**ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA DE SEGUNDO GRAU,** na forma abaixo:

Saibam todos quantos a presente **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA DE SEGUNDO GRAU** virem, que aos **[●]** DE **[●]** DE DOIS MIL E VINTE E UM (**[●]** /**[●]** /2021), neste CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA, COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA, Estado do Rio de Janeiro, sito à Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº 40 – Centro – Santo Antônio de Pádua, perante mim, **[●]**, **[●]**, Matrícula **[●]**, neste ato as partes entre si justas e contratadas, a saber como **OUTORGANTE HIPOTECANTE,** doravante denominada Outorgante ou Hipotecante: **COPAPA – Companhia Paduana de Papéis**, sociedade constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ sob nº 31.590.862/0001-45, com sede na Avenida José Homem da Costa, 635/693, Bairro São Luís, nesta cidade, com Estatuto Social arquivado na Junta Comercial deste Estado sob o NIRE nº 3330014720-8, e última alteração do estatuto social realizada em 18 de abril de 2018, registrada na Junta Comercial deste Estado sob o nº 00003838601 em [22 de setembro de 2016], **neste ato representada por seus administradores** devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, [Antônio Fernando Pinheiro da Silva, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG nº 1.180.44 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 156.009.475-34], e [Celso Ademir da Costa, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, portador do RG nº 1.047.193 IPF/RJ e inscrito no CPF sob o nº 224.907.877-72]; e, de outro lado, como **OUTORGADO CREDOR,** doravante denominadoOutorgado ou Agente Fiduciário**: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91,,com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob NIRE [•], e última alteração registrada em **[●]** de **[●]** de **[●]** sob o nº **[●]**, **neste ato representado por seus representantes legais** devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, como representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido) (os “Debenturistas”), sendo Nathalia Guedes Esteves, brasileira, solteira, assessora jurídica, portadora do RG n° 20.956.806-2 expedida pelo DIC/RJ em 02/04/2019, inscrita no CPF sob o n° 107.606.197-43, e Bianca Galdino Batistela, brasileira, casada, assessora jurídica, portadora do RG n° 26.731.028-2 expedida pelo DIC/RJ em [x], inscrita no CPF sob o n° 090.766.477-63, nos termos da Procuração lavrada à folha [●] Ato n° [●] do Livro [●] do [●]° Tabelionato de Notas do [•], devidamente confirmada e válida, conforme consulta realizada por esta na forma do artigo 241, inciso V da CNCGJ/RJ e que fica arquivado nestas notas. As pessoas físicas acima declaram, sob as penas da Lei, que se mantêm nessa qualidade de procuradores, com os mesmos poderes elencados nos instrumentos contratuais e suas alterações, aqui arquivados. Todos reconhecidos como os próprios por mim do que dou fé. Cada um falando por sua vez, me foi dito o seguinte: **1. Em** 09 de novembro de 2021, a Hipotecante, o Agente Fiduciário, representante dos Debenturistas, que são os beneficiários da garantia hipotecária ora constituída, e os Fiadores (conforme definidos a seguir), celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da COPAPA – Companhia Paduana de Papéis*” (“**Escritura de Emissão**”), que regulará os termos e condições da 1ª (primeira) emissão da Hipotecante, de 10.500 (dez mil e quinhentas) debêntures da Hipotecante, no montante total de R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), no valor nominal unitário de R$ 10.000,00 (dez mil reais) (“**Debêntures**” e “**Emissão**” ou “**Oferta**”, respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação e com garantia firme de liquidação, nos termos da Instrução CVM nº476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”), **2.** Para assegurar e garantir o fiel, pontual e integral pagamento de todas as obrigações principais e assessórias assumidas pela Outorgantena Escritura de Emissão, as Partes acordaram que as Debêntures serão garantidas por **(A)** fiança prestada pelos seguintes fiadores (“**Fiadores**”) **(i)** pelo **Sr. José Maurício Silva Padilha**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria Joaquina Pereira Padilha, portador da cédula de identidade RG nº 81.235.532-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 323.010.067-00, residente e domiciliado na cidade de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Adelina Perlingeiro, nº 115, CEP 28.470-000; **(ii)** pelo **Sr.** **Antônio Claudio Silva Padilha**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 35.2466-6, inscrito no CPF/ME nº 425.021.607-15, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro na Avenida Epitácio Pessoa, nº 1952, apartamento 701, CEP 22.411-072; **(iii)** pelo **Sr. Frederico de Alvim Padilha Filho**, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens com Lia da Cunha Gonçalves Padilha, portador da cédula de identidade RG nº 03.871.983-7, inscrito no CPF/ME sob o nº 495.663.427-72, residente e domiciliado na cidade de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Adelina Perlingeiro, nº 191, CEP 28.470-000; **(iv)** pela **Sra. Jecilda Pinheiro Fonseca Padilha Silva**, brasileira, empresária, casada pelo regime de separação de bens com Ruy José da Silva, residente e domiciliada na cidade de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Anacleto Alvim Padilha, nº 180, CEP 28.470-000; **(v)** pela **Sra. Renata Miguel Padilha Accioly**, brasileira, empresária, casada pelo regime da separação de bens com o Sr. Alexandre Accioly Rocha, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Vieira Souto, nº 584, 6º andar, CEP 22.420-000; **(vi)** pelo **Sr. Gabriel Miguel Padilha**, brasileiro, empresário, casado pelo regime de separação de bens, com a Sra. Joyce de Sena Motta, portador da cédula de identidade RG nº 20.150.562-5, inscrito no CPF/ME sob o nº 057.269.757-07, residente e domiciliado na cidade de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro na Rua Adelina Perlingeiro, nº 68, CEP 28.470-000; **(vii)** pela **Sra. Jussara Padilha Campanário**, brasileira, empresária, casada sob o regime da comunhão de bens com Paulo Sérgio Possidente Campanário, portadora da cédula de identidade RG nº 93.700.135-2, inscrita no CPF/ME sob o nº 423.856.957-15, residente e domiciliada na cidade de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Anacleto Padilha, nº 181, CEP 284.700-00; **(viii)** pelo Sr. **Saulo Fonseca Padilha**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Betina Jaegge Barbosa Padilha, portador da cédula de identidade RG nº 93.700.108-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 323.033.197-49, residente e domiciliado na cidade de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dr. Ignácio Coelho Caldas, nº 32, CEP 28.470-000; e (ix) pela Sra. **Jane Pereira Padilha**, brasileira, viúva, professora aposentada, inscrita no CPF/ME sob o nº 688.033.037-15, portadora da Cédula de Identidade RG sob nº 80883067-3 IFP/RJ, residente e domiciliada na Estrada da Tapera, lote 217, Vale Boa Esperança, Itaipava, na cidade de Teresópolis, Estado do Rio de Janeiro, os quais foram devidamente formalizados na Escritura de Emissão; **(B)** cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de duplicatas emitidas pela Hipotecante contra seus clientes em operações de vendas de mercadorias, bem como de todos os seus direitos, inclusive creditórios, titularidade e interesses relativos à conta corrente de titularidade da Hipotecante, mantida junto ao banco Itaú Unibanco, agência 8541, nº 351964, na qual transitarão os direitos creditórios que venham a ser devidos em razão da liquidação das duplicatas (“**Cessão Fiduciária**”); e **(C) ESTA HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU SOBRE OS IMÓVEIS** (conforme definidos adiante)(“Hipoteca” e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, as “Garantias”), aprovada nos termos da reunião do Conselho de Administração da Hipotecante, realizada em 20 de outubro de 2021, registrada perante a JUCERJA em 26 de outubro de 2020 sob o nº 00004556308. **CLÁUSULA PRIMEIRA:** Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento de toda e qualquer obrigação, principal e/ou acessória, presente e/ou futura da Emissora e dos Fiadores no âmbito das Debêntures, inclusive, mas não se limitando, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração, os Juros Moratórios e os demais encargos, relativos às Debêntures, a Escritura de Emissão e aos demais Documentos das Obrigações Garantidas, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão, inclusive em razão de atos que tenham que praticar por conta de: (i) custos de cobrança judicial ou extrajudicial decorrentes do inadimplemento, total ou parcial, das Debêntures; (ii) decretação de vencimento antecipado de todo e qualquer montante de pagamento, valor nominal do crédito, remuneração, encargos ordinários e/ou de mora; (iii) incidência de tributos e despesas gerais, conforme aplicáveis, inclusive, sem limitação, por força da excussão das Garantias Reais; (iv) obrigações de pagar multas, penalidades, honorários, incluindo as remunerações do Agente Fiduciário, do Escriturador e do Agente de Liquidação, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Fiança e dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definidos), bem como quaisquer despesas relacionadas, incluindo honorários advocatícios; (v) qualquer outro montante devido pela Emissora e/ou pelos Fiadores; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago pela Emissora e/ou pelos Fiadores (“**Obrigações Garantidas**”); no âmbito da Emissão, a Outorgante, por este ato constitui em Hipoteca de segundo grau, ao Outorgado, os imóveis adiante descritos, incluindo-se todas as construções, acessórios, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, independentemente de terem sido ou não averbados nas respectivas matrículas, que ficarão desde logo incorporadas aos imóveis , entendendo-se, ainda, como acessórios, para efeitos de execução e penhora, quaisquer rendas ou aluguéis que os imóveis vierem a produzir, **em hipoteca de segundo grau**: **(i)** *imóvel urbano situado no Bairro Farol, nesta cidade, cortado pela Avenida José Homem da Costa, sendo que a parte situada a margem direita fica constituída de uma área de terras medindo 36,40 metros de frente para referida avenida, e de frente a fundos, por um lado de 54,00 metros com a Rua Antônio Malafalia, pelo outro lado 34,60 metros divisando-se com Sebastiana Conceição Miranda, e pelos fundos 28,00 metros na divisa da Firma Compradora, e a parte situada à esquerda é constituída por uma área que mede 20,00 metros de frente por 5,00 metros de frente a fundos, confrontando-se pela frente com referida Avenida José Homem da Costa, pelos lados e fundos com o Rio Pomba ou com que for de direito****, devidamente registrado no Cartório do 1º Oficio de Justiça de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, Matrícula nº 2641***; **(ii)** *área de terras, situada na rua José Homem da Costa nº 635/693, bairro São Luiz, 1º Distrito deste município, sede da Copapa – Companhia Paduana de Papéis, com área de 27.882,34m² (vinte e sete mil, oitocentos e dois metros e trinta e quatro centímetros quadrados), confrontando pela frente com a referida Avenida José Homem da Costa, pelo lado esquerdo com a Rua Antônio Malafaia, pelo lado direito com herdeiros de Lurdes Decupero Ferreira, Sebastião Costa, Rua Henrique de Barros e quem mais de direito, e fundos com Rua Alpheu Sardenber, com as seguintes benfeitorias a seguir descritas e caracterizadas: 1º - um galpão industrial medindo 1.450,00m² (mil quatrocentos e cinquenta metros quadrados), tendo 7,00ms (sete metros) de pé direito; 2º - um galpão industrial medindo 963,00m² (novecentos e sessenta e três metros quadrados), tendo 5,00ms (cinco metros) de pé direito; 3º - um galpão industrial medindo 594,00ms² (quinhentos e noventa e quatro metros quadrados), constante de um prédio de dois andares, sendo a parte superior escritório e a parte inferior depósito; 4º - um prédio industrial medindo 504,00ms² (quinhentos e quatro metros quadrados), sendo a parte superior escritório e a parte inferior depósito; 5º - um galpão industrial medindo 221,00ms² (duzentos e vinte e um metros quadrados), tendo de pé direito 2,00ms (dois metros); 6º - um galpão industrial medindo 105,00ms² (cento e cinco metros quadrados), tendo de pé direito 3,00ms (três metros); 7º - um galpão industrial com área de 938,00ms² (novecentos e trinta e oito metros quadrados), em estrutura de concreto armado, paredes de alvenaria de tijolos furados, sem esboço nas paredes laterais, cobertura em cimento amianto, com telhas moduladas apoiadas em arcos atirantados constituídos por barras de aço CA-050, piso em paralelepípedos, portão de aço e pé direito 6,00 ms (seis metros); 8º - um galpão industrial com área de 1.066ms² (mil e sessenta e seis metros quadrados), em estrutura de concreto armado, sem paredes laterais, paredes da frente e fundos em alvenaria de tijolos furados, cobertura de telhas de cimento amianto moduladas apoiadas em arcos atirantados por barras de aço CA-050, piso acimentado, calhas de concreto armada, pé direito de 6,00ms (seis metros); 9º- um galpão industrial com a área de 1.310,00ms² (mil trezentos e dez metros quadrados) em estrutura de concreto armado, sem paredes laterais, parede de frente e fundos em alvenaria de tijolos furados, cobertura de telhas de cimento amianto moduladas e apoiadas em arcos atirantados por barras de aço CA-050, piso acimentado, calhas de concreto armada, pé direito de 6,00ms (seis metros); 10º - um galpão industrial com área de 1.024ms² (mil e vinte e quatro metros quadrados) em estrutura de concreto armado, sem paredes laterais, parede de frente e fundos em alvenaria de tijolos furados, cobertura de telhas de cimento amianto moduladas e apoiadas em arcos atirantados por barras de aço CA-050, piso acimentado, calhas de concreto armada, pé direito de 6,00ms (seis metros); 11º - um prédio industrial (almoxarifado), com área de 890,00ms² (oitocentos e noventa metros quadrados) estrutura de concreto armado com parede alvenaria e tijolos furados, emboço e chapisco em todas as paredes. Com cobertura em cimento amianto com telas moduladas apoiadas em arcos formadas por barras de aço CA-050, portões e esquadrias de ferro com piso acimentado; 12º - um galpão industrial (caldeira), com área de 880,00ms² (oitocentos e oitenta metros quadrados) com estrutura de concreto armado, com parede de alvenaria de tijolos furados, emboço e chapisco. Com cobertura em cimento amianto, com telhas moduladas apoiadas em arcos formadas por barras de aço CA-050. Fundações das caldeiras em concreto armado, com piso de paralelepípedos; 13º - um prédio industrial (oficina de manutenção), com a área de 710,00 ms² (setecentos e dez metros quadrados) com estrutura de concreto armado, paredes de alvenaria de tijolos furados com emboço paulista e parte em chapisco. Cobertura em cimento amianto, com telhas moduladas apoiadas em arcos metálicos e parte e madeira apoiadas em vigas e colunas de concreto armado. Piso em cimento. Portão e escritório em madeira. 14º - um galpão industrial (depósito de matérias primas e fábrica de artigos de papel) com a área de 2.185,00ms² (dois mil, cento e oitenta e cinco metros quadrados), com estrutura de concreto armado, paredes de alvenaria e tijolos furados, esquadrias de ferro com cobertura em telhas de alumínio apoiadas em estrutura metálica constituída de arcos atirantados, formados por barras de aço CA-050. Piso em cimento liso; 15º - um galpão industrial (depósito de matérias primas e casa de força), construção em dois pavimentos tendo cada pavimento a área de 185,00ms² (cento e oitenta e cinco metros quadrados), perfazendo o total de 370,00ms² (trezentos e setenta metros quadrados), com estrutura de concreto armado (fundações, pilares, vigas, laje e rampa), parede de tijolos, emboço paulista e pintura a cal. Cobertura de cimento aminanto sobre estrutura metálica formada por arcos atirantados em barras de aço CA-050. Passarelas e escada de ferro. 16º - prédio comercial destinado a administração, de sua propriedade, com a área construída de 1.348,00ms² (mil trezentos e quarenta e oito metros quadrados), no imóvel constante da matrícula supra, constante da parte térrea e três pavimentos assim descritos e caracterizados: parte térrea: (01) hall de entrada, (01) guarita com banheiro, (01) relógio de ponto, (01) sala de espera, (01) área de circulação, (03) salas destinadas ao atendimento social, médico e odontológico, (02) banheiros, estacionamento para 11 carros; 1º pavimento: (01) refeitório, (01) varanda, (01) cozinha, (01) despensa, (01) hall de circulação, (02) banheiros, (01) sala de contas a pagar, (01) sala de departamento pessoal; 2º pavimento: (01) recepção, (01) sala caixa, (01) sala de diretoria executiva, (01) sala de contas a receber com banheiro, (01) sala de vendas, (01) sala de transporte, (02) sala de contabilidade, (01) hall, (01) sala de faturamento, (01) sala de setor fiscal, (03) banheiros, (01 sala Central de computadores, (01) sala de computação, (01) varandas, (01) área de circulação; e 3º pavimento: (01) recepção, (01) copa, (02) salas de diretoria com banheiro, (01) área de circulação, (03) banheiros, (01) sala de reuniões, (02) salas de departamento de compras, (01) hall de circulação, (02) varandas, (02) salas de xerox com arquivo, pavimento com acesso por um elevador e escada, de titularidade da Hipotecante,* ***devidamente registrado no Cartório do 1º Oficio de Justiça de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, Matrícula nº 6.718*** ***(iii)*** *área de terras, medindo 10,00m (dez metros) de frente e fundos por 23,00m (vinte e três metros) de frente a fundos por ambos os lados, situadas no Bairro Farol, na cidade de Santo Antônio de Pádua, confrontando-se pela frente, com a rua, dos lados com José Ferreira Lima e nos fundos com um córrego ou quem de direito, de titularidade da Hipotecante****, devidamente registrado no Cartório do 1º Oficio de Justiça de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, Matrícula nº 8.133****,* ***(iv)*** *uma área de terras, situada na Rua Antônio Malafaia, s/nº, Bairro Farol, na cidade de Santo Antônio de Pádua, medindo 10,00m (dez metros) de frente por 23,00m (vinte e três metros) de frente a fundos por ambos os lados, confrontando pela frente com referida Rua Antônio Malafaia, por um lado com José Ferreira Lima, por outro lado com Natair Ferreira Lima e com um córrego nos fundos ou quem de direito, de titularidade da Hipotecante,* ***devidamente registrado no Cartório do 1º Oficio de Justiça de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, Matrícula nº 8.533****,* e **(v)** *área de terras, situada na Rua Antônio Malafaia, Bairro Farol, na cidade de Santo Antônio de Pádua, medindo 12,00m de frente, pelo lado direito de frente a fundos 23,10m, pelo lado esquerdo de frente a fundos 23,80m, tendo nos fundos a largura de 12,10m, perfazendo a área total de 282,00m² (duzentos e oitenta metros quadrados), confrontados pela frente com a referida Rua Antônio Malafaia, pelo lado direito com espólio do José Machado de Oliveira, pelo lado esquerdo com espólio de Jesus da Costa Mattos e pelos fundos com espólio de José Ferreira Lima, de titularidade da Hipotecante,* ***devidamente registrado no Cartório do 1º Oficio de Justiça de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, Matrícula nº 9.556; (vi)*** *uma área de 297.360,75m² (duzentos e noventa e sete mil, trezentos sessenta metros e setenta e cinco centímetros quadrados), ou seja,29,7360ha, equivalentes a 10 alquiteres, três quartos, 6 litros e 608,40m², do tipo dos 75x75b², de terras em pastagens e com as benfeitorias existentes, confrontando-se por seus diversos lados coma Estrada Municipal que liga Portela a Itaocara, Aristides Machado da Silva, Luiz Carlos Nascimento, Alfredo de Souza Catarina, Alberto Laranja, Antonio Gonçalves Cabo e outros, Romário Domingues dos Santos e outros e Sebastião Pinheiro Navega e quem mais de direito, com Galpão Industrial com dimensões de 130m de comprimento, por 23m de largura, pé direito de 13m de construção em concreto armado, telhas de amianto, piso cimentado, iluminação de lâmpadas florescentes, com estrutura metálica, escritório, almoxarifado e dependências sanitárias, situado no lugar “Barbado”, em zona urbana e não foreira do 3º distr. deste município, de titularidade da Hipotecante,* ***devidamente registrado no Cartório do 2º Oficio de Justiça de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, Matrícula nº 840.* 1.1**qualquer das partes poderá requerer a revisão do valor de avaliação de qualquer dos imóveis, até a venda em leilão público, devendo a Outorgante custear a avaliação. A presente Escritura terá validade até (i) a Data de Vencimento das Debêntures; (ii) até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, ou (iii) que a presente Hipoteca seja totalmente excutida e os Debenturistas tenham recebido o produto da excussão da garantia de forma definitiva e incontestável, conforme termo de liberação a ser emitido pelo Agente Fiduciário.**CLÁUSULA SEGUNDA:** Pela presente Escritura de Hipoteca e na melhor forma de direito, a Outorgante, constitui como de fato constituído tem, como garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, a Hipoteca em favor do Outorgado, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes do Código Civil, prometendo ela, Outorgante por si, seus bens, herdeiros ou sucessores, a fazer a presente Hipoteca sempre boa, firme e valiosa, na forma legal. **2.1.** Sem qualquer prejuízo aos termos da Escritura de Emissão e somente para os fins do disposto no artigo 1.424 do Código Civil, as Obrigações Garantidas têm um valor de principal equivalente a **R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais)** na data de emissão das Debêntures, ou seja, em 12 de novembro de 2021, a ser acrescido da remuneração que contemplará juros remuneratórios capitalizados diariamente nos termos da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, incidentes sobre o saldo devedor, correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("**B3**"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), acrescida de sobretaxa equivalente a 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa" e, em conjunto com a Taxa DI, "**Remuneração**"), calculados de forma capitalizada e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, incidentes desde a data do desembolso até a data de vencimento em 12 de novembro de 2027, quando deverá haver a integral liquidação das Obrigações Garantidas]. **CLÁUSULA TERCEIRA: 3.1.** Todas as benfeitorias, acessões, melhorias, construções e tudo mais contido nos Imóveis incorporarão à presente Hipoteca, como também aqueles que futuramente vierem a ser nele introduzidos, de acordo com o artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, independentemente de terem sido ou não averbados na matrícula, os quais não poderão ser, retirados, alterados ou inutilizados sem prévia aquiescência do Outorgado, até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Outorgante na Escritura de Emissão, e seus posteriores aditamentos ou prorrogações. **3.2.** A Hipoteca acordada é prestada em caráter irrevogável e irretratável e permanecerá em plena eficácia e vigor até a efetiva liquidação e o total e final adimplemento de todas as Obrigações Garantidas. **3.3.** Para que conste nesta Hipoteca, estipula-se o valor descrito na Cláusula 2.1 acima como a quantia total devida, na Data de Emissão, pela Outorgante ao Outorgado, sem limitação ou alteração dos direitos do Outorgado de cobrar e receber da Outorgante outros valores eventualmente apurados. **3.4.** Sem prejuízo da faculdade do Outorgado requerer nova avaliação dos Imóveis, o valor de liquidez forçada dos Imóveis, nesta data, para fins de cálculos de custas, com base nos laudos de avaliação elaborados por Mercatto Assessoria e Avaliações Ltda. em junho de 2021, é de: (i) R$ 972.308,28 (novecentos e setenta e dois mil trezentos e oito reais e vinte e oito centavos) para o imóvel 2.641; (ii) R$ 85.151,14 (oitenta e cinco mil, cento e cinquenta e um reais e catorze centavos) para o imóvel 8.133; (iii) R$ 85.151,14 (oitenta e cinco mil, cento e cinquenta e um reais e catorze centavos) para o imóvel 8.533 ; (iv) 109.389,43 (cento e nove mil trezentos e oitenta e nove reais e quarenta e três reais) para o imóvel 9.556, perfazendo o total de R$ 1.252.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta e dois mil reais) para os Imóveis 2.641, 8.133, 8.533 e 9.556, em conjunto; (v) R$ 32.450.500,00 (trinta e dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil e quinhentos reais), para o Imóvel 6.718; e (vi) R$ 3.177.400,00 (três milhões, cento e setenta e sete mil e quatrocentos reais), para o Imóvel 840; **3.4.1** Apenas para fins de conferência, destaca-se que o valor de mercado dos Imóveis, nesta data, é de: (i) R$ 1.951.000,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e um mil reais) para os Imóveis 2.641, 8.133, 8.533 e 9.556, cujo valor representa 1,86% (um inteiro e oitenta e seis centésimos por cento) das Obrigações Garantidas; (ii) R$ 50.370.000,00 (cinquenta milhões, trezentos e setenta mil reais), para o Imóvel 6.718, representado 47,97% (quarenta e sete inteiros e noventa e sete centésimos por cento) das Obrigações Garantidas; e (iii) R$ 4.887.000,00 (quatro milhões, oitocentos e oitenta e sete mil reais), para o Imóvel 840, representado 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) das Obrigações Garantidas; **CLÁUSULA QUARTA: DO PRAZO: 4.1.** A presente Hipoteca terá vigência e efeito até o total e final adimplemento integral de todas as Obrigações Garantidas, podendo ser excutida a qualquer tempo na ocorrência de um Evento de Inadimplemento, conforme definido na Escritura de Emissão. **CLÁUSULA QUINTA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: 5.1.** Ficam asseguradas, ao Outorgado, vistorias e exames anuais dos Imóveis, para assegurar seus direitos, desde que seja em horário comercial e mediante comunicação à Hipotecante com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis. **5.2.** A Outorgante obriga-se a substituir os Imóveis, na hipótese de perda, por qualquer motivo, inclusive desapropriação, caso fortuito ou força maior, deterioração ou danificação que implique na diminuição do percentual das Obrigações Garantidas estabelecido na cláusula 3.4.1 acima, nos termos dos artigos 333, 1.425 e 1.427 do Código Civil. (“Reforço da Garantia”). **5.2.1**. Observado o disposto no artigo 1.425, I, do Código Civil, os instrumentos relativos ao Reforço de Garantia deverão ser celebrados, pela Outorgante no prazo de 10 (dez) dias úteis contados (i) da data em que a Outorgante tomar conhecimento da ocorrência de qualquer evento que torne a garantia insuficiente; ou (ii) da data de recebimento, pela Outorgante, de notificação efetuada pelo Agente Fiduciário acerca da insuficiência da garantia, o que acontecer antes, sendo que tais contratos deverão ser protocolados no competente Ofício de Registro de Imóveis em até 2 (dois) dias úteis a contar da data de celebração. No prazo de 2 (dois) dias úteis após o registro pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, a Outorgante encaminhará ao Agente Fiduciário uma via original devidamente registrada. **5.2.2.** O Reforço de Garantia deverá preferencialmente ser realizado por meio de hipoteca ou alienação fiduciária em garantia de outros bens de titularidade da Outorgante ou de empresa de seu grupo econômico, de natureza igual ou diversa dos Imóveis, desde que previamente aceitos e a exclusivo critério dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas. No caso de Reforço de Garantia, os novos bens dados em garantia serão identificados em documento que deverá integrar este instrumento ou o contrato aplicável, conforme o caso **5.3.** Na hipótese (i) de desvalorização individual de um Imóvel em um percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento) ou (ii) da somatória do valor de venda forçada dos Imóveis, constante dos respectivos Laudos de Avaliação (conforme definido a seguir) representar um montante inferior a R$ 36.880.122,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e oitenta e oito mil e cento e vinte e dois reais), a Outorgante obriga-se a enviar notificação ao Agente Fiduciário oferecendo outros imóveis para reforço das garantias ora outorgadas no prazo de 15 (quinze) dias contatos do recebimento dos Laudos de Avaliação, pela Outorgante, nos termos do artigo 333, III, do Código Civil, ainda que venham a ser prestadas por terceiro, os novos imóveis fornecidos devem, somados aos demais imóveis, ter uma avaliação mínima igual ou superior R$ 36.880.122,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e oitenta e oito mil e cento e vinte e dois reais). **5.3.1.** O Agente Fiduciário deverá, mediante prévia e expressa autorização dos Debenturistas, representando, no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação em assembleia geral convocada para este fim, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação enviada pelo Outorgante, enviar resposta ao Outorgante, indicando aceitação ou não os bens oferecidos para a substituição da garantia, sendo certo que a ausência de resposta por parte dos Debenturistas no prazo estipulado não implicará na aceitação tácita dos bens. **5.3.2.** Caso não haja aceitação dos bens oferecidos pelo Outorgante, será caracterizado um evento de inadimplemento, conforme definidos na Escritura de Emissão. Sem prejuízo, as Partes reconhecem que a Hipoteca poderá ser executada diante de qualquer atraso no pagamento das Obrigações Garantidas. **5.4.** As avaliações de que trata esta cláusula serão realizadas, desde seja respeitado o intervalo de, no mínimo 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão), e às expensas da Outorgante, nos termos do laudo de avaliação dos Imóveis a ser elaborado por uma das empresas listadas a seguir e entregues ao Agente Fiduciário, que poderá solicitar nova avaliação na hipótese de deterioração ou danificação dos Imóveis: (a) EMBRAP/PRAXIS – Avaliação Patrimonial Ltda.; (b) Mercatto Assessoria e Avaliações Ltda.; ou (c) Validar Engenharia de Avaliações Ltda.; (“**Empresas Avaliadoras**” e “**Laudo de Avaliação**”, respectivamente). Caso esta data estabelecida para entrega do Laudo de Avaliação não seja um dia útil, a Outorgante obriga-se a entregar os Laudos de Avaliação aos Agente Fiduciário no primeiro dia útil imediatamente subsequente. **5.4.1.** Sem prejuízo ao disposto na cláusula 5.4 acima, os Debenturistas representados pelo Outorgado reservam-se ao direito de proceder a avaliação dos Imóveis às suas próprias expensas, sempre que julgarem necessário, observado o disposto na cláusula 5.4 acima. **5.5.** A liberação e cancelamento da presente Hipoteca ocorrerá de forma total, tão logo ocorra a quitação integral do pagamento de todas as Obrigações Garantidas, conforme prazos específicos descritos na Escritura de Emissão, devendo o Outorgado providenciar o respectivo termo de liberação da Hipoteca, de forma que a Outorgante possa viabilizar a baixa total do gravame e dos registros constituídos pela presente Hipoteca. **5.5.1.** Na hipótese valorização individual relevante de um Imóvel, constante do respectivo Laudo de Avaliação, a Outorgante poderá enviar notificação ao Agente Fiduciário solicitando a liberação de referido Imóvel. A liberação ocorrerá a exclusivo critério dos Debenturistas, representando, no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, respeitado o prazo previsto cláusula 5.5 acima. **5.6.** A Outorgante arcará com todas as despesas decorrentes desta Hipoteca, devendo entregar ao Outorgado, incluindo, mas não se limitando, a sua constituição, liberação e/ou eventual execução**: (i)** em até 10 (dez) dias úteis contados da data de celebração da presente Escritura de Hipoteca, o comprovante de protocolo da Hipoteca para registro no Ofício de Registro de Imóveis competente; e **(ii)** uma vez concretizado o registro, em até 10 (dez) dias úteis, o primeiro traslado desta Hipoteca devidamente registrado nos Ofícios de Registro de Imóveis competentes, além da via original ou cópia autenticada da certidão de inteiro teor das matrículas dos Imóveis, constando o registro da presente Hipoteca, nas quais se certifique que a mesma foi constituída na ordem de sua apresentação ao Registro de Imóveis. Para tanto deverá efetuar todas as diligências necessárias, autorizando e requerendo as partes ao Srs. Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, a proceder todos os registros e averbações necessárias à plena formalização desta Hipoteca. **5.7.** Os custos com a lavratura da presente Escritura de Hipoteca e com o respectivo registro junto aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis competente(s) serão suportados pela Outorgante. **5.8.** A instauração de qualquer ação ou processo para executar esta Hipoteca por parte do Outorgado não prejudicará, de qualquer forma, nem afetará seu direito de instaurar outros procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, com fundamento na presente Escritura de Hipoteca ou nos demais instrumentos de constituição de garantia, para os fins de executar outras garantias ou direitos de garantia que tenham sido oferecidos a esta no tocante às Obrigações Garantidas e obrigações pactuadas nesta Escritura de Hipoteca, ou meramente fazer valer quaisquer direitos contra a Outorgante ou qualquer outro garantidor. **5.9.** Sem prejuízo do disposto no item “vi” da Cláusula Oitava a seguir, a Outorgante, neste ato, de acordo com o artigo 684 do Código Civil Brasileiro, nomeia, em caráter irretratável e irrevogável, o Outorgado, como seu procurador para receber, no caso de sinistro envolvendo os Imóveis ou no caso de desapropriação, a indenização correspondente, conforme estabelecido no artigo 785 do Código Civil Brasileiro. **5.10.** Caso qualquer desapropriação ou evento de que decorra direito de receber indenização ocorra em relação aos Imóveis, os direitos do Outorgado, decorrentes desta Hipoteca serão sub-rogados no que concerne ao preço ou indenização a serem pagos pelo poder expropriante, ou pelo agente pagador da indenização, conforme o caso, ficando o Outorgado, neste ato, investido de poderes irretratáveis e irrevogáveis, para receber do poder expropriante, conforme o caso, o valor total pago pela ocorrência da expropriação, ou pelo agente pagador da indenização, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios concedidos ao Outorgado nos termos desta Hipoteca. O Outorgado poderá, ainda, praticar todos os atos necessários para o total cumprimento dos poderes conferidos nesta Cláusula e nas demais disposições desta Hipoteca. As importâncias recebidas serão utilizadas pelo Outorgado para liquidar, inclusive antecipadamente, no todo ou em parte, as quantias devidas pela Outorgante nos termos da Escritura de Emissão, em relação às Obrigações Garantidas. **5.11.** Caso as Obrigações Garantidas venham a ser vencidas antecipadamente nos termos da Escritura de Emissão e, o valor dos Imóveis não seja suficiente para satisfazer integralmente as Obrigações Garantidas, a Outorgante continuará a ser responsável pelo saldo devedor até a liquidação final e completa das Obrigações Garantidas, de acordo com o artigo 1.430 do Código Civil Brasileiro. **5.12.** A Outorgante compromete-se sob pena de caracterização de Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), a manter a garantia ora concedida totalmente válida, eficaz e exigível. **5.13** Além das hipóteses previstas na Escritura de Emissão, as Obrigações Garantidas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, se os Imóveis, ou quaisquer ativos, construções ou benfeitorias, forem objeto de alguma modalidade de alienação, promessa de alienação, oneração, locação, comodato ou arrendamento, mediante deliberação dos Debenturistas representando, no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação. **5.14.** Por esta Escritura de Hipoteca e na melhor forma de direito, e em observância ao disposto na Escritura de Emissão, a Outorgante investe o Agente Fiduciário de poderes para administrar todos os interesses dos Debenturistas no âmbito dos Documentos da Operação. **CLÁUSULA SEXTA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**: **6.1.** As Partes obrigam-se, por si e por seus sucessores, a qualquer título, ao fiel e integral cumprimento do disposto nesta Hipoteca. **6.2.** A Outorgante concorda, ainda, que a tolerância do Outorgado ou de seus sucessores ao descumprimento de qualquer obrigação da Outorgante não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento das obrigações aqui assumidas, nem perdão, nem alteração do que foi aqui pactuado. **6.3.** A Outorgante responsabiliza-se, civil e penalmente, por todas as informações apresentadas e prestadas para os fins de elaboração desta Hipoteca. A Outorgante, ademais, declara ser de sua responsabilidade, no que concerne aos Imóveis, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer natureza ou espécie, existentes ou que de futuro venham a existir sobre os Imóveis. **6.4.** A garantia ora outorgada permanecerá inalterada e em pleno vigor até a total e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas. **6.5.** Caso alguma disposição desta Hipoteca venha a ser declarada ou considerada ilegal, inexequível ou nula, as demais disposições permanecerão válidas e obrigatórias, e as Partes desconsiderarão as obrigações previstas na referida disposição. Nesta hipótese, as Partes, de comum acordo, deverão alterar esta Escritura de Hipoteca, modificando a referida disposição, na medida necessária para torná-la legal e exequível, ao mesmo tempo preservando seu objetivo, ou se isso não for possível, substituindo-a por outra disposição que seja legal e exequível, e que atinja o mesmo objetivo. **6.6.** Esta Hipoteca é adicional e independente de qualquer outra garantia que eventualmente tenha sido entregue ou oferecida ao Outorgado para garantir as Obrigações Garantidas, sendo facultado ao Outorgado, à critério dos Debenturistas, executar todas e quaisquer garantias concedidas no contexto da Oferta, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Dessa forma, a constituição desta Hipoteca não exclui a validade de outras garantias dadas para o cumprimento das Obrigações Garantidas, e não libera a Outorgante do pagamento de qualquer montante que possa ser superior ao limite aqui estabelecido. **6.7.** A Outorgante declara e garante que, mediante a integral quitação (i) dos montantes devidos nos termos das CCB’s 17707990 e 17710700, ambas emitidas em 26 de março de 2020 e em favor do Itaú Unibanco S.A.; (ii) dos montantes devidos nos termos da CCB nº 343.702.070, emitida em 26 de março de 2020, e da CCB nº 343.701.940, emitida em 24 de abril de 2019, em favor do Banco do Brasil S.A.; e (iii) dos montantes devidos nos termos da CCB nº 19 4273 767 0000001/98, emitida em 26 de março de 2020, em favor da Caixa Econômica Federal, , a hipoteca aqui constituída em favor do Outorgado tornar-se-á automaticamente hipoteca em primeiro grau, independentemente de qualquer ação ou notificação adicional. Não obstante, o Agente Fiduciário poderá praticar ou fazer com que sejam praticados todos os atos que sejam necessários para este fim, especialmente a averbação nas matrículas dos Imóveis a fim de evidenciar o aqui disposto, caso a Hipotecante não o faça e haja a contratação de um escritório de advocacia aprovado pelos Debenturistas, obrigando-se a Hipotecante a cooperar em tudo o que for necessário e a adiantar todos os custos para a concretização do ato ao Agente Fiduciário. Caso a Hipotecante não realize o adiantamento de todos os valores, o Agente Fiduciário poderá realizá-lo diretamente ou mediante adiantamento dos valores por parte dos Debenturistas, sendo que nesta hipótese a Hipotecante obriga-se a reembolsar o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas, desde que o relatório de despesas seja encaminhado previamente ao faturamento à Hipotecante, no prazo de até 3 (três) dias úteis a contar da data de recebimento pela Hipotecante de solicitação nesse sentido pelo Agente Fiduciário, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas, ficando ressalvado que o Agente Fiduciário não será obrigado a cumprir o disposto nesta cláusula sem que haja o adiantamento de todos os valores. **CLÁUSULA SÉTIMA: 7.1.** Correrá unicamente por conta da Outorgante todas as despesas, taxas de registro, custos e emolumentos devidos para a constituição, registro e baixa nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e demais outros, incluindo as despesas para a celebração da presente Escritura de Hipoteca e os custos relacionados à avaliação e reavaliação dos Imóveis, conforme o caso. **CLÁUSULA OITAVA: DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA OUTORGANTE**: **8.1.** Além das obrigações contidas na Escritura de Hipoteca, obriga-se a Outorgante, em tudo aquilo que lhes competir a: **(i)** pagar em dia todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, apresentando os comprovantes de pagamento ao Outorgado quando solicitado; **(ii)** manter os Imóveis em perfeitas condições; **(iii)** honrar o presente ajuste, por si ou seus sucessores ou cessionários, a qualquer título, fazendo-o sempre bom, firme e valioso, respondendo pela evicção de direito; **(iv)** comunicar ao Outorgado toda e qualquer desapropriação relativa aos Imóveis, bem como eventual ocorrência de sinistro, gravames ou litígios, em até 5 (cinco) dias úteis contados da ocorrência; **(v)** manter, na hipótese da eventual execução da presente garantia hipotecária, a presente garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia de juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos; **(vi)** manter cobertura de seguro para os Imóveis, suas construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, contra todos os riscos, incluindo, mas não se limitando a, incêndio, danos e destruição, durante o período transcorrido entre a presente data até a plena liberação, pelo Outorgado, da Hipoteca ora constituída, nomeando o Outorgado como beneficiário nas correspondentes apólices de seguro, as quais deverão ser contratadas com companhias seguradoras devidamente cadastradas perante a SUSEP- Superintendência de Seguros Privados; e **(vii)** em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, apresentar o comprovante ao Agente Fiduciário, de conversão da presente hipoteca em primeiro grau. **8.2.** A Hipotecante deverá apresentar ao Agente Fiduciário, anualmente, em até 60 (sessenta) dias contados da data de vencimento da apólice de seguros anterior, a renovação da apólice de seguro, devendo constar na apólice os bens segurados, as importâncias, os riscos cobertos, os nomes dos beneficiários e da seguradora. Recebida qualquer indenização pelo Agente Fiduciário, poderão os mesmos aplicá-la no pagamento das Obrigações Garantidas, **8.3.** Além das declarações contidas na Escritura de Emissão e nesta Hipoteca, a Outorgante declara possuir, nesta data, patrimônio suficiente para garantir quaisquer eventuais débitos e ações existentes. **CLÁUSULA NONA: DECLARAÇÕES FINAIS**: **9.1.** A Outorgante declara ainda, sob pena de responsabilidade civil e penal e para os fins e efeitos de direito que, no caso de inadimplência da Outorgante de qualquer das Obrigações Garantidas, autoriza o Outorgado a executar a presente garantia independentemente de qualquer outra medida ou providência contra a Outorgante. **9.2.** As Partes autorizam todos os registros, averbações e demais atos necessários, incluindo rerratificação e aditamento de escritura que por ventura se fizer necessário para suprir eventuais erros ou omissões sem alterar a essência do ato, à regularização da presente Escritura de Hipoteca, na circunscrição imobiliária competente. **9.3.** A Outorgante declara, sob as penas da lei, que: **(a)** é a legítima e única proprietária dos Imóveis, e que eles estão livres e desembaraçados de ônus ou gravames de qualquer natureza, dúvidas, dívidas, tributos em atraso, encargos judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas de qualquer natureza (judicial, legal ou convencional), e que não há intimação em processos judiciais possessórios, administrativos ou pessoais, nem outros processos que possam afetar todo e qualquer direito relativo aos Imóveis, exceto **(i)** pela hipoteca em primeiro grau constituída em 26 de março de 2020 em favor de Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil S.A., objeto do registro nº 11/2641 da matrícula do Imóvel 2.641; **(ii)** pela hipoteca em primeiro grau constituída em 26 de março de 2020 em favor de Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil S.A., objeto do registro nº 6/6718 da matrícula do Imóvel 6.718; **(iii)** pela hipoteca em primeiro grau constituída em 26 de março de 2020 em favor de Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil S.A., objeto do registro nº 5/8133 da matrícula do Imóvel 8.133; **(iv)** pela hipoteca em primeiro grau constituída 26 de março de 2020 em favor de Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil S.A., objeto do registro nº 9/8533 da matrícula do Imóvel 8.533 **(v)** pela hipoteca em primeiro grau constituída em 26 de março de 2020 em favor de Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil S.A., objeto do registro nº 5/9566 da matrícula do Imóvel 9.566; **(vi)** pela hipoteca em primeiro grau constituída em 26 de abril de 2019 em favor do Banco do Brasil S.A., objeto do registro nº 18-840da matrícula do Imóvel 840 e **(vii)** pela Hipoteca ora constituída; **(b)** a presente Hipoteca, bem como as obrigações dela decorrentes, não violam qualquer disposição contida em qualquer regulamento, contrato, decisão judicial, arbitral ou administrativa a que está sujeito firmado entre a Outorgante; **(c)** todos os consentimentos, aprovações, dispensas ou autorizações de qualquer autoridade pública ou todos os arquivamentos junto a qualquer autoridade pública que a Outorgante deveria obter ou efetuar a fim de celebrar a presente Hipoteca, e cumprir suas obrigações aqui previstas, foram obtidos ou efetuados; **(d)** os Imóveis não estão localizados em condomínio, portanto, inexistem despesas ou dívidas relativas a despesas condominiais sobre os mesmos; **(e)** não existe e não tem conhecimento de que tenha existido medida judicial ou extrajudicial que possa comprometer a posse e/ou a propriedade dos Imóveis; **(f)** imediatamente substituirá e/ou complementará a Hipoteca ora constituída, se houver qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 5.3 da presente Escritura de Hipoteca, a qualquer título, ou se este estiver sujeito a qualquer forma de restrição, constrição ou penhora em processo judicial ou administrativo, ocasionando uma redução no valor econômico dos Imóveis, nos termos da cláusula 5.3 acima; **(g)** preservará a integridade da Hipoteca ora constituída, defendendo-a contra eventuais ações ou demandas de terceiros, a qualquer título. **9.4.** As Partes declaram:Que aceitam a apresente Hipoteca em todos os seus termos; Que autorizam os Cartórios de Registro de Imóveis competentes a praticarem todos os atos necessários ou apropriados para a perfeita regularização desta Hipoteca. **9.5.** A abstenção do exercício, por parte do Agente Fiduciário, de qualquer dos direitos e/ou faculdades que lhe foram conferidos pela Escritura de Emissão e/ou por esta Escritura de Hipoteca, bem como a tolerância ou indulgência para com eventual mora ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas e/ou obrigações assumidas por meio desta Escritura de Hipoteca, não constituirá novação ou renúncia ao seu direito de exigir tal cumprimento e não obrigará o Agente Fiduciário, em relação às moras e inadimplementos posteriores, tampouco quanto a alterações dos termos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão ou desta Escritura de Hipoteca, sendo-lhes assegurado, a todo tempo, ainda quando acaso reiterada sua atitude de abstenção ou tolerância, o pleno e irrestrito exercício de todos os aludidos direitos e/ou faculdades. **9.6 DAS CERTIDÕES:** Que foram exibidas e ficam arquivadas nestas notas as seguintes certidões: **a)** Certidões Negativas de Ônus Reais e de Ações Pessoais e Reipersecutórias expedidas por este Cartório do 1º Oficio de Santo Antônio de Pádua-RJ; **b)** Certidões Negativas de ações e execuções fiscais e cíveis expedidas pelo Cartório Distribuidor da Comarca de Santo Antônio de Pádua-RJ; **c)** Certidões Negativas de Interdição e Tutela expedidas pelo Cartório de RCPN da Comarca de Santo Antônio de Pádua-RJ; **d)** Certidão Negativa de Débito Trabalhista (CNDT), expedida pela Justiça do Trabalho, no site www.tst.jus.br; **e)** Certidões Conjuntas Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, expedida pela Secretaria de Receita Federal do Brasil, no site [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br) nº 21DA.006C.B03D.3FD4, emitida em 06 de dezembro de 2017; **f)** Certidão Negativa de Distribuição de ações e execuções cíveis, criminais, fiscais e Juizados Especiais expedida pela Justiça Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, no site [www.jfrj.jus.br](http://www.jfrj.jus.br), emitida em 25 de outubro de 2021*;* ***g)*** *Que não consta nenhum registro de indisponibilidade de bens, na forma prevista da Lei 11.441/2007, em nome do(a)(s) outorgante(s) conforme consulta(s) no BIB-CGJRJ de nº (s)* [●]*; Que em consulta no BIB-CGJRJ de nº (s)* [●] *feita por esta Serventia junto a Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, quanto a dados transmitidos de todo o estado referentes às escrituras de natureza de inventário, de partilha, de separação consensual e de divórcio consensual, não consta nenhum registro de escritura em nome do(a)(s) outorgante(s)*. A Outorgante Hipotecante apresentou Instrumentos Particulares de Anuência dos credores hipotecários de 1° Grau, já constante no registro imobiliário conforme a Lei, que serão apresentados no Ofício Imobiliário. E por se acharem assim contratados, me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, sob minuta apresentada, que, na presença dos outorgantes, presentes nesta serventia foi lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinaram-na, tendo, logo após, em diligência foi colhida a assinatura do Agente Fiduciário, onde também foi lida em voz alta, aceitaram e outorgaram e assinaram. Dispensando a presença e assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 215 da Lei nº 10.406/02, e, art. 240 da Consolidação Normativa da CGJ-RJ; **CERTIFICO** que pelo presente ato são devidas as custas no valor [●]

Santo Antônio de Pádua, [●] de [●] de 2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

COPAPA – COMPANHIA PADUANA DE PAPÉIS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Em Testemunho (\_\_\_\_\_\_\_) da Verdade.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

MILLA GUIMARÃES TÁVORA DE OLIVEIRA,

Titular, Matrícula 90/315