOGEINIZAÇÃO DOS VALORES

Tabela demonstrativa da homogeinização

Elementos de Pesquisa	VTI (R\$)	Nota Agronomica Ele. Pesq.	Fator de Homogeinização	Valor do alq. homog. (R\$)
1	R\$ 18.284,65	0,3978	1,8655	R\$ 34.109,45
2	R\$ 23.767,17	0,3978	1,8655	R\$ 44.336,91
3	R\$ 19.365,84	0,4818	1,5402	R\$ 29.827,87
4	R\$ 30.965,09	0,4117	1,8023	R\$ 55.809,15
5	R\$ 15.844,78	0,3618	2,0511	R\$ 32.499,03

Nota agrônoma da propriedade em avaliação = 0,7421
 Fator de homogeinização = Nota agr. da propriedade em avaliação / Nota agr. elemento de pesquisa
 Valor do alqueire homogeinizado = fator de homogeinização x VTI

1.5 - TRATAMENTO ESTATISTICO DOS ELEMENTOS

Demonstrativo do cálculo da média aritmética homogeinizada

Elementos de pesquisa	Valor Xi (R\$)	Desvio Média X - Xi	Quadrado do desvio (X-Xi)²
1	R\$ 34.109,45	5.207,033	27.113.188,694
2	R\$ 44.336,91	(5.020,428)	25.204.693,755
3	R\$ 29.827,87	(29.823,875)	889.463.513,623
4	R\$ 55.809,15	(45.075,587)	2.031.808.527,595
5	R\$ 32.499,03	6.817,454	46.477.672,841
Totais	R\$ 196.582,41		3.020.067.596,509

Somatória dos valores R\$ 196.582,41
 Número de amostras 5
 Média aritmética a (X) R\$ 39.316,48
 Graus de liberdade 4
 Desvio padrão (S) 10.733,56
 Coeficiente de variação 27,300

Saneamento c/ desvio de 30% R\$ 39.316,48 = R\$ 51.111,43 (superior)
 R\$ 39.316,48 = R\$ 27.521,54 (inferior)

1.5.1 - Cálculo do Intervalo de Confiança (IC)

Crítério de segundo Student para o nível de confiança

n	80%	n	80%	n	80%
2	1,89	3	1,64	4	1,53

n	80%	n	80%	n	80%
5	1,48	6	1,44	7	1,42

$$Ic = X \pm tc \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$



Procedendo os cálculos temos:

IC =	R\$ 39.316,48	mais ou menos	R\$ 8.677,57
IC =	Superior	R\$ 47.994,05	
IC =	Inferior	R\$ 30.638,91	

Temos que o limite de confiança mais provável situa-se entre R\$ 30.638,91 e R\$ 47.994,05 com um percentual sobre a média de 22,07% atendendo portanto o preceituado pela NBR 14653-3

Valor total da terra (VTI) é de: **R\$ 39.316,48** por hectare

A média encontrada refere-se ao valor unitário básico de hectare de terra (Valor Total do Imóvel - VTI), com benfeitorias modestas, como o mercado comporta na região de interesse

1.5.2 - Quanto a precisão e fundamentação

O valor médio acima indicado de acordo com a NBR 14.653-3 - Avaliação de Imóveis Rurais da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas permite enquadrar o laudo de avaliação quanto a precisão em Grau **III**, pois, apresenta uma amplitude total para um intervalo de confiança de 80% de **22,07%** em torno do valor central da estimativa (portanto menor que 30%) conforme indicado pela norma e quanto a fundamentação em grau **II** pois na pontuação para fins de classificação ultrapassa o limite de 36 pontos e menos que 70 pontos, conforme tabela 2 da norma.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

Bradesco S.A	VALOR DA AVALIAÇÃO	R\$ 25.152.000,00
Agencia: 3331/Empresa Faria Lima -Sp.	CC:	29.422-5
Regatieri-Assessoria Rural Ltda.	CNPJ:08.040.159/0001-41	
RT. João Mário Regatieri - CREA 8439/VD-Mt		

PROPRIEDADE:	Fazenda Paulista Reunidas - Matrícula Nº 289
SOLICITANTE:	Morocó Participações Com S A
PROPRIET. IMÓVEL	Fazendas Paulista Reunidas Ltda.
FINALIDADE:	Garantia Bancária
AVALIAÇÃO EXPEDIDA - ABNT NB 613/80 (NBR 8799) Itm 7.1.3	

1. APRESENTAÇÃO**1. DADOS DA PROPRIEDADE****1.1 PROPRIEDADE**

Fazenda Paulista Reunidas - Matrícula Nº 289

1.2 PROPRIETÁRIO

Nome: Fazendas Paulista Reunidas Ltda.
RG 42.588.996/0001-48

1.3 REGISTROS

Escritura pública de compra e venda	
Matrícula:	289 do CRI da Comarca de Nova Mutun-Mt.
Área de:	1.500,00 hectares

2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE**2.1 - MUNICÍPIO / ESTADO**

Nova Mutun-Mt.

2.2 - VIAS E CONDIÇÕES DE ACESSO

De Nova Mutun - Mt., para a cidade de Sta. Rita do Trivelato-Mt., percorre 44 km quando chegar no povoado de Horizonte-Mt., entrar à esquerda, percorre mais uns 23 Km., encontra-se a Sede geral da Fazenda. Obs.- Para localizar as matrículas dentro da Fazenda seguir coordenadas geográficas conforme campo 2.3 deste Laudo uma vez que a área total desta fazenda é aproximadamente 80.000 hectares com 100 matrículas.

J. M. R.



Condição de acesso: ótima.

2.3 - COORDENADAS GEOGRÁFICAS

		Mp1	Mp2	Mp3
Coordenadas UTM	E -	662.827	657.064	655.385
Posição: MP 1	N -	8.512.907	8.508.594	85160804
	Fuso -	21 L.		

Obs.: Posição verificada no terreno com aparelho GPS para navegação marca Garmin, modelo 12, com precisão de 100 metros.

2.4 - DENOMINAÇÃO REGIONAL DO LOCAL

Fazenda Morocó

2.5 - LOCALIDADE MAIS PRÓXIMA

Nova Mutun-Mt.,

2.6 - DISTÂNCIA DA SEDE DO MUNICÍPIO

Aproximadamente 67 Km

2.7 - OUTRAS INFORMAÇÕES

2.7.1 - Energia Elétrica: Não.

2.7.2 - Comunicação: Não.

2.7.3 - A região não oferece riscos inerentes a intempéries naturais

2.7.4 - A Atividade predominante na região é a exploração agrícola .

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

3.1 - ÁREA AVALIADA

1.500,00 Hectares

3.2 - COBERTURA VEGETAL

Cerrado/Mata e lavoura.

3.3 - SOLO (Mapa do solo - Fonte RADAMBRASIL)

Latosolo Vermelho Amarelo Álico

3.4 - CLIMA

Segundo a classificação de KOPPEN, é do tipo AW, com duas estações definidas de chuva e seca

Juliete

P



3.5 - HIDROGRAFIA

A propriedade é banhada pelo Rio Moderno ou São Carlos.

3.6 - RELEVO

O Relevo da Propriedade é 100% leve ondulado..

3.7 - COMPOSIÇÃO DA ÁREA

ESPECIFICAÇÃO	hectares		aproximadamente
Pastagem			
Cerrado/Mata	1.296,00		aproximadamente
Lavoura	204,00		aproximadamente
TOTAL	1.500,00		área da matrícula

4. PATRIMÔNIO VALOR E USO

4.1 - TERRAS

ESPECIFICAÇÃO	Hás	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Terras	1.500,00	R\$ 16.768,00	R\$ 25.152.000,00
SUB - TOTAL			R\$ 25.152.000,00

4.2 - BENFEITORIAS

ESPECIFICAÇÃO.	QUANTID.	UNID.	CONSER.	Vir. Unitário	VALOR TOTAL
	Não possui				
SUB - TOTAL					

4.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO	VALOR EM R\$ 1,00
Terra nua + benfeitorias	R\$ 25.152.000,00
Benfeitorias	R\$ -
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 25.152.000,00

5. CONCLUSÃO

Para a avaliação da propriedade, baseamos em pesquisas efetuadas na região com Fazendeiros e corretores de imóveis.

A vistoria na propriedade foi feita em companhia do Sr. André e do Sr. Marlon- técnicos agrícola da Fazenda Morocó, que nos mostraram as divisas da área.

A avaliação foi feita sem a apresentação do Mosaico de Localização expedido pelo INTERMAT- Instituto de terras de Mato Grosso. A propriedade possui características favoráveis à exploração agrícola, e/ou pecuária, tais como: topografia, disponibilidade de água, fertilidade, etc. A mesma se localiza no município de Nova Mutum-Mt., uns dos municípios deste estado que mais se destaca no agronegócio e é aproximadamente à 20 Km de rodovia pavimentada.

Data de referencia: Nova Mutum-Mt., 18, de Fevereiro de 2016

João Mário Regatieri
Eng. Agrônomo
CART N.º. 8904-D

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS DE NOVA MUTUM MT
Mansel Maria A. de Almeida Registradora

EM BRANCO

Av. dos Beija Flores, 451 N - Centro
Fone: (65) 3308-4595
E-mail: cartorio@novamutum.com Nova Mutum MT