

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RATIFICAÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO
BANCÁRIO, COM CONFISSÃO E CONSOLIDAÇÃO DE DÍVIDA
E COMPROMISSO DE SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA**

São Partes neste instrumento, de um lado, **Norcon Sociedade Nordestina de Construções S/A**, CNPJ/MF nº 13.015.151/0001-65, com sede à Rua Basílio Rocha, 216 – casa – Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110, na qualidade de Devedora e de Devedora Fiduciante, doravante denominada unicamente Devedora; **SPE Jardins Privilege Ltda**, CNPJ/MF nº 12.764.415/0001-10, com sede à Rua Basílio Rocha, 216 – sala w – Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110; **SPE Altos do Farol Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ/MF nº 13.982.329/0001-47, com sede à Rua Basílio Rocha, 216 – sala 101 – Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110 e **SPE Condomínio Solar do Farol Ltda.**, CNPJ/MF nº 11.978.198/0001-07, com sede à Rua Basílio Rocha, 216 – sala T – Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110, na qualidade de Intervenientes Garantidores, a seguir denominados Intervenientes Garantidores; **Luiz Antonio Mesquita Teixeira**, CPF/MF nº 002.565.285-00, RG nº 110.668, brasileiro, casado, engenheiro civil, com domicílio à Rua Basílio Rocha, 216, Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110 e **Tarcisio Mesquita Teixeira**, CPF/MF nº 002.565.365-20, RG nº 094.559, residente à Av. Silvio Teixeira, 670, Park Lane, Apto. 1002, Jardins, Aracaju/SE, CEP 49025-100, na qualidade de Devedores Solidários e Fiéis Depositários, doravante denominados Devedores Solidários e, de outro lado, **Fundação Carlos Chagas**, CNPJ/MF nº 60.555.513/0001-90, com sede na Avenida Professor Francisco Morato, 1565, São Paulo, SP, CEP 05513-900, representada por sua Presidente Glória Maria Santos Pereira Lima, brasileira, divorciada, RG nº 3.630.256 – SP, CPF/MF nº 032.761.088-36 e pela Diretora Administrativo- Financeira Maria Helena Bottura, brasileira, casada, RG nº 30.552.122-6, CPF/MF nº 287.576.918-94, na qualidade de Credora.

As partes acima nomeadas e qualificadas, todas em conjunto denominadas Partes e todas em conjunto, com exclusão da Credora, denominadas Partes Solidárias,

Considerando que:

- i. em 4 de julho de 2013, a Devedora emitiu a favor Banco Paulista S.A., CNPJ/MF nº 61.820.817/0001-09, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 2º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01452-002 (“Banco Paulista”), a Cédula de Crédito Bancário nº 54977/3 – Mútuo – Pessoa Jurídica (“CCB”), representativa de dívida em dinheiro, no valor principal de R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais), com prazo de 1.461 (um mil, quatrocentos e sessenta e um) dias e vencimento final em 4 de julho 2017. Os encargos financeiros foram estabelecidos em 125% do CDI sobre o saldo devedor, com mora à mesma taxa remuneratória acrescida de 1% ao mês e da multa de 2%, além de outras cláusulas constantes da CCB;

- ii. além da Devedora, os Intervenientes Garantidores, bem como os Devedores Solidários firmaram a CCB, cada qual assumindo as obrigações descritas na CCB e obrigando-se de forma solidária pelo seu pagamento;
- iii. em garantia da CCB foi constituída (i) uma cessão fiduciária de CDB, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB 54977/3-001 (“Cessão fiduciária de CDB”); (ii) uma cessão fiduciária de direitos de créditos provenientes da alienação de unidades imobiliárias, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios nº 54977/3-002 (“Cessão fiduciária de Direitos Creditórios”); e (iii) uma alienação fiduciária do imóvel objeto da Matrícula nº 10.118, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Deodoro, Estado de Alagoas, localizado na Ilha de Santa Rita, Município de Marechal Deodoro, conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) nº 54977/3-003 (“Alienação fiduciária de Imóvel”);
- iv. por meio de Termo de Cessão firmado em 4 de julho de 2013, o Banco Paulista cedeu, sem qualquer coobrigação, e livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, todos os direitos e garantias derivados da CCB à Credora que, dessa forma, sub-rogou-se em todos os aludidos direitos e tornou-se credora do valor do empréstimo representado pela CCB, com todos os acréscimos legais e contratuais;
- v. as Partes Solidárias deixaram de cumprir as obrigações derivadas da CCB, não honrando os pagamentos ajustados desde 28 de janeiro de 2016, encontrando-se inadimplente perante a Credora;
- vi. as Partes Solidárias propuseram à Credora uma renegociação da totalidade do saldo devedor da CCB e a substituição do bem imóvel, objeto da Alienação fiduciária de Imóvel, por outro bem imóvel aceitável pela Credora, liberando o atual para venda;
- vii. a Credora concordou com os termos finais da proposta feita pelas Partes Solidárias e concordou com a renegociação do saldo da CCB e a substituição da Alienação fiduciária de Imóvel por outra alienação fiduciária de imóvel de sua aceitação, tudo sem qualquer ânimo de novar.

têm as Partes entre si justo e contratado o quanto segue.

1.1 A Devedora reconhece e confessa dever à Credora, nesta data, o montante líquido, certo e exigível de R\$29.079.300,80 (vinte e nove milhões, setenta e nove mil, trezentos reais e oitenta centavos) (“Dívida”), correspondente ao saldo devedor da CCB, assim composto:

Handwritten signatures and initials:
- A large signature "Gonçalves" in the top right.
- A signature "3" in the bottom left.
- A signature "2" in the bottom center.
- A signature "H" in the bottom right.

Principal	Juro Remuneratório	Juro Moratório	Multa	IOF
R\$ 19.195.543,87	R\$ 6.460.232,15	R\$ 3.012.301,43	R\$ 411.223,35	R\$ 0,00

1.1.1 O valor da Dívida acima indicado se encontra devidamente acrescido dos encargos ajustados e dos tributos incidentes até a presente data.

1.2 Da presente data, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, a Dívida será acrescida de encargos financeiros, ajustados de comum acordo, correspondentes à capitalização diária de 125% (cento e vinte e cinco por cento) da Taxa DI ("Encargos Financeiros").

1.2.1 Para os fins deste instrumento, Taxa DI é a taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros, de prazo igual a 1 (um) dia útil, denominada Taxa DI Over "Extra Grupo", calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

1.2.2 Caso a Taxa DI não tenha sido divulgada até a data do efetivo pagamento dos Encargos Financeiros, impossibilitando o cálculo final do valor então devido, será feito, na data de pagamento, um cálculo provisório utilizando-se como parâmetro substitutivo a última Taxa DI divulgada. Na data em que for divulgada a Taxa DI definitiva, não publicada até a efetiva data de pagamento, um novo cálculo será elaborado, utilizando-se a taxa definitiva. Apurando-se diferença em relação ao cálculo provisório, tal valor deverá ser pago pela Devedora ou pela Credora, conforme o caso, na referida data de divulgação da taxa definitiva. Na hipótese de extinção, supressão ou inaplicabilidade da Taxa DI, utilizar-se-á, durante o período em que não for possível a utilização da Taxa DI, a variação da taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais e cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - Selic ou em câmaras de compensação e liquidação de ativos, na forma de operações compromissadas, divulgadas pelo Banco Central do Brasil.

1.3 A Dívida, ora confessada e reconhecida será amortizada pelo montante de R\$ 1.508.824,68 (um milhão, quinhentos e oito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e sessenta e oito centavo) no momento da assinatura do presente instrumento, com a utilização dos recursos oriundos da liquidação do CDB que se encontra em garantia da CCB, encerrando-se a Cessão Fiduciária de CDB com quitação recíproca, e com a consequente redução da Dívida para o montante de R\$27.570.476,12 (vinte e sete milhões, quinhentos e setenta mil, quatrocentos e setenta e seis reais e doze centavos).

1.4 A Dívida, devidamente acrescida dos Encargos Financeiros calculados desde a presente data até a data da efetiva amortização, será objeto de nova amortização, desta feita pelo valor de R\$4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais), desde que a Devedora (i) constitua, a favor da Credora, alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 26.477 e Av. nº 01.26.477, do

Cartório 1º Ofício São Cristóvão, Estado de Sergipe, avaliado, para fins de leilão (liquidação forçada) em R\$36.829.000,00, conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel que constitui o Anexo I ao presente instrumento; e (ii) promova a venda a Marcelo Raposo Ramires Saldanha, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob n. 925.884.174-34, portador do RG nº 1.093.134 SSP-AL, com endereço na Rua Aureliano Teixeira de Vasconcelos, nº 175, apto. 401, Jatiúca, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas; Produção Engenharia Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.640.705/0001-58, com sede na Rua Celso Piatti, nº 499, Jaraguá, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas; Engenharia De Materiais Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.157.967/0001-69, com endereço na Av. Hamilton de Barros Soutinho, nº 797, Jatiúca, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas; e Uchôa Construções Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.276.767/0001-12, com sede na Av. Dona Constança, nº 167, Poço, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas, ou a quem estes indicarem, do imóvel objeto da Matrícula nº 10.118, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Deodoro, Estado de Alagoas, localizado na Ilha de Santa Rita, Município de Marechal Deodoro, recebendo o respectivo preço.

1.4.1 Fica certo que a venda do imóvel indicado em 1.4(ii) dependerá da liberação da alienação fiduciária que sobre o mesmo pesa, o que somente ocorrerá após a constituição da alienação fiduciária do imóvel mencionado em 1.4(i).

1.4.2 A amortização será realizada mediante a utilização de parte do preço da venda referida em 1.4(ii) acima, parte esta correspondente exatamente ao montante de R\$4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais), desde que seja obtida a autorização formal dos compradores para tanto.

1.4.3 Se os eventos previstos em 1.4 acima não se finalizarem até 25 de fevereiro de 2018, data de encerramento do período de carência do pagamento de principal e encargos financeiros deste reconhecimento de dívida, então a Dívida será considerada imediatamente vencida e exigível, pelo valor de principal de R\$27.570.476,12 (vinte e sete milhões, quinhentos e setenta mil, quatrocentos e setenta e seis reais e doze centavos) e Encargos Financeiros aplicáveis a partir da presente data, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial.

1.4 Passando a Dívida a ter o seu valor amortizado nos termos previstos em 1.4.2, pelo adimplemento das condições previstas em 1.4 acima, a Devedora deverá então pagar a Dívida à Credora, pelo valor então amortizado, conforme a tabela abaixo:

PARCELA	VENCIMENTO	TAXA REMUNERATÓ RIA	PRINCIPAL	ENCARGOS FINANCEIROS

01	25/09/2017	125% do DI	Carência	Carência
02	25/10/2017	125% do DI	Carência	Carência
03	25/11/2017	125% do DI	Carência	Carência
04	25/12/2017	125% do DI	Carência	Carência
05	25/01/2018	125% do DI	Carência	Carência
06	25/02/2018	125% do DI	Carência	Carência
07	25/03/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
08	25/04/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
09	25/05/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
10	25/06/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
11	25/07/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
12	25/08/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
13	25/09/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
14	25/10/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
15	25/11/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
16	25/12/2018	125% do DI	R\$ 200.000,00	125% do CDI sobre o saldo devedor
17	25/01/2019	125% do DI	R\$ 2.794.101,96	125% do CDI sobre o saldo devedor
18	25/02/2019	125% do DI	R\$ 2.794.101,96	125% do CDI sobre o saldo devedor
19	25/03/2019	125% do DI	R\$ 2.794.101,96	125% do CDI sobre o saldo devedor
20	25/04/2019	125% do DI	R\$ 2.794.101,96	125% do CDI sobre o saldo devedor
21	25/05/2019	125% do DI	R\$ 2.794.101,96	125% do CDI sobre o saldo devedor
22	25/06/2019	125% do DI	R\$ 2.794.101,96	125% do CDI sobre o saldo devedor
23	25/07/2019	125% do DI	R\$ 2.794.101,96	125% do CDI sobre o saldo devedor
24	25/08/2019	125% do DI	R\$ 1.711.762,39	125% do CDI sobre o saldo devedor

1.5 A Dívida deverá ser paga na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, por meio de débito na conta corrente nº 26.282-2, de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0001 do Banco Paulista ("Conta Corrente").

1.6 A Devedora autoriza o Banco Paulista, de modo irrevogável e irretratável, a debitar da Conta Corrente, quando das respectivas datas de vencimento, todo e qualquer valor disponível até o limite dos valores cujo pagamento ou reembolso for devido no âmbito ou por efeito do presente instrumento. A Devedora se obriga, para tanto, a manter na Conta Corrente recursos suficientes e imediatamente disponíveis para efetivação de todos os débitos relativos à Dívida. Sobre o valor ou a parcela do valor a debitar para o qual não houver fundos disponíveis na Conta Corrente incidirão, desde a data de seu respectivo vencimento, os encargos moratórios previstos neste instrumento.

1.6.1 Não obstante a autorização contida no item 1.5, acima, a Devedora se obriga a fazer diretamente a pronta liquidação de todos os valores devidos nos termos deste instrumento.

1.6.2 Para efeito o item 1.5 acima, uma cópia do presente instrumento será ser entregue ao Banco Paulista pela Credora, o que fica desde já autorizado pelas Partes Solidárias.

1.6.3 Caso a Dívida seja honrada em suas respectivas datas de pagamento, conforme cronograma de valores e vencimentos acima, desde o primeiro vencimento até o vencimento da 23ª parcela, a Credora concederá à Devedora um bônus de pontualidade que corresponderá ao montante de R\$1.711.762,39 (um milhão, setecentos e onze mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta e nove centavos).

2. GARANTIAS

2.1 Para assegurar o fiel cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas neste instrumento, as Partes Solidárias (i) ratificam os termos da Cessão fiduciária de Direitos Creditórios"); e (ii) comprometem-se a constituir a alienação fiduciária prevista no item 1.3 acima ("Garantias").

2.2 As Garantias assegurarão o cumprimento integral da Dívida, até o seu total pagamento, independentemente de qualquer outra formalidade ou aditamento, valendo em seus expressos termos até que sejam formalmente canceladas.

2.3 Sem prejuízo das Garantias constituídas em favor da Credora, as Partes Solidárias declaram seu conhecimento e concordância com o fato de que a concessão de prazo adicional para pagamento da Dívida foi baseada em informações prestadas pelas Partes Solidárias à Credora, notadamente informações relativas à situação econômico-financeira e às suas atividades.

2.4 Em razão de agravamento do risco de crédito de qualquer das Partes Solidárias, inclusive em virtude de inobservância do valor mínimo das Garantias, inexistência ou falsidade das informações prestadas, impontualidade no recebimento do pagamento de direitos creditórios dados em garantia, se houver, ou inadimplemento de qualquer outra obrigação, a Credora poderá, a qualquer momento,

Flávia
6
3
P
H

exigir de qualquer das Partes Solidárias a constituição de garantias adicionais ou, a seu critério, declarar o vencimento antecipado da Dívida.

3. MORA

3.1 A Devedora incorrerá de pleno direito em mora, independentemente de aviso ou notificação de qualquer espécie, se deixar de cumprir qualquer obrigação derivada deste instrumento, caso em que, de modo automático, ficará obrigada a pagar o valor devido acrescido cumulativamente do seguinte: (i) juros remuneratórios do capital à mesma taxa deste instrumento; (ii) juros de mora sobre a totalidade dos valores vencidos e acrescidos da respectiva remuneração, por dia de atraso, calculados de forma exponencial à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e (iii) multa contratual de 2% (dois por cento) do valor total então apurado.

3.2 Os acréscimos descritos nos subitens (i) e (ii) acima serão calculados e incidirão desde o vencimento da obrigação até o dia do seu efetivo e pleno pagamento à Credora.

3.3 Se a Credora tiver que ingressar em juízo frente a eventual inadimplemento de obrigações derivadas deste instrumento e/ou das Garantias, a Devedora e as demais Partes Solidárias ficarão obrigadas, também, ao pagamento das custas processuais e dos honorários de advogados fixados judicialmente.

4. VENCIMENTO ANTECIPADO

4.1 Sem prejuízo das demais hipóteses previstas neste instrumento e nos instrumentos que amparam as Garantias, a Credora terá o direito de considerar a Dívida antecipadamente vencida e exigir de qualquer das Partes Solidárias, independentemente de aviso ou notificação de qualquer espécie, o pagamento integral e de uma única vez de todo o saldo devedor da Dívida, inclusive com a exigibilidade das Garantias, nas hipóteses previstas em lei e ainda nas seguintes hipóteses:

- i) se qualquer das Partes Solidárias ou dos Depositários infringir ou não cumprir, no todo ou em parte, qualquer obrigação, cláusula ou condição do presente instrumento ou de qualquer outro instrumento a ele associado, inclusive os que amparam as Garantias;
- ii) se constatada falsidade, incompletude ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas por qualquer das Partes Solidárias ou dos Depositários neste instrumento ou em qualquer outro instrumento a ele associado, inclusive os que amparam as Garantias;
- iii) se qualquer das Partes Solidárias tiver título de sua responsabilidade ou coobrigação protestado, ou sofrer execução ou arresto de bens que, a critério da Credora, possa comprometer a capacidade de pagamento de suas obrigações conforme apresentada nesta data;
- iv) se qualquer das Partes Solidárias tiver o seu controle societário direto ou indireto transferido a terceiro ou de outra forma alterado, ou sofrer incorporação, fusão ou cisão, ou ocorrer a transferência, por qualquer forma, de ativos operacionais de qualquer das Partes Solidárias para outra entidade, sem que a Credora tenha manifestado, formalmente, a decisão de não declarar a Dívida vencida antecipadamente;

- v) se qualquer das Partes Solidárias ou de suas Afiliadas se tornar insolvente, for liquidada, tiver a sua falência requerida, propuser plano de recuperação extrajudicial ou ingressar em juízo com pedido de recuperação judicial, independentemente de deferimento ou homologação;
- vi) modificação do objeto social de qualquer das Partes Solidárias, de forma a alterar as atuais atividades principais da respectiva Parte Solidária, ou agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem que a Credora tenha manifestado, formalmente, a decisão de não declarar a Dívida vencida antecipadamente;
- vii) insolvência, falecimento, interdição ou prisão de qualquer das Partes Solidárias ou dos Depositários que sejam pessoas físicas;
- viii) cassação, revogação ou não renovação de licença ambiental, quando aplicável, de qualquer das Partes Solidárias;
- ix) prática, por qualquer das Partes Solidárias ou dos Depositários, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente;
- x) descumprimento, por qualquer das Partes Solidárias ou dos Depositários, de disposições legais ou regulamentares anticorrupção a que está sujeito, no Brasil e/ou no exterior, como as constantes da Lei nº 12.846/13 ou do Decreto nº 8.420/15, entre outras ("Regras Anticorrupção"), em qualquer de seus aspectos; ou
- xi) caso seja iniciado qualquer processo administrativo ou judicial contra qualquer das Partes Solidárias ou dos Depositários, suas controladas, controladoras ou coligadas, para apuração de ilícitos ou crimes previstos em qualquer das Regras Anticorrupção.

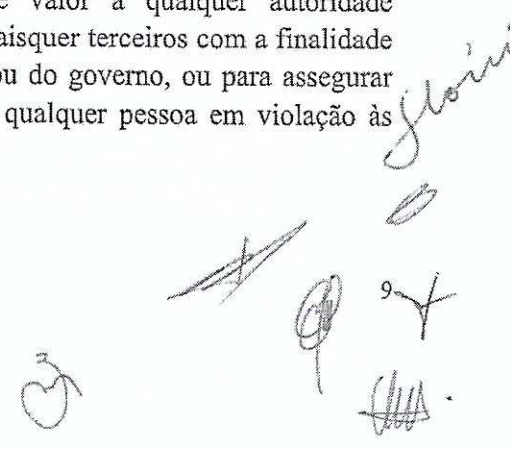
4.2 Sempre que solicitado, as Partes Solidárias e os Depositários deverão apresentar documento atestando (i) estar em dia com todas as obrigações, pecuniárias ou não, previstas neste instrumento e nos demais documentos a ele relativos; (ii) reiterando as declarações e garantias contidas neste instrumento, que deverão permanecer verdadeiras, completas e suficientes até a liquidação integral da Dívida; e (iii) não estar em curso qualquer evento que nos termos deste instrumento e/ou dos demais documentos a ele relativos possa ensejar o vencimento antecipado da Dívida.

5. DECLARAÇÕES

- 5.1 Cada uma das Partes Solidárias e dos Depositários declara e garante, conforme aplicável, que:
- i) é pessoa jurídica de direito privado devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo capacidade e legitimidade para celebrar este instrumento, ou, conforme o caso, pessoa física plenamente capaz, nos termos da lei civil, estando apta a celebrar este instrumento;
 - ii) o presente instrumento constitui obrigação válida e vinculante da respectiva Parte Solidária ou Depositário, exequível em todos os seus termos e condições;
 - iii) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações nele previstas não requer autorização de órgão ou autoridade pública ou de quaisquer terceiros, nem qualquer autorização societária que não tenha sido devidamente obtida;
 - iv) não há quaisquer processos judiciais, arbitrais ou administrativos em curso, atos ou decisões judiciais, arbitrais ou administrativas, ainda que passíveis de recursos, ônus, dívidas ou obrigações de qualquer natureza que possam de qualquer modo afetar a capacidade da

- respectiva Parte Solidária ou Depositário de assumir e cumprir adequadamente as obrigações previstas neste instrumento;
- v) a celebração deste instrumento e a assunção das obrigações neles previstas não viola nenhuma disposição legal ou regulamentar e nenhum outro contrato, instrumento, acordo (verbal ou escrito), obrigação de qualquer natureza ou quaisquer outros documentos dos quais a respectiva Parte Solidária ou Depositário é signatário ou que lhe sejam aplicáveis, a que título for;
 - vi) está plenamente de acordo com todas as disposições contidas neste instrumento;
 - vii) não se utiliza e nunca se utilizou de trabalho escravo ou infantil;
 - viii) cumpre integralmente a legislação e regulamentação ambiental aplicável;
 - ix) não utilizou ou, conforme o caso, utilizará os recursos decorrentes da CCB para a realização de qualquer atividade que, de forma direta ou indireta, cause qualquer tipo de dano ambiental ou sinistro de qualquer natureza ao meio ambiente;
 - x) entende que o conceito de “dano ambiental” e “meio ambiente” abrange, também, todos os temas regulados por normas específicas e correlatas, como, exemplificativamente, normas relativas à saúde pública, ordenamento urbano, patrimônio histórico e cultural e administração ambiental, as quais se obriga a cumprir;
 - xi) conduz seus negócios e operações de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis e possui todas as licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
 - xii) cumpre integralmente a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e à segurança ocupacional e à inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil; e
 - xiii) não explora ou tira proveito criminoso da prostituição.

5.2 Cada uma das Partes Solidárias e dos Depositários declara e garante, em relação a si próprio e a seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios, controladores e sociedades controladas e coligadas, conforme aplicável, que:

- i) conhece e entende os termos das Regras Anticorrupção, comprometendo-se a se abster de qualquer atividade que constitua violação às Regras Anticorrupção;
 - ii) conduz e continuará conduzindo, durante a vigência deste instrumento, suas práticas comerciais de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis;
 - iii) não violou, viola ou violará qualquer dispositivo das Regras Anticorrupção;
 - iv) no melhor de seu conhecimento, não é parte em qualquer processo administrativo ou judicial em razão da prática de atos ilícitos ou crimes previstos nas Regras Anticorrupção;
 - v) tem ciência de que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida e conhece as consequências possíveis de tal violação; e
 - vi) durante a vigência deste instrumento e, principalmente, com os recursos provenientes da CCB, não irá oferecer, dar, pagar, prometer pagar ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros ou quaisquer terceiros com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão de agente público ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para qualquer pessoa em violação às Regras Anticorrupção
- 

5.3 As declarações e garantias contidas neste instrumento deverão permanecer verdadeiras, completas e suficientes até a liquidação integral deste instrumento.

5.4 São de exclusiva responsabilidade das respectivas Partes Solidárias ou Depositários todas e quaisquer sanções impostas como consequência da inobservância da legislação ou regulamentação que lhes é aplicável, e por todos e quaisquer danos causados ao meio ambiente em decorrência do exercício de suas atividades ou de sinistros de qualquer natureza. A responsabilidade das respectivas Partes Solidárias ou Depositários pelas sanções ou danos aqui referidos, causados ou originados durante a vigência do presente instrumento, permanece ainda que seus efeitos sejam conhecidos ou ocorram após a liquidação da Dívida.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 Todas as despesas decorrentes deste instrumento ou a ele relativas, e também as que vierem a ser efetuadas com a cobrança, realização e fiscalização das Garantias, como, por exemplo, despesas com registros ou averbações em cartórios, além de despesas judiciais ou extrajudiciais incorridas pela Credora para segurança e realização de seu crédito, serão de responsabilidade das Partes Solidárias.

6.2 O presente instrumento é título executivo extrajudicial, representativo de dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível em seus vencimentos, seja pela soma indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo.

6.3 Sem prejuízo de suas próprias obrigações aqui assumidas, os Intervenientes Garantidores e os Devedores Solidários assinam o presente instrumento também na condição de solidariamente responsáveis por todas as obrigações da Devedora aqui previstas, ficando, assim, solidariamente obrigados ao pagamento da Dívida, entre outras obrigações, sujeitando-se integralmente aos termos deste instrumento. Os Intervenientes Garantidores e os Devedores Solidários renunciam, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, aos benefícios e faculdades de divisão e exoneração previstos na legislação aplicável, inclusive, entre outros, aqueles constantes do artigo 333, parágrafo único, e 365 do Código Civil Brasileiro.

6.4 As tolerâncias da Credora no que diz respeito ao cumprimento das obrigações assumidas pelas Partes Solidárias e pelos Depositários não constituirão novação do presente instrumento, nem poderão ser invocadas como precedentes para a repetição do fato tolerado.

6.5 O presente instrumento consolida a Dívida, sobrepondo-se às regras contidas na CCB quando houver conflito ou tratar-se de nova previsão, mantendo-se a CCB, no entanto, assim como os instrumentos que amparam as Garantias, eficazes e em pleno vigor, uma vez que não é intenção das partes novar, nos termos admitidos pelo artigo 361 do Código Civil Brasileiro.

6.6 Fica eleito o foro Central da Comarca de São Paulo – João Mendes, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relativas ao presente instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, facultado à Credora, a seu critério, o direito de optar pelo foro de domicílio de quaisquer das Partes Solidárias ou dos Depositários, ou, ainda, do local em que estão depositados os bens acaso entregues em garantia.

João Mendes
10
[assinaturas]

São Paulo, 05 de setembro de 2017.

CARTÓRIO
4º OFÍCIO



Fundação Carlos Chagas

Cartório
4º OFÍCIO

CARTÓRIO
4º OFÍCIO

Privilège Ltda
PARTIDA
de prática de
OFICIO

SPE Altos do Farol Empreendimentos
Imobiliários Ltda. Declara(mos) ter poderes
suficientes para a prática do presente ato

CARTÓRIO
400 OFÍCIO

CARTÓRIO
4º OFÍCIO

Tarcisio Mesquita Teixeira

Declarar(mos) ter poderes suficientes para a prática do presente ato.

1. Walt
 Nome: Alge Ramos Pires
 CPF: 937-120-738-87

Nome: Luciane Rodrigues de Macedo
CPF: 248.545.008-44

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 13º SUBDISTRITO BUTANTÁ
 Oficial: Evandro da Cunha
 Rua Pirajussara, 432 - Butantã - São Paulo - SP - Cep 05501-020 - Tel.: (11) 3819-1188
 Reconheço por semelhança o valor e as firmas de: GLORIA
 MARIA SANTOS FERREIRA LIMA e MARIA HELENA BOTTURA.
 São Paulo, 02 de outubro de 2017.
 Em Testemunho da verdade. Cód. [1987/27012050/0803748]
 Sendo somente com selo de autenticidade: Etid 2: total R\$ 18,00
 Selos: Selos 15: 2 Atos: 102164 743064
 Oliveira
 Sendo somente com o selo de autenticidade sem emendas e no rasura

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
KATIANE MARIA GRAÇA SANTOS extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072701 ---

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:

(1) CRISTIANO DE MORAES TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

fé. Luiz Emolumentos: R\$ 4,14 FILLIPI WERLY MARINATO BADARÓ

Escrevente Autorizado

Selo TJSE - 201729524071808

Acesse: www.tjse.jus.br/x/PR89QX

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
KATIANE MARIA GRAÇA SANTOS extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072701 ---

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:

(1) CRISTIANO DE MORAES TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

fé. Luiz Emolumentos: R\$ 4,14 FILLIPI WERLY MARINATO BADARÓ

Escrevente Autorizado

Selo TJSE - 201729524071805

Acesse: www.tjse.jus.br/x/BYDQP7

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
KATIANE MARIA GRAÇA SANTOS extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072701 ---

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:

(1) CRISTIANO DE MORAES TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

fé. Luiz Emolumentos: R\$ 4,14 FILLIPI WERLY MARINATO BADARÓ

Escrevente Autorizado

Selo TJSE - 201729524071810

Acesse: www.tjse.jus.br/x/RXYX4

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
KATIANE MARIA GRAÇA SANTOS extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072702 ---

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:

(1) TARCISIO MESQUITA TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

fé. Luiz Emolumentos: R\$ 4,14 FILLIPI WERLY MARINATO BADARÓ

Escrevente Autorizado

Selo TJSE - 201729524071811

Acesse: www.tjse.jus.br/x/DURDQB

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
KATIANE MARIA GRAÇA SANTOS extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072702 ---

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:

(1) TARCISIO MESQUITA TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

fé. Luiz Emolumentos: R\$ 4,14 FILLIPI WERLY MARINATO BADARÓ

Escrevente Autorizado

Selo TJSE - 201729524071814

Acesse: www.tjse.jus.br/x/RYCQEU

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
KATIANE MARIA GRAÇA SANTOS extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072703 ---

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:

(1) JOAO MESQUITA TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

fé. Luiz Emolumentos: R\$ 4,14 FILLIPI WERLY MARINATO BADARÓ

Escrevente Autorizado

Selo TJSE - 201729524071822

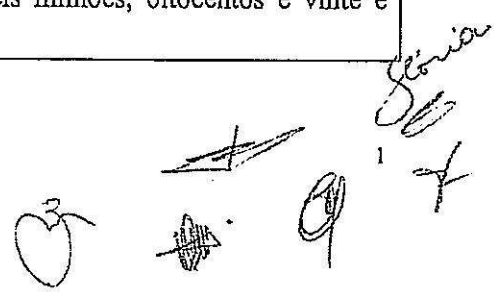
Acesse: www.tjse.jus.br/x/CUXYUQ

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

São Partes neste instrumento, de um lado, **Norcon Sociedade Nordestina de Construções S/A**, CNPJ/MF nº 13.015.151/0001-65, com sede à Rua Basílio Rocha, 216 – casa – Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110, na qualidade de Devedora e de Devedora Fiduciante, doravante denominada unicamente Devedora Fiduciante; **SPE Jardins Privilege Ltda**, CNPJ/MF nº 12.764.415/0001-10, com sede à Rua Basílio Rocha, 216 – sala w – Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110; **SPE Altos do Farol Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ/MF nº 13.982.329/0001-47, com sede à Rua Basílio Rocha, 216 – sala 101 – Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110 e **SPE Condomínio Solar do Farol Ltda.**, CNPJ/MF nº 11.978.198/0001-07, com sede à Rua Basílio Rocha, 216 – sala T – Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110, na qualidade de Intervenientes Garantidores e doravante assim designados; **Luiz Antonio Mesquita Teixeira**, CPF/MF nº 002.565.285-00, RG nº 110.668, brasileiro, casado, engenheiro civil, com domicílio à Rua Basílio Rocha, 216, Getúlio Vargas, Aracajú/SE, CEP 49055-110 e **Tarcisio Mesquita Teixeira**, CPF/MF nº 002.565.365-20, RG nº 094.559, residente à Av. Silvio Teixeira, 670, Park Lane, Apto. 1002, Jardins, Aracaju/SE, CEP 49025-100, na qualidade de Devedores Solidários e Fiéis Depositários, doravante denominados Devedores Solidários e, de outro lado, **Fundação Carlos Chagas**, CNPJ/MF nº 60.555.513/0001-90, com sede na Avenida Professor Francisco Morato, 1565, São Paulo, SP, CEP 05513-900, representada por sua Presidente Glória Maria Santos Pereira Lima, brasileira, divorciada, RG nº 3.630.256 – SP, CPF/MF nº 032.761.088-36 e pela Diretora Administrativo- Financeira Maria Helena Bottura, brasileira, casada, RG nº 30.552.122-6, CPF/MF nº 287.576.918-94, na qualidade de Credora Fiduciária.

I. OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1. IMÓVEL	
i) Descrição:	área de terreno no Bairro Jabotiana, no Município de São Cristóvão, Estado de Sergipe, à Estrada da Cabrita, com a área total de 191.362,72 m2, conforme matrícula que integra o presente instrumento.
ii) Matrícula:	matrícula nº 26.477 do Cartório de Registro Imobiliário Rivanda Carmelo, circunscrição única.
iii) Proprietário(s):	a devedora fiduciante acima nomeada e qualificada ("Devedora Fiduciante")
iv) Título e modo de aquisição:	Desmembrado de área maior cujo título encontra-se registrado no mesmo cartório sob a matrícula 19.689
v) Prefeitura e cadastro:	Sem cadastro municipal
vi) Valor venal:	R\$47.240.000,00 (quarenta e sete milhões, duzentos e quarenta mil)
vii) Valor do Imóvel para efeitos de leilão ("Valor do Imóvel"):	R\$36.829.000,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e vinte e nove reais), nesta data



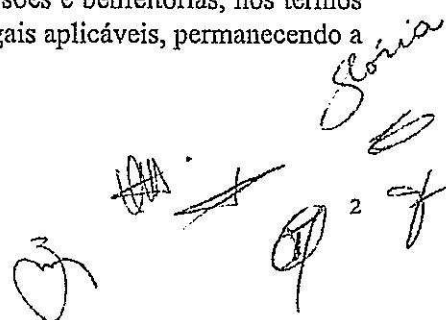
viii) Critério para revisão do Valor do Imóvel:	previamente à eventual realização de público leilão, o Imóvel será reavaliado por empresa especializada, considerando-se, para esse fim, o valor de venda forçada constante do laudo de avaliação da referida empresa
---	---

II. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1. Título / instrumento:	Instrumento Particular de Ratificação de Cédula de Crédito Bancário, com Confissão e Consolidação de Dívida e Compromisso de Substituição de Garantia firmada pela Devedora Fiduciante
2. Data de emissão:	05 de setembro de 2017
3. Vencimento final:	25 de agosto de 2019
4. Valor da dívida	R\$29.079.300,80 (vinte nove milhões, setenta e nove mil, trezentos reais e oitenta centavos)
5. Encargos financeiros:	125% CDI
6. Local de pagamento:	a Dívida deverá ser paga na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
7. Forma de pagamento:	por meio de débito na conta corrente nº 26.282-2, de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0001 do Banco Paulista S.A.
8. Encargos de mora:	(i) juros de mora sobre a totalidade dos valores vencidos e acrescidos da respectiva remuneração, por dia de atraso, calculados de forma exponencial à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e (ii) multa contratual de 2% (dois por cento) do valor total então apurado
9. Demais condições:	demais condições estabelecidas no instrumento identificado no item 1 acima, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável

III. CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. Em garantia do bom, fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas em razão da celebração pela Devedora Fiduciante, pelos Intervenientes Garantidores e pelos Devedores Solidários ("Devedores Solidários" e, em conjunto com a Devedora Fiduciante "Partes Solidárias") do instrumento identificado no item II acima ("Obrigações Garantidas"), a Devedora Fiduciante, por este instrumento particular com efeitos de escritura pública, dá à Credora Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel identificado no item I acima ("Imóvel"), incluindo todas as suas acessões e benfeitorias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e demais disposições legais aplicáveis, permanecendo a Devedora Fiduciante na posse direta do Imóvel.

Gloria


- 1.1 A Devedora Fiduciante declara e garante que é a legítima proprietária do Imóvel, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, encargos, compromissos e disputas de qualquer natureza, podendo ser alienado fiduciariamente nos termos deste instrumento.
2. Enquanto estiver adimplente em relação às Obrigações Garantidas, a Devedora Fiduciante terá direito à livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco.
3. Na qualidade de credora fiduciária, a Credora Fiduciária poderá exercer sobre o Imóvel todos os direitos que lhe são conferidos por lei e por este instrumento, podendo, inclusive: (i) conservar e recuperar a posse do Imóvel de qualquer detentor, inclusive da própria Devedora Fiduciante; e (ii) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para exercer todos os seus direitos relativos ao Imóvel, com poderes amplos e irrevogáveis para assinar quaisquer instrumentos necessários ao exercício desses direitos.
- 3.1 Correrão por conta da Devedora Fiduciante todas as despesas incorridas pela Credora Fiduciária no exercício dos direitos acima referidos, juntamente com todas as demais aqui previstas como de sua responsabilidade, cujo pagamento será também garantido pela presente garantia.
4. A Devedora Fiduciante deverá pagar pontualmente todos os tributos, despesas condominiais e quaisquer outras contribuições, despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel. A Devedora Fiduciante assume responsabilidade integral pela guarda e conservação do Imóvel.
5. Adicionalmente, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora Fiduciante deverá manter o Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, encargos ou disputas de qualquer natureza, sem prejuízo da alienação fiduciária aqui prevista.
6. Qualquer acessão ou benfeitoria de qualquer espécie somente poderá ser introduzida pela Devedora Fiduciante no Imóvel após prévia e expressa aprovação, por escrito, da Credora Fiduciária, e após a obtenção das licenças, alvarás ou autorizações administrativas necessárias, sendo que os acréscimos ocorridos incorporar-se-ão ao Imóvel e ao seu valor para fins de realização de eventual público leilão extrajudicial, não podendo a Devedora Fiduciante invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título.
7. A Devedora Fiduciante não poderá ceder ou transmitir, a que título for, os direitos de que seja ou venha a se tornar titular em relação ao Imóvel, ou mesmo dar o Imóvel em locação ou comodato, salvo se houver a prévia e expressa autorização, por escrito, da Credora Fiduciária.
8. A Devedora Fiduciante declara que o Imóvel: (i) está enquadrado nas regras aplicáveis de zoneamento e parcelamento do solo; (ii) não está protegido por normas de preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico ou histórico; (iii) não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola ou em unidades de conservação, assim definidas pelas autoridades competentes; (iv) não está sujeito a restrições de atividades em razão de sua inserção em Área de Proteção Ambiental ou Área de Preservação Permanente; e (v) atende a todas as exigências impostas pelos órgãos a que se encontra subordinado.

Senia
3
7

9. A Devedora Fiduciante declara, ainda, que (i) não existem, em relação ao Imóvel, quaisquer débitos de natureza fiscal ou condominial; (ii) não existem quaisquer ações ou procedimentos, judiciais, arbitrais ou administrativos, de natureza real ou pessoal, inclusive reipersecutória, que possam afetar o Imóvel ou a presente alienação fiduciária; (iii) tem plena capacidade e legitimidade para celebrar este instrumento e alienar fiduciariamente o Imóvel, sendo a presente garantia válida, eficaz, vinculante e exequível em todos os seus aspectos; e (iv) não responde pessoalmente por quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, sequestros, embargos, depósitos, protestos, concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam comprometer o Imóvel ou a presente alienação fiduciária.

10. A alienação fiduciária do Imóvel permanecerá em vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

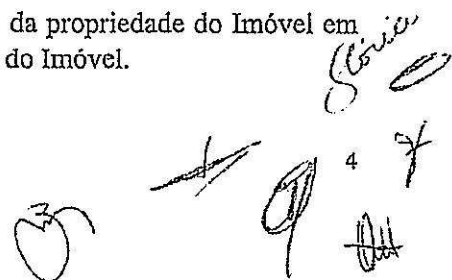
10.1 No prazo de 30 (trinta) dias após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Credora Fiduciária disponibilizará à Devedora Fiduciante o pertinente termo de quitação. O cancelamento da presente alienação fiduciária deverá ser providenciado junto ao Registro de Imóveis competente pela Devedora Fiduciante, a quem incumbirá o pagamento das respectivas despesas.

11. Para fins de execução desta garantia, decorridos pelo menos 10 (dez) dias do vencimento ordinário ou antecipado de qualquer das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, a Devedora Fiduciante será intimada na forma da lei para, no prazo de 15 (quinze) dias, satisfazer as parcelas vencidas e as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, acrescidas dos encargos legais e contratuais, incluindo tributos e contribuições condominiais atribuídos ao Imóvel, além das despesas de cobrança e da intimação, sob pena de, não o fazendo, ensejar a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora Fiduciária.

11.1 Consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Credora Fiduciária, e independentemente de nova interpelação, a Devedora Fiduciante deverá entregar a posse direta do Imóvel à Credora Fiduciária, livre de pessoas e coisas, no prazo de 10 (dez) dias contados da data da averbação no Registro de Imóveis da referida consolidação ("Data da Averbação"), sob pena de se caracterizar o esbulho.

11.2 Caracterizado o esbulho, a Devedora Fiduciante deverá pagar à Credora Fiduciária, por mês ou fração, taxa de ocupação equivalente a 1% (um por cento) incidente sobre (i) o Valor do Imóvel; ou (ii) o valor 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 da Credora Fiduciária ("Valor para ITCMD"), dos dois o que for maior ("Taxa de Ocupação"). A Taxa de Ocupação incidirá da Data da Averbação até a data em que a Credora Fiduciária for efetivamente imitada na posse do Imóvel, sem prejuízo do ajuizamento das ações possessórias cabíveis. Responderá a Devedora Fiduciante, ainda, pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel até a data em que a Credora Fiduciária for efetivamente imitada em sua posse.

12. No prazo de 30 (trinta) dias contados da data da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora Fiduciária, esta promoverá público leilão para venda do Imóvel.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature 'Gloria' and other initials, some with numbers like '4' and '7' next to them.

12.1 No primeiro leilão, o lance mínimo para efeito de venda do Imóvel deverá ser igual ou superior: (i) ao Valor do Imóvel; ou (ii) ao Valor para ITCMD, dos dois o que for maior. Se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior a tal valor, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes.

12.2 No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, acrescido das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, inclusive tributos, e contribuições condominiais.

12.3 Para os fins do disposto no item acima, entende-se por (i) dívida: o saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data do leilão, incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; e (ii) despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

12.4 Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a Credora Fiduciária entregará à Devedora Fiduciante a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os itens 14.2 e 14.3 acima, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil Brasileiro.

12.5 Se no segundo leilão o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no item 12.2 acima, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a Credora Fiduciária da obrigação de que trata o item 12.4 acima. Nesta hipótese, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a Credora Fiduciária dará à Devedora Fiduciante quitação da dívida, mediante termo próprio.

13. Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada, conferindo-se o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Credora Fiduciária. A denúncia deverá ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora Fiduciária. O previsto neste item deverá constar expressamente em cláusula contratual específica e destacada das demais por sua apresentação gráfica no contrato de locação.

13.1 A Devedora Fiduciante está ciente de que a contratação ou a prorrogação da locação do Imóvel por prazo superior a 1 (um) ano, sem a concordância por escrito da Credora Fiduciária, será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante a Credora Fiduciária. Obriga-se a Devedora Fiduciante a incluir em eventual contrato de locação que vierem a celebrar que o locatário toma conhecimento das seguintes condições: (i) a propriedade fiduciária do Imóvel é da Credora Fiduciária, ou, conforme o caso, de seus sucessores; (ii) eventual indenização por benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou retenção, não importando a que título ou pretexto for; (iii) o locatário ficará sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514/97, independentemente de sua citação ou intimação; (iv) inexistirá qualquer direito de preferência e/ou de continuidade da locação caso ocorra a consolidação do Imóvel e/ou sua venda a terceiros em público leilão extrajudicial; e (v) caso a Credora Fiduciária ou seus sucessores não

Sônia
3
5
f



tenham consentido com a locação, estes poderão, nos termos do parágrafo sétimo do artigo 27 da Lei 9.514/97, denunciá-la, com prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, devendo tal denúncia realizar-se no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora Fiduciária ou de seus sucessores.

14. As Partes Solidárias reconhecem que a alienação fiduciária dos Imóveis é constituída em adição e não em exclusão ou limitação de outras garantias, reais ou pessoais, concedidas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. A execução parcial ou total da presente garantia não exclui as demais, que continuarão válidas, eficazes e em pleno vigor.

15. Este instrumento e seus eventuais aditamentos serão levados a registro perante o Registro de Imóveis competente.

16. Serão de responsabilidade das Partes Solidárias todas as despesas decorrentes deste instrumento e seus eventuais aditamentos, ou a eles relativas, e também as que vierem a ser efetuadas com a cobrança, realização e fiscalização desta garantia, como, por exemplo, despesas com registros e averbações em cartórios, tributos que incidam ou venham a incidir sobre esta garantia, além de despesas judiciais ou extrajudiciais incorridas pela Credora Fiduciária para segurança e realização de seu crédito. Tais despesas integram as Obrigações Garantidas, estando, portanto, também abrangidas pela presente garantia.

17. Este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e obriga as partes e seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

18. As tolerâncias da Credora Fiduciária no que diz respeito ao cumprimento das obrigações assumidas pelas Partes Solidárias não constituirão novação da presente garantia, nem poderão ser invocadas como precedentes para a repetição do fato tolerado.

19. Ficam ratificadas integralmente, permanecendo válidas, exigíveis e em pleno vigor, todas as disposições contidas nos instrumentos que amparam as Obrigações Garantidas, inclusive, entre outras, as relativas ao foro de eleição.

As partes declaram, para todos os fins de fato e de direito, estar de acordo com todas as cláusulas e condições ora pactuadas, e assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Devedora Fiduciante:

(assinatura)

Norcon Sociedade Nordestina de Construções S/A

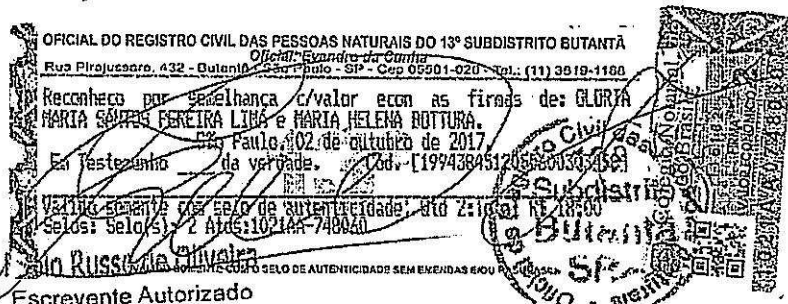
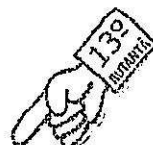
Declara(mos) ter poderes suficientes para a prática do presente ato.

São Paulo, 05 de setembro de 2017.

Credora Fiduciária:

(assinatura)

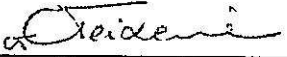
Fundação Carlos Chagas



Continuação

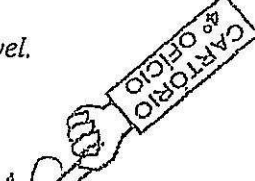
Fls. 7/7 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Intervenientes Garantidores:

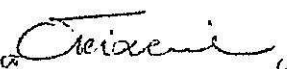
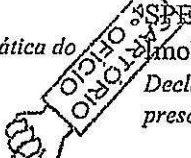
SPE Jardins Privilege Ltda,

Declara(mos) ter poderes suficientes para a prática do presente ato.

SPE Altos do Farol Empreendimentos Imobiliários Ltda.

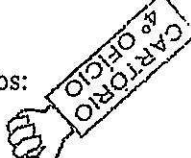
Declara(mos) ter poderes suficientes para a prática do presente ato.

SPE Condomínio Solar do Farol Ltda,

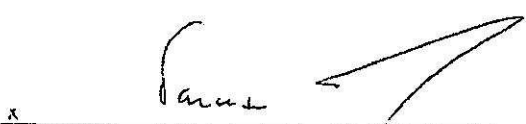
Declara(mos) ter poderes suficientes para a prática do presente ato.

Devedores Solidários/ Depositários:

Luiz Antonio Mesquita Teixeira

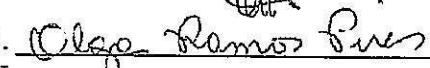
Declara(mos) ter poderes suficientes para a prática do presente ato.



Tarcisio Mesquita Teixeira

Declara(mos) ter poderes suficientes para a prática do presente ato.

Testemunhas:

1. 

Nome:

CPF: 937.120.738-87

2. 

Nome:

CPF: 248.545.008-41

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** | Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
 KATIANE MARIA GUAÇA SANTOS | extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072712 ---
 Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:
 (1) TARCISIO MESQUITA TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

Emolumentos: R\$ 4,14 TATIÂNNA SOUZA GOIS - Escrevente
 Autorizada

Selo TJSE - 201729524071848
 Acesse: www.tjse.jus.br/x/ Q6678R

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** | Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
 KATIANE MARIA GUAÇA SANTOS | extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072714 ---
 Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:
 (1) JOAO MESQUITA TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

Emolumentos: R\$ 4,14 TATIÂNNA SOUZA GOIS - Escrevente
 Autorizada

Selo TJSE - 201729524071850
 Acesse: www.tjse.jus.br/x/ AKMZZQ

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** | Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
 KATIANE MARIA GUAÇA SANTOS | extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072709 ---
 Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:
 (1) CRISTIANO DE MORAES TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

Emolumentos: R\$ 4,14 TATIÂNNA SOUZA GOIS - Escrevente
 Autorizada

Selo TJSE - 201729524071828
 Acesse: www.tjse.jus.br/x/ P6AKQT

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** | Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
 KATIANE MARIA GUAÇA SANTOS | extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072709 ---
 Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:
 (1) CRISTIANO DE MORAES TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

Emolumentos: R\$ 4,14 TATIÂNNA SOUZA GOIS - Escrevente
 Autorizada

Selo TJSE - 201729524071827
 Acesse: www.tjse.jus.br/x/ 36BEBJ

 **4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU** | Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2385
 KATIANE MARIA GUAÇA SANTOS | extra.4aracaju@tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072709 ---
 Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:
 (1) CRISTIANO DE MORAES TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

Emolumentos: R\$ 4,14 TATIÂNNA SOUZA GOIS - Escrevente
 Autorizada

Selo TJSE - 201729524071826
 Acesse: www.tjse.jus.br/x/ 8T6MBB



4º OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU
KATIALE MARIA GRAÇA SANTOS

Aracaju/SE - Tel.: (79) 3021-2305
extra.4@aracaju.tjse.jus.br

--- RECONHECIMENTO nº 072712 ---

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:
(1) TARCISIO MESQUITA TEIXEIRA

Aracaju, 19 de setembro de 2017. Dou

fe. 
Emolumentos: R\$ 4,14 TATIANNA SOUZA GOIS - Escrevente

Autorizada

Selo TJSE - 201729524071843

Acesse: www.tjse.jus.br/x/3FQFUB

CARTÃO DO 4º OFÍCIO
Tatianna Souza Góis
Escrevente Autorizado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

URGENTE

- Execução de Título Extrajudicial nº 1044370-43.2020.8.26.0100

FUNDAÇÃO CARLOS CHAGAS, por seus advogados e procuradores bastantes, nos autos da execução de título extrajudicial movida em face de NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES LTDA. e OUTROS, vem, respeitosamente, **ciente da manifestação do Ministério Público de fls. 315/317, expor e requerer o quanto segue.**

1. Ante a manifestação da Exequente de fls. 225/227 e documentos de fls. 228/310, o Ministério Público ofertou parecer pela suspensão da execução até o encerramento da Recuperação Judicial da empresa Norcon. Indicou, em sua manifestação, de forma equivocada, que a presente execução não contém terceiros coobrigados e que o crédito em debate está submetido à recuperação judicial.

2. Ocorre que, conforme já explicado e comprovado documentalmente, **o crédito aqui perseguido foi considerado EXTRACONCURSAL pelo administrador judicial** da empresa Norcon, pois oriundo de cédula de crédito bancária regularmente cedida com alienação fiduciária em garantia ofertada pelos terceiros garantidores e devedores solidários.

3. Assim, **se demonstram dois equívocos no parecer ofertado pelo MP, o primeiro, de que o crédito se enquadra no plano de soerguimento, e o segundo, de que não constam na ação os coobrigados,** esquecendo-se de que no polo ativo constam a devedora/emitente e fiduciante Norcon, **os devedores intervenientes e garantidores** SPE JARDINS PRIVILEGE

LTDA. e SPE ALTOS DO FAROL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, **bem como os devedores solidários/fiéis depositários** Luiz Antonio Mesquita Teixeira e Tarcisio Mesquita Teixeira.

4. Para rememorar, repita-se que em sede de impugnação apresentada ao administrador da Recuperação Judicial da executada Norcon, **houve o reconhecimento da extraconcursabilidade do crédito da Fundação aqui Exequente**, consoante comprova o documento acostado aos autos em fls. 228/310, de modo que **nada obsta o prosseguimento da presente execução**. Veja-se:

3.328 FUNDAÇÃO CARLOS CHAGAS

Requerimento de divergência de crédito proveniente de contrato de cessão de direitos e confissão de dívidas com alienação fiduciária, compulsando os documentos apresentados, verificou-se a conformidade dos créditos, devendo ser acatada a presente divergência para habilitar a requerente no lugar do Banco Paulista e ainda corrigir o valor para R\$ 17.463.222,61 (dezessete milhões quatrocentos e sessenta e três mil duzentos e vinte e dois reais e sessenta e um centavos), deve ser excluído do QCG, haja vista sua natureza extraconcursal.

5. Ademais, bom timbrar que a origem do crédito perseguido remonta a Cédula de Crédito Bancário nº 54977/3 que fora firmada com o Banco Paulista e posteriormente cedida à Fundação, existindo, inclusive, entre as partes, Instrumento Particular de Ratificação, com confissão e consolidação de dívida e compromisso de substituição de garantia que ocasionou a alienação fiduciária do imóvel matriculado sob o nº 26.477 (fls. 90/101), **o qual já foi penhorado em favor da Fundação consoante determinação desse MM. Juízo - matrícula atualizada em fls. 217/221 e planilha de débito atualizada em fls. 197/198.**

6. Ainda, ressalta-se que a indisponibilidade ou eventual sequestro não operam efeitos com relação ao imóvel em tela, pois a alienação fiduciária confere DIREITO REAL ao credor fiduciário, nos termos do art. 1368-B do Código Civil.

7. Prosseguindo, no instrumento acostado em fls. 90/101 no item 1.4, **as partes indicaram que referido imóvel, matriculado sob o nº 26.477 está avaliado para fins de leilão em R\$ 36.829.000,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e vinte e nove mil reais), de modo que desnecessária a realização de nova avaliação:**

1.4 A Dívida, devidamente acrescida dos Encargos Financeiros calculados desde a presente data até a data da efetiva amortização, será objeto de nova amortização, desta feita pelo valor de R\$4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais), desde que a Devedora (i) constitua, a favor da Credora, alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 26.477 e Av. nº 01.26.477, do

3



Cartório 1º Ofício São Cristóvão, Estado de Sergipe, avaliado, para fins de leilão (liquidação forçada) em R\$36.829.000,00, conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel que constitui o Anexo I ao presente instrumento; e (ii) promova a venda a Marcelo Raposo Ramires Saldanha, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob n. 925.884.174-34, portador do RG nº 1.093.134 SSP-AL, com endereço na Rua Aureliano Teixeira de Vasconcelos, nº 175, apto. 401, Jatiúca, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas; Produção Engenharia Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.640.705/0001-58, com sede na Rua Celso Piatti, nº 499, Jaraguá, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas; Engenharia De Materiais Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.157.967/0001-69, com endereço na Av. Hamilton de Barros Soutinho, nº 797, Jatiúca, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas; e Uchôa Construções Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.276.767/0001-12, com sede na Av. Dona Constança, nº 167, Poço, na cidade de Maceió, Estado de Alagoas, ou a quem estes indicarem, do imóvel objeto da Matrícula nº 10.118, Livro nº 2, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Deodoro, Estado de Alagoas, localizado na Ilha de Santa Rita, Município de Marechal Deodoro, recebendo o respectivo preço.

8. Assim, **ante a formalização da penhora, requer-se o prosseguimento do feito, com urgência, nos termos do art. 879, inciso II, do CPC, com o consequente deferimento do praxeamento do imóvel mediante leilão judicial eletrônico**, indicando a aqui Requerente a TEZA Leilões, representada pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Alfio C. Affonso Zalli Neto, devidamente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1066 e no Portal de Auxiliares do Tribunal de Justiça, endereço eletrônico www.tezaleiloes.com.br, tel. (11) 2323-3353, o qual está devidamente cadastrado e habilitado para realização de alienações judiciais eletrônicas perante o E. TJSP.

9. Assim, requer-se a nomeação do leiloeiro e sua intimação para que aceite os encargos de sua nomeação, indicando o D. Juízo, nos termos do art. 880, §1º, do CPC, o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

10. Por oportuno, reitera-se o requerimento para que sejam feitas as anotações necessárias nos autos, bem como no sistema de informática, a fim de que as publicações constantes deste feito, sejam feitas em nome da Dra. SILVIA HELENA MARREY MENDONÇA – inscrita na OAB/SP sob o nº 174.450, com endereço físico na Rua Pequetita, 215, 12º andar, Cj. 121, São Paulo, SP, e endereço eletrônico: silvia@marreymendonca.com.br, nos termos dos arts. 272, § 5º, e 280, do CPC/2015, sob pena de nulidade.

Termos em que,
Pede-se deferimento.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

SILVIA HELENA MARREY MENDONÇA
OAB/SP nº 174.450

JAQUELINE BRIZANTE ORTENY
OAB/SP nº 308.512