**ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA.**

**A O S**

**26** (VINTE E SEIS) dias do mês de **DEZEMBRO** do ano de **2016** (DOIS MIL E DEZESSEIS), nesta Cidade de São Paulo, Capital, em diligência à Avenida Pres. Juscelino Kubitschek nº 360, 10º andar, onde a chamado vim, perante mim, Bel. **José Eduardo de Oliveira Lima**, Substituto do 15º Tabelião de Notas, sob a delegação do Bel. **João Roberto de Oliveira Lima** e instalado à Avenida Dr. Cardoso de Melo nº 1855, conjunto 31, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: **DEVEDORA** ou **EMISSORA**: **SANTISTA WORK SOLUTION S.A.**,sociedade por ações com sede na Av. Maria Coelho Aguiar, 215, Bloco A, 2º andar, Jardim São Luis, Santo Amaro, nesta Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 61.520.607/0001-97, NIRE 35300012071, com Estatuto Social alterado e consolidado em AGE realizada aos 25.04.2016, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 211.254/16-2, em sessão de 12.05.2016, neste ato, na forma do artigo 12º de seu referido Estatuto Social, representada por seu por seus Diretores de Negócios, **MAURO GRECCO**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 11.322.442-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 059.492.018-33, domiciliado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 – Bloco A – 2º andar – Cep 05804-900 – São Paulo/SP, e **JOÃO KLEBER DOS SANTOS CARDOSO**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 27.456.554-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 216.944.038-07, também domiciliado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 – Bloco A – 2º andar – Cep 05804-900 – São Paulo/SP, eleitos em AGE realizada aos 03.10.2016, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 500.195/16-0, em sessão de 24.11.2016, doravante simplesmente denominada **DEVEDORA**; cópias dos atos societários acima citados, juntamente com Ficha Cadastral Completa obtida nesta data no sítio da JUCESP, acham-se arquivadas nestas notas, na pasta própria de nº 1097, sob o nº 008; como **GARANTIDORA HIPOTECANTE** ou **PROPRIETÁRIA**, **SANTISTA JEANSWEAR S.A.**,sociedade por ações com sede na Av. Maria Coelho Aguiar, 215, Bloco A, 2º andar, sala 1, Jardim São Luis, Santo Amaro, nesta Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 18.612.511/0001-20, constituída em Assembléia Geral realizada aos 24.06.2013, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o NIRE 35300455185, neste ato, na forma do artigo 12º de seu referido Estatuto Social, representada por seu por seus Diretores de Negócios, **MAURO GRECCO**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 11.322.442-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 059.492.018-33, domiciliado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 – Bloco A – 2º andar – Cep 05804-900 – São Paulo/SP, e **JOÃO KLEBER DOS SANTOS CARDOSO**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 27.456.554-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 216.944.038-07, também domiciliado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 – Bloco A – 2º andar – Cep 05804-900 – São Paulo/SP, eleitos em AGE realizada aos 03.10.2016, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 499.864/16-5, em sessão de 24.11.2016, doravante simplesmente denominado **GARANTIDORA HIPOTECANTE**; cópias dos atos societários acima citados, juntamente com Ficha Cadastral Completa obtida nesta data no sítio da JUCESP, acham-se arquivadas nestas notas, na pasta própria de nº 1097, sob o nº 010; e, de outro lado, como **CREDORA HIPOTECÁRIA**: **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 3.434, Bloco 07 – Grupo 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com Estatuto Social alterado e consolidado em AGE realizada aos 27.12.2012, cuja ata foi registrada na JUCERJA sob o nº 00002372011, em sessão de 17.08.2012, e da qual cópia acha-se arquivada nestas notas, na pasta própria de nº 1097, sob o nº 009, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e da Procuração datada 07 de março de 2016**,** lavrada à fl. 016 do Livro SBT-1944-PR (Ato nº 15), do 18º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, da qual certidão expedida aos 16.11.2016, fica arquivada nestas notas, na pasta própria de nº 119, sob o nº 057, por seu procurador, **FERNANDO NUNES LUIS**, brasileiro, divorciado, auxiliar jurídico, portador da cédula de identidade RG nº 43.805.316-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 311.177.888-65, domiciliado na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, nesta Cidade de São Paulo/SP, e por sua procuradora, **BRUNA SOUZA NOEL**, brasileira, solteira, auxiliar administrativa, portadora da cédula de identidade RG nº 33.264.121-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 219.715.008-10, também domiciliada na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, nesta Cidade de São Paulo/SP, **na qualidade de representante dos titulares das debêntures da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da Emissora (“Debenturistas”)**, doravante simplesmente denominado **AGENTE FIDUCIÁRIO**. Os presentes foram por mim identificados à vista dos documentos mencionados, e ora exibidos, do que dou fé. E, então, pelas partes contratantes, na forma como aqui comparecem, me foi dito o seguinte: **1)** Em 20 de dezembro de 2016, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** e a **DEVEDORA**, celebraram um “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, da Santista WorkSolution S.A.”(“**Escritura de Emissão**”). **1.1.)** Para os fins do art. 1.424 do Código Civil Brasileiro, no que tange à hipoteca constituída nos termos do presente instrumento, os principais termos e condições das obrigações da **DEVEDORA** estão listados a seguir: (i) valor do crédito: R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais); (ii) prazo e forma de pagamento: 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, qual seja 21 de dezembro de 2016, com amortização do principal em 8 (oito) parcelas semestrais e iguais, sendo a primeira parcela devida a partir do 18º mês contado da Data de Emissão; e (iii) Taxa de Juros: juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 130,00% (cento e trinta inteiros por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) não amortizado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão). **2)** Como garantia ao fiel e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela **DEVEDORA** nos termos da Escritura de Emissão (doravante as “**Obrigações Garantidas**”), por meio desta escritura e na melhor forma de direito, a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** dão aos **Debenturistas**, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO, em Única, Especial e Exclusiva Hipoteca de Primeiro Grau, que vigorará enquanto** existirem obrigações da **DEVEDORA** para com os **Debenturistas** sob a Escritura de Emissão, o imóvel adiante descrito e caracterizado, com todas as suas benfeitorias e cessões existentes e que venham a existir, o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, restrições, feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas em atraso, exceto pela servidão de passagem em favor de CESP-Centrais Elétricas de São Paulo S/A, averbada sob o nº AV.02 da Matrícula 41.296 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo, doravante denominado **Imóvel**, a saber: ”Uma gleba de terras, situada no Bairro Pederneiras, ou Lageado ou Rio Tatuí ou Valinhos, neste Município de Tatuí SP, com a seguinte descrição perimetral: Inicia-se no marco cravado no vértice formado pela Rodovia Estadual que dá acesso a Rodovia SP-127, a gleba em questão e pela Avenida Dr. Almiro dos Reis; partindo-se daí segue com o rumo de 74°42’NW, confrontando-se em 81,46m com a Rodovia Estadual que dá acesso a Rodovia SP-127; deflete à direita, tomando-se o rumo de 71°18’NW, em 60,61m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 80°17’NW, em 75,30m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 82°52’nw, EM 214,34M; deflete à direita, tomando-se o rumo de 65°58’NW, em 57,28m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 13°40’SW, em 13,00m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 78°03’NW, em 252,70m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 12°00’NE, em 26,25m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 77°57’NW, em 334,84m; confrontando-se nestas oito faces com a Rodovia Estadual Tatuí – Itapetininga (SP-127); deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 01°35’SW em 426,00; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 88°25’SE, em 23,60m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 01°35’NE, em 3,25m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 38°15’SE, em 79,82m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 25°51’SW, em 254,00m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 31°23’SW, em 113,67m; deflete à direita, tomando-se o rumo de74°01’SW, em 108,62m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 36°45’SW, em 231,72m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 17°16’SE, em 63,35m; até encontrar o Ribeirão Pederneiras; confrontando-se nestas nove faces com José Vieira de Paula Sobrinho; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 38°08’SE, em 164,43m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 57°28’NE, em 74,47m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 33°27’SE, em 94,74m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 71°55’NE, em 51,55m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 00°39’SE, em 89,00m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 53°00’NE, em 88,90m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 02°37’SE, em 106,28m; até encontrar o Rio Tatuí; confrontando-se nestas sete faces pelo Ribeirão Pederneiras com José Vieira de Paula Sobrinho; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 80°55’SE, confrontando-se em 322,09m pelo Rio Tatuí com Maria do Carmo BoniniCaresia, Mauricio Caresia, Luiz Carlos Caresia, Maria da Glória Carmo Vieira e Terezinha Alves Camargo Cardenas; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 06°28’NW, em 72,87m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 10°56’NE, em 41,48m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 13°42’NE, em 47,18m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 35°04’NW, em 39,81m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 16°02’NE, em 73,37m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 01°16’NW, em 63,31m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 23°28’NE, em 404,72m; confrontando-se nestas sete faces com Alvaro D’Amaro; segue com o mesmo rumo de 23°28’NE, confrontando-se em 357,47m com a rua Antonio Moreira; segue com o mesmo rumo de 23°28’NE em 14,00m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 67°23’SE, em 249,32m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 47°26’NE, em 138,60m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 33°05’NE, em 37,70m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 20°01’NE, em 135,00m; confrontando-se nestas cinco faces com a Avenida Dr. Almiro dos Reis; chegando-se assim ao ponto de partida, fechando-se o perímetro com a área de 915.154,2670m2 ou 91,5154 Ha ou 37,8163 alqueires, sendo 46,7154Ha na zona urbana e 44.8000Ha na zona rural”; NIRF 3.225.202-1, CCIR n° 631.078.011.835-1 e cadastro municipal 0025.0001 e 0025.0018. **2.1)** – Referido Imóvel é objeto da Matrícula 41.296 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo, e está cadastrado junto ao INCRA sob o nº 631.078.011.835-1e na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o nº NIRF 3.225.202-1, tendo como registro anterior a certidões de matrículas Nºs. 3.526 e 8.111 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo; **2.2)** O Imóvel foi adquirido pela **GARANTIDORA HIPOTECANTE** da Companhia Jauense Industrial, por força do Instrumento Particular de Protocolo de Justificação de Cisão Parcial da Tavex Brasil S.A., seguida de Incorporação da Parcela Cindida pela Tavex Indústria Têxtil S.A., datada de 27 de fevereiro de 2014, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária registrada no NIRE sob o nº 35.300.455.185, datada de 01 de março de 2014, devidamente registradas sob o n.º AV.14 na Matrícula 41.296 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo. **2.3)** A **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** declaram e garantem, solidariamente, sob as penas da lei, que não existem quaisquer medidas pendentes relativas ao Imóvel com a autoridade governamental em relação à preservação ambiental, legislação ambiental e rural, incluindo mas não se limitando ao reconhecimento e registro de áreas de reserva legal, de áreas de preservação permanente, área de preservação ambiental, unidades de conservação, dentre outras devidamente aplicáveis sobre o Imóvel, e que não tem conhecimento de quaisquer danos ou passivos ambientais existentes no Imóvel. **3)** O Imóvel acima descrito foi avaliado, conforme laudo de avaliação emitido em 24.11.2016 por Real Price Engenharia de Avaliações Ltda., engenheiro responsável, Sr. João Francisco Zácari Júnior, em R$53.400.000,00 (cinquenta e três milhões e quatrocentos mil Reais). Para os fins e efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes concordam que o valor atribuído ao Imóvel, em conjunto com o Imóvel registrado na Certidão de Matrícula nº 731 do 1º Serviço Notarial e Registral de Paulista, Estado de Pernambuco, o qual é objeto de outra escritura de hipoteca lavrada nesta mesma data para também garantir as Obrigações Garantidas, nunca será inferior ao montante da dívida decorrente da Escritura de Emissão, incluído o valor do principal, juros e demais acessórios. **4)** Além do Imóvel supra descrito, confrontado e caracterizado anteriormente, incorpora-se à presente hipoteca todas as construções, benfeitorias, plantações e florestas, acessões, melhoramentos e instalações neles existentes e mais o que vier a ser acrescido durante a vigência desta garantia, conforme disposto no artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas e das obrigações previstas nesta escritura, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, quaisquer faturamentos, rendas ou aluguéis que o Imóvel, na época, estiver produzindo. **5)** A **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** compromete-se, solidariamente, até que todas as Obrigações Garantidas e todas as obrigações contraídas nesta escritura estejam cumpridas, sob pena das cominações previstas, a: (i) pagar, nos respectivos vencimentos, todos os tributos, débitos, dívidas, taxas e demais encargos devidos às repartições competentes, que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, bem como entregar **ao AGENTE FIDUCIÁRIO**, dentro de 15 (quinze) dias dos respectivos pagamentos, cópia autenticada dos comprovantes de cumprimento dessas obrigações; (ii) informar imediatamente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** qualquer fato que possa depreciar ou afetar o objeto da garantia, inclusive qualquer decisão, processo, reclamação, investigação ou mudança de leis (ou da interpretação das mesmas) ou, segundo o seu melhor conhecimento, qualquer evento, fato ou circunstância iminente que, em qualquer dos casos, se poderia razoavelmente esperar que afetasse a validade, legalidade, perfeição e precedência do ônus ora instituído; (iii) manter íntegra a garantia ora prestada, tomando todas as providências para a devida conservação e manutenção do Imóvel; e (iv) averbar no Cartório de Registro de Imóveis competente as benfeitorias que vierem a ser executadas sobre o Imóvel e encaminhar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** uma cópia da respectiva matrícula contendo as averbações efetuadas. **5.1.)** Adicionalmente, a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** deverão fazer com que esta Escritura seja protocolada junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, onde está matriculado o Imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias contados da presente data e apresentar a certidão de matrícula do Imóvel constando o registro desta Escritura em até 20 (vinte) dias contados do referido protocolo. **5.1.1.)** Na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis recusar-se a registrar esta Escritura tendo em vista qualquer pendência eventualmente existente nas respectivas matrículas, a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** comprometem-se a solicitar sua prenotação imediatamente e envidar todos os seus esforços para obter o imediato registro desta Escritura, apresentando todas as justificativas comprovadas para o seu cumprimento. **5.1.2)** Na pendência do registro desta Escritura, a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** reconhecem que este vale entre as Partes e que, caso pratique qualquer ação em desacordo com esta Escritura, aplica-se o disposto na cláusula 8 abaixo. **5.1.3.)** A **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** deverão arcar com todas as despesas, custas e emolumentos incorridos com a lavratura e com o registro desta Escritura na matrícula do respectivo Imóvel. **5.1.4.)** Não obstante, o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a seu critério exclusivo, poderá decidir realizar qualquer dos registros, averbações e demais formalidades aqui descritos, hipótese em que a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** prontamente reembolsarão o **AGENTE FIDUCIÁRIO** de todos e quaisquer custos e despesas incorridos pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** e relacionados a tais registros e averbações. **5.1.5.)** A **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** obrigam-se a assinar todo e qualquer documento ou instrumento necessário à regularização da presente, inclusive re-ratificações, aditivos e/ou documentos societários, bem como apresentar certidões e/ou documentos, a fim de cumprir eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e possibilitar o imediato registro desta escritura. **5.2)** A **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** autorizam desde já o**AGENTE FIDUCIÁRIO** a realizar sobre o Imóvel, a qualquer tempo durante o prazo desta garantia, todas as vistorias e exames que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** e/ou os **Debenturistas** julgarem necessário. **5.3.)** A **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** comprometem-se, por si e seus sucessores, a garantir que a hipoteca ora constituída seja sempre garantia boa e válida. **6)** Fica expressamente convencionado que qualquer alteração de quaisquer obrigações da Escritura de Emissão, implicando novação da dívida garantida, dependerá sempre da anuência por escrito **do AGENTE FIDUCIÁRIO**, após prévia aprovação dos Debenturistas, ficando sempre ressalvada a validade e eficácia da presente garantia hipotecária. **7)** A hipoteca pactuada na conformidade desta escritura terá vigência e efeito até que todas as Obrigações Garantidas, bem como todas as obrigações contraídas na presente escritura, estejam totalmente cumpridas, incluindo, mas não se limitando ao pagamento integral do montante principal devido, juros e demais acessórios incidentes. **8)** A inadimplência, por qualquer forma, de quaisquer das obrigações contraídas pela **DEVEDORA** na Escritura de Emissão, conferirá ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** a exclusivo critério dos Debenturistas, o direito de, a qualquer tempo, declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, juntamente com todas as demais quantias devidas por força da Escritura de Emissão ou desta escritura, sendo, pois, executável a hipoteca, independentemente de prévio aviso, notificação judicial ou extrajudicial, interpelação ou especial constituição em mora da **DEVEDORA** e/ou da **GARANTIDORA HIPOTECANTE**. A **GARANTIDORA HIPOTECANTE** declara expressamente ter ciência do teor e efeitos desta cláusula. **8.1)** Se e quando executada a presente garantia hipotecária, o produto não bastar para o pagamento integral de todas as quantias devidas pela **DEVEDORA** por força da Escritura de Emissão e despesas judiciais, continuará a **DEVEDORA** obrigada pelo valor remanescente devido e ainda não pago. **8.2)** Fica certo e ajustado o caráter não excludente mas cumulativo entre si da presente garantia hipotecária com outras eventuais garantias oferecidas pela **DEVEDORA** e/ou demais garantidores definidos na Escritura de Emissão aos Debenturistas, podendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a exclusivo critério dos Debenturistas, executar todas e/ou cada uma delas indiscriminadamente com vista a se ressarcir de todas e quaisquer quantias devidas pela **DEVEDORA**. **8.3.)** Nos termos dos arts. 1.425, I, IV e V, e 1.427 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de a garantia instituída ficar sujeita a penhora, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou passar a ser insuficiente, a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** a substituirá ou reforçará a fim de recompor integralmente a garantia (“Reforço da Garantia”). Nos termos do art. 1.425, I, do Código Civil Brasileiro, o Reforço da Garantia será implementado pelas **DEVEDORA** e **GARANTIDORA HIPOTECANTE** no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de tal penhora, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de efeito similar, por meio de hipoteca de outros ativos de propriedade da **DEVEDORA**, da **GARANTIDORA HIPOTECANTE** (ou de terceiro), da mesma natureza ou de natureza diversa, desde que tais ativos sejam previamente aceitos pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, após prévia aprovação pelos Debenturistas, a seu critério exclusivo. O documento que regerá o Reforço da Garantia identificará os ativos sobre os quais a hipoteca será instituída e integrará a presente Escritura para todos os fins. **9)**O **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá considerar vencido antecipadamente as obrigações da Escritura de Emissão e desde logo executar esta hipoteca, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, além dos casos previstos em lei, se: (i) a **DEVEDORA** e/ou a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** descumprirem qualquer das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não limitado a, se a **DEVEDORA** e/ou a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** deixarem de pagar qualquer quantia devida nos termos da Escritura de Emissão ou dos demais documentos vinculados ao mesmo; (ii) a **DEVEDORA** e/ou a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** deixarem de pagar ou reembolsar o **AGENTE FIDUCIÁRIO** e/ou os **Debenturistas** de qualquer quantia que lhe deva ser paga ou reembolsada nos termos desta escritura, ou de cumprir qualquer das suas obrigações assumidas nesta escritura; (iii) a **DEVEDORA** e/ou a **GARANTIDORA HIPOTECANTE**, sem a prévia aprovação dos **Debenturistas**, praticarem qualquer ato de alienação do Imóvel, tais como, vendê-lo, transferi-lo, doá-lo, oferecê-lo em garantia, ou sobre ele constituir qualquer forma de ônus ou gravame real, locá-lo, arrendá-lo, emprestá-lo a título de comodato ou onerá-lo, seja a que título for; (iv) a **DEVEDORA** e/ou a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** tiverem contra si ação, execução ou qualquer medida judicial ou administrativa que de algum modo afete ou venha a afetar, total ou parcialmente, o Imóvel; (v) a **DEVEDORA** e/ou a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** deixarem de impedir qualquer fato que deprecie ou perturbe sua posse, tornando duvidoso o seu direito de propriedade com relação ao Imóvel; (vi) se for declarada a insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da **DEVEDORA** e/ou da **GARANTIDORA HIPOTECANTE**; (vii) nos casos previstos nos artigos 333 e/ou 1.425 do Código Civil Brasileiro; (viii) se houver desapropriação, total ou parcial, do Imóvel; (ix) não for verdadeira qualquer declaração da **DEVEDORA** e/ou da **GARANTIDORA HIPOTECANTE** feita nesta escritura ou na Escritura de Emissão, conforme aplicável, ou nos demais documentos vinculados aos mesmos; e/ou (x) caso a **DEVEDORA** e/ou a **GARANTIDORA HIPOTECANTE**, tendo sido notificadas a substituírem ou reforçar a presente garantia hipotecária, deixarem de fazê-lo. **10)** A abstenção do exercício por parte dos **Debenturistas** de qualquer dos direitos e/ou faculdades que lhe foram conferidos pela Escritura de Emissão e por esta escritura, bem como a tolerância para com eventual mora ou inadimplemento de qualquer das obrigações decorrentes dos mencionados instrumentos, não o obrigará em relação às moras e inadimplementos posteriores, nem alterações de nenhum modo dos termos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão ou desta escritura, sendo-lhe assegurado a todo tempo, ainda quando acaso reiteradas sua atitude de abstenção ou tolerância, o pleno e irrestrito exercício de todos os aludidos direitos e/ou faculdades. **11)** Quaisquer citações, intimações ou notificações entre as partes far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil. Referidas citações, intimações ou notificações deverão ser encaminhadas para o endereço de correspondência e/ou número de fac-símile indicados abaixo. **DEVEDORA**: **Santista Work Solution S.A. -** Avenida Maria Coelho Aguiar, 215 – Bloco A – 2º andar – Sto Amaro - São Paulo, SP - Cep 05804-900 - At.: Paulo Cesar Alves - Telefone: (11) 2383-8883 - e-mail: [Paulo.alves@santistasa.com.br](mailto:Paulo.alves@santistasa.com.br); **GARANTIDORA HIPOTECANTE**: **Santista Work Solution S.A. -** Avenida Maria Coelho Aguiar, 215 – Bloco A – 2º andar – Sto Amaro - São Paulo, SP - Cep 05804-900 - At.: Paulo Cesar Alves - Telefone: (11) 2383-8883 - e-mail: [Paulo.alves@santistasa.com.br](mailto:Paulo.alves@santistasa.com.br); **AGENTE FIDUCIÁRIO**: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -** Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 7, Sala 201, Barra da Tijuca - CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ - At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Vieira Abrantes - Tel.: + 55 (21) 3514-0000 - Fax: + 55 (21) 3514-0099 - e-mail: [antonio.amaro@oliveiratrust.com.br](mailto:antonio.amaro@oliveiratrust.com.br) / [ger2.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.agente@oliveiratrust.com.br). **11.1)** Em caso de alteração dos endereços e números de fac-símiles indicados na cláusula anterior, as partes deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para o endereço ou número anterior. **12)** A **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** também declaram, sob responsabilidade civil e criminal, que possui, nesta data, patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos (i) perante o Instituto Nacional de Seguro Social, referente às contribuições sociais e previdenciárias, (ii) débitos trabalhistas, (iii) tributos municipais, estaduais e federais, e demais credores privilegiados a que se refere o parágrafo único do Artigo 1.422 do Código Civil Brasileiro. Na hipótese da eventual execução da presente garantia hipotecária, a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** se obrigam expressamente a manter 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. **13)** A **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** nomeiam e constituem o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, seu bastante procurador, em caráter irrevogável e irretratável, a quem conferem e outorgam poderes para, no caso de desapropriação do Imóvel, receber do poder expropriante a competente indenização em benefício dos Debenturistas, aplicar o seu produto na liquidação do crédito dos Debenturistas, colocando o saldo, se houver, à disposição da **GARANTIDORA HIPOTECANTE**. **14)** As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, como único competente para dirimir qualquer litígio oriundo da presente escritura de hipoteca, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **15)** Pela **DEVEDORA** foram apresentados os seguintes documentos: **(i)** certidão da matrícula 41.296, datada de 12.12.2016 (arquivada na pasta própria de nº 744, sob o nº 022); **(ii)** DIAT/DIAC relativa ao exercício de 2016, CCIR 2015/2016 e **CERTIDÃO NEGATIVA** DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil às 14:12:26 horas do dia 19.12.2016, com o **Nº DE CÓDIGO DE CONTROLE DA CERTIDÃO 06E6.8EAA.F318.5110**, válida até 17.06.2017, cuja autenticidade foi verificada por esta serventia, via Internet (arquivada na pasta própria de INCRA de nº 017, sob o nº 005); **(iii) CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA** DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional às 12:30:36 horas do dia 08.07.2016, com o **Nº DE CÓDIGO DE CONTROLE DA CERTIDÃO 27AB.E969.7E7F.2FE8**, válida até 04.01.2017, cuja autenticidade e validade foram verificadas por esta serventia nesta data, via Internet (arquivada na pasta própria de nº 004, sob o nº 197); e **(iv)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho às 12:46:31 horas do dia 23.12.2016, sob o nº 122187168/2016, válida até o dia 20.06.2017, sendo que esta é apresentada em atenção aos termos da Recomendação nº. 03, do Conselho Nacional de Justiça, datada de 15.03.2012 e do Prov. CG nº. 08/2012, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de São Paulo. **16)** Declaram ainda a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE**, sob pena de responderem solidariamente nos termos da lei, que: (i) inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias de natureza civil, comercial ou trabalhista promovidas contra si ou seus representantes, em qualquer Juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 20 (vinte) anos, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel e suas benfeitorias; (ii) inexistem débitos fiscais incidentes sobre o Imóvel e suas benfeitorias, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; (iii) inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; (iv) inexistem quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao objeto desta escritura e que possam depreciá-lo ou afetá-lo; (v) inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à **DEVEDORA** e/ou à **GARANTIDORA HIPOTECANTE**, às suas atividades ou ao objeto desta escritura e que possam afetar o Imóvel ou o presente negócio; (vi) sobre o Imóvel dado em garantia hipotecária aos **Debenturistas** não pesam ônus reais, feitos ajuizados e débitos fiscais de qualquer natureza, pelo que apresenta as certidões comprobatórias, inclusive exibe a certidão negativa de alienações e ônus da matrícula onde o Imóvel está cadastrados, exceto pela servidão de passagem em favor de CESP-Centrais Elétricas de São Paulo S/A, averbada sob o nº AV.02,acima descrita; (vii) o Imóvel está livre de qualquer contaminação, passivo, dano, ou qualquer substância que possa vir a causar dano ambiental, a outras propriedades e/ou a terceiros, se obrigando a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE**, solidariamente, a mantê-lo dessa forma por todo o período da Escritura de Emissãoaté o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas; (viii) que não existem quaisquer medidas pendentes relativas ao Imóvel com a autoridade governamental em relação à preservação ambiental, legislação ambiental e rural, incluindo mas não se limitando ao reconhecimento e registro de áreas de reserva legal, de áreas de preservação permanente, área de preservação ambiental, unidades de conservação, dentre outras devidamente aplicáveis sobre o Imóvel, e que não tem conhecimento de quaisquer danos ou passivos ambientais existentes no Imóvel; (ix) a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** desenvolvem e comprometem-se a desenvolver suas atividades em cumprimento das leis, normas administrativas, decretos, regulamentações, regras de autorregulação e determinações dós órgãos governamentais, autarquias ou tribunais em vigor, especialmente nos termos da legislação ambiental vigente; (x) obtiveram todas as autorizações societárias necessárias para celebrar e entregar a presente Escritura e para fazer com que o ônus aqui previsto seja instituído em conformidade com os termos constantes do presente instrumento; (xi) a celebração e cumprimento da presente Escritura pela **DEVEDORA** e pela **GARANTIDORA HIPOTECANTE** não violarão qualquer disposição do seu ato constitutivo e documentos societários e não constituirão violação ou quebra de qualquer contrato relevante de que a **DEVEDORA** e a **GARANTIDORA HIPOTECANTE** sejam parte. **16.1)** Qualquer alteração da presente Escritura deverá ficar consignada em instrumento escrito firmado em conjunto pelas Partes. **16.2)** A presente Escritura é irrevogável e obrigará as Partes, aproveitando aos seus respectivos sucessores e cessionários a qualquer título. **17)** Finalmente, pelas partes, cada uma falando por sua vez, foi-me dito que: (i) aceitam este público instrumento e a hipoteca nele contida, em todos os seus termos expressos; (ii) autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a praticar todos os atos necessários para a perfeita regularização da presente escritura. E de como assim o disseram, do que dou fé; pediram-me e eu lhes lavrei esta escritura, que feita e lhes sendo lida em voz alta, aceitaram-na por achá-la conforme, outorgam e assinam. Em cumprimento à determinação constante do Provimento CG. Nº 13/2012, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de São Paulo, foram efetuadas em nome das **Partes**, consultas ao banco de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, com resultados negativos, nos termos dos Relatórios de Consulta de Indisponibilidade, cujos códigos HASH são os seguintes: **67c1.825e.df61.5ee8.8c4a.141c.bce2.2609.3085.8cb2 // e5e3.0413.a8d2.c6f5.e2ff.e6fa.3027. 8d84.70e3.5a0f** “e” **9c2b.b29e.9772.2906.5e19.fbe5.3cd4.2b90. 7fd2.35ec**.

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

**Mauro Grecco**

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

**João Kleber dos Santos Cardoso**

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

**Fernando Nunes Luis**

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

**Bruna Souza Noel**