

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA QUE FAZ J.V. CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA EM FAVOR DE RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Pelo presente instrumento,

- I. Na qualidade de **"DEVEDORES"**: (a) **J.V. CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Rua Mateus Leme, n.º 1970, na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.484.697/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seus administradores Jacó Moacir Schreiner Maran, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 893.499-SSP/PPR, inscrito no CPF/MF sob o n.º 157.181.409-44 e Juliano Hinz Maran, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 5.217.611-5-SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 033.693.849-73, ambos com endereço comercial supracitado, doravante denominada **"PAYSAGE"**; (b) **VALMIR SCHREINER MARAN**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, advogado, com endereço na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrito na OAB/PR sob n.º 7.936 e no CPF (MF) sob n.º 036.793.819-72, doravante referido por **"VALMIR"**; (c) **JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, contador, com endereço na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrito no CRC/PR n.º 017.214/0-8, portador da C.I./R.G no 893.499/SSP/PR e CPF (MF) no 157.181.409-44, doravante referido por **"MOACIR"**;
- II. E na qualidade de **"CREDORA"** **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.010.660/0001-24, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, n.º 2500, Higienópolis, CEP 15.085-485, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE n.º 35.300.335.210, neste ato por seus representantes legais, Marcelo Lopez Borges de Oliveira (RG n.º 9.748.996 e CPF n.º 171.421.388-90) brasileiro, casado, economista, e Flávio Vidigal de Capua (RG n.º 20.951.939 e CPF n.º 250.025.138-16), brasileiro, casado, administrador de empresas, ambos com endereço comercial na cidade de São José do Rio Preto-SP, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, n.º 2.500, Higienópolis, CEP 15.085-485, no final assinado, doravante denominada **"RODOBENS"**;
- III. E ainda, como **"INTERVENIENTES ANUENTES"**: (a) **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CASCAVEL II – SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.832.668/0002-98, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, n.º 2500, sala 34A, Higienópolis, e sua filial inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.832.668/0001-07, na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Av. das Torres, n.º 186, Santa Cruz, neste ato por seus novos representantes legais, Jacó Moacir Schreiner Maran e Valmir Schreiner Maran, já anteriormente qualificados, doravante denominada **"SPE"** ou **"SOCIEDADE"**; (b)

**RODOBENS MORADAS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PONTA GROSSA III – SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.455.226/0001-51, com seu Contrato Social devidamente arquivado e registrado na JUCESP sob NIRE 35.222.206.194, em sessão de 17/03/2008, com sede e foro na cidade São José do Rio Preto-SP, à Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 40C, Higienópolis, doravante denominada “**Ponta Grossa III**”.

**CONSIDERANDO:**

I. Que, nesta mesma data, **RODOBENS, PAYSAGE, VALMIR e MOACIR**, celebraram o “Aditamento ao Contrato Particular de Cessão de Quotas Sociais e Outras Avenças” (a “cessão de quotas”), onde ajustaram a transferência de todas as quotas sociais de titularidade da **RODOBENS** em favor da **PAYSAGE, VALMIR e MOACIR**;

II. Que em cumprimento ao disposto na Cessão de Quotas, a **RODOBENS, PAYSAGE, VALMIR e MOACIR** também formalizaram a assinatura da “15ª Alteração do Contrato Social e Consolidação do Contrato Social” da **SPE** (a “Alteração do Contrato Social”), de forma que **PAYSAGE, VALMIR e MOACIR** passaram a ser os únicos sócios quotistas da **SPE**;

III. Que, a **SPE** é legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 73.376, oriunda da subdivisão da matrícula 63.960, do 1ª Serviço de Registro de Imóveis da cidade de Cascavel-PR (o “Imóvel”), sobre o qual **PAYSAGE** executará, por intermédio da **SPE**, empreendimento imobiliário (o “EMPREENDIMENTO”), sob o regime de incorporação imobiliária, figurando a **SPE** na condição de incorporadora do EMPREENDIMENTO;

IV. Que, em razão da cessão de quotas mencionada no item “II” *retro*, a **PAYSAGE** obriga-se a pagar à **RODOBENS** 40% (quarenta por cento) do faturamento bruto do EMPREENDIMENTO, observadas as deduções e demais condições previstas neste instrumento, tendo como Valor Mínimo Garantido a quantia de R\$ 11.720.000,00 (onze milhões, setecentos e vinte mil reais), observando-se as deduções previstas na cláusula 2.1.2 adiante, a ser pago de acordo com o fluxo dos recebimentos das unidades comercializadas, na forma prevista neste instrumento;

As Partes resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Confissão de Dívida (a “Confissão de Dívida”), observados todos os termos e condições estabelecidos a seguir:

**CLÁUSULA 1ª**

1.1. Em razão da Cessão de Quotas formalizadas entre as partes, conforme descrito no item I do considerando supra, foi firmado a “15ª Alteração e Consolidação do Contrato Social” (“Alteração Contratual”) da **SPE**, onde a **RODOBENS** cedeu e transferiu a totalidade das quotas sociais de sua titularidade em favor dos **DEVEDORES**, independente do recebimento do preço total combinado, conforme constou no item IV do considerando.

1.2. Desta forma, pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, os **DEVEDORES** confessam dever, solidariamente, para a **RODOBENS**, a importância equivalente

a **40% (quarenta por cento)** do Valor Geral de Vendas bruto (VGV) do Empreendimento a ser incorporado pela **SPE**, estabelecendo-se o Preço Mínimo Garantido de R\$ 11.720.000,00 (onze milhões, setecentos e vinte mil reais), corrigido pelo IGP-M/FGV a partir desta data, deduzindo-se deste valor os valores os valores mencionados em 2.1.2..

**1.3.** As Partes estabelecem que o valor devido pelos **DEVEDORES** poderão ser pagos à **CREDORA** diretamente pela **SPE**.

## **CLÁUSULA 2ª**

**2.1.** As partes deliberaram pela forma de pagamento da dívida conforme aqui celebrada, mediante as seguintes condições, que os **DEVEDORES** assim se confessam e a **RODOBENS** concorda.

**2.1.1.** – A dívida descrita na cláusula 1.2 retro será paga pelos **DEVEDORES** à **CREDORA** em forma de participação desta última no produto das vendas da totalidade das unidades autônomas do Empreendimento que a **SPE** irá implementar no Imóvel objeto da matrícula nº 77.376, participação esta correspondente a **40% (quarenta por cento)** do Valor Geral de Vendas - VGV bruto do citado Empreendimento, deduzindo-se os valores mencionados em 2.1.2. Este percentual devido pelos **DEVEDORES** à **CREDORA** advirá da comercialização de cada uma das unidades autônomas do referido empreendimento, e será pago de acordo com o fluxo de caixa, ou seja, conforme o recebimento de quaisquer valores ou bens oriundos dos pagamentos realizados pelos adquirentes das correspondentes unidades.

**2.1.2.** Para efeito de aplicação do percentual retro (40%), as partes definem como “VGV” a soma de todas as receitas resultantes da alienação das unidades autônomas do Empreendimento, incluindo as parcelas do preço e seus acessórios, tais como juros, correção monetária, multa de mora, bem como todos os demais pagamentos efetuados pelos adquirentes à **SPE** em decorrência da lei e/ou do contrato, **excluindo-se**, todavia, os valores relativos a: **i)** eventuais despesas com comissão de corretagem; **ii)** despesas relativas a (a) gestão comercial (6%) e (b) gestão de carteira (2%), no importe total de 8% (oito por cento); **iii)** tributos incidentes sobre as vendas; **iv)** o valor do **ITBI** e emolumentos de Cartório das unidades, uma vez que este valor será financiado aos compradores diretamente pela **SPE**.

**2.2.** Fica certo e ajustado entre as Partes contratantes que o valor contratado através da cláusula 1.2. supra (R\$ 11.720.000,00 menos as deduções acima estabelecidas) é o mínimo que será pago pelos **DEVEDORES**, ainda que o resultado da participação da **CREDORA** sobre o VGV líquido do Empreendimento, observado o percentual de que tratam a mesma citada cláusulas 1.2, não atinja esta importância mínima. Entretanto, caso a participação da **CREDORA** no VGV do Empreendimento seja superior a esse valor mínimo, prevalecerá o pagamento através da sua participação no citado VGV.

**2.3.** A aferição dos valores devidos à **CREDORA** será feita pelos **DEVEDORES** da seguinte forma: **i)** mensalmente, a partir do 30º dia útil subsequente à data de lançamento comercial do empreendimento, a **SPE** apurará o montante do VGV recebido naquele período e descontará os valores permitidos (previstos na cláusula 2.1.2), aplicando sobre o resultado o

respectivo percentual de participação da **CREDORA** (40%); **ii**) a importância que assim vier a ser apurada deverá ser paga pela **SPE** até o dia 20 (vinte) de cada mês subsequente ao da apuração; **iii**) o pagamento será feito em dinheiro mediante depósito ou Transferência Eletrônica Disponível (TED) na conta corrente de titularidade da **CREDORA**, destinada exclusivamente para movimentação dos recursos provenientes da sua participação no empreendimento, sendo de responsabilidade desta a informação dos dados para realização dos pagamentos; **iv**) a conta corrente bancária em referência deverá ser aberta em instituição financeira da livre escolha da **CREDORA** e será mantida até que a totalidade do VGV do empreendimento seja efetivamente auferida e as partes tenham trocado entre si a devida quitação; **v**) até o dia 15 (quinze) de cada mês, para comprovar o cálculo descrito na alínea "i" desta cláusula, a **SPE** apresentará e entregará à **CREDORA**, por escrito, planilha demonstrativa de toda a movimentação financeira do mês anterior que serviu de base para a apuração do montante do VGV do empreendimento naquele período; **vi**) a carteira de recebíveis provenientes das vendas das unidades autônomas do empreendimento, será corrigida pelos mesmos índices e termos dos contratos firmados com os adquirentes das referidas unidades.

**2.4.** A impontualidade no pagamento do preço, conforme previsto na Cláusula "2.3" supra, implicará na incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa de 2% (dois por cento), ambos calculados sobre o valor em atraso devidamente corrigido. Se esta impontualidade superar 90 (noventa) dias consecutivos, ter-se-á a presente dívida por vencida de forma antecipada, na forma como previsto nas Cláusulas "3.1." e seguintes deste instrumento.

**2.5.** Ao final dos pagamentos mensais, as Partes efetuarão um encontro de contas, de modo a apurar se toda a participação da **CREDORA** no VGV do empreendimento foi devidamente pago pela **SPE**. O débito ora confessado será considerado quitado após a realização deste encontro de contas, com a emissão, pela **CREDORA**, do respectivo termo de quitação, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do pagamento final. Decorrido o prazo disposto neste item sem manifestação da **CREDORA**, a **SPE** a notificará apresentando o demonstrativo final da quitação e, caso a **CREDORA** não se manifeste por escrito no prazo improrrogável de 10 (dez) dias do recebimento da notificação, a quitação da dívida objeto deste instrumento se implementará imediata e automaticamente de pleno direito.

**2.6.** É assegurado à **CREDORA** o direito de periodicamente, por si ou através de interposta pessoa e relativamente ao empreendimento de que trata este instrumento: **i**) auditar, os registros contábeis e fiscais e a documentação legal relativa ao empreendimento, inclusive tendo acesso aos documentos respectivos, podendo realizar fotocópia dos mesmos, caso julgar necessário, arcando com todos os custos incorridos com a auditoria; **ii**) ter conhecimento das tabelas de preços de vendas e demais instrumentos relativos às vendas, obrigando-se a guardar sigilo das informações que tiver acesso. Para tanto, bastará a **CREDORA** notificar previamente e por escrito a **SPE**, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, marcando dia e horário para a realização da auditoria referida, indicando ainda os documentos que serão objetos de verificação.

**2.7.** À **SPE** caberá com exclusividade proceder a venda das unidades autônomas do Empreendimento em comento e elaborar a respectiva tabela de vendas, que será por si revista periodicamente, levando-se em conta os valores e condições praticados no mercado, observando porém, que o valor médio do metro quadrado para comercialização das referidas unidades não deverá ser inferior à R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado de área útil do terreno.

**2.8.** A venda da unidade autônoma que por qualquer razão vier a ser desfeita, resultando na devolução do dinheiro correspondente ao preço então recebido pela **SPE** ao respectivo adquirente, será objeto de acerto de contas entre as Partes, obrigando-se a **CREDORA** a devolver à **SPE** a parcela então recebida por conta da venda desfeita, observando-se ainda que a unidade autônoma objeto da venda desfeita deverá retornar ao estoque da **SPE** para posterior revenda, cuja receita líquida reverterá às Partes ora contratantes, no percentual e na forma previstos neste instrumento.

**2.9.** A **SPE** poderá negociar junto a qualquer instituição financeira os recebíveis do Empreendimento, que lhe cabem do empreendimento (60%), sem qualquer ingerência ou intervenção da **CREDORA**. Poderá a **SPE** oferecer a **CREDORA** a mesma negociação a ser aplicada sobre sua participação (40%), ficando a seu exclusivo critério, aceitar ou não. Caso aceite, a **CREDORA** arcará com 40% (quarenta por cento) dos custos da "operação", cujos valores serão previamente informados pela **CREDORA**.

**2.9.1.** Na hipótese da **CREDORA** aceitar a venda dos recebíveis de sua participação e a administração da carteira de recebíveis deixar de ser feita pela **SPE** e/ou **DEVEDORA**, não serão mais praticados, a partir do momento que a administração da carteira deixar de ser realizada pela **SPE** e/ou **DEVEDORA**, o desconto de 2% (dois por cento), referente à administração de carteira, estipulado na cláusula "2.1.2., ii) (b)".

**2.10.** Estima-se que o Empreendimento de que ora se trata e que consta do projeto em anexo, cujo teor a **CREDORA** declara conhecer, será composto de um (1) Empreendimento residencial fechado, multifamiliar, ainda sem denominação própria, com toda infraestrutura interna, pavimentação de ruas, drenagem, elétrica e área de lazer, composto por aproximadamente 277 (duzentos e setenta e sete) unidades autônomas.

**2.11.** Após a assinatura da presente Confissão de Dívida, a **SPE** terá o prazo máximo de 04 (quatro) meses para obter a aprovação total e final dos projetos do Empreendimento, e de todas as autorizações e licenciamentos, de todos os órgãos competentes, bem como para obter o registro do Empreendimento junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e força maior.

**2.12.** Em até 60 (sessenta) dias contados da efetiva conclusão do registro do Empreendimento perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, a **SPE** deverá promover o lançamento comercial do Empreendimento, iniciando a venda das unidades autônomas que o compõe.

**2.13.** A **SPE** poderá tomar recursos financeiros junto a instituições financeiras integrante ou não do Sistema Financeiro da Habitação (S.F.H), bem como junto ao mercado mobiliário através da emissão de debêntures para consecução das obras do empreendimento objetivado, mediante contrato em que figurará como única devedora e exclusiva responsável pelo empréstimo concedido, ficando desde já a **CREDORA** isenta de toda e qualquer responsabilidade pela mora e/ou inadimplemento dessas eventuais obrigações.

### **CLÁUSULA 3ª**

**3.1.** A dívida ora confessada, será considerada antecipadamente vencida, desde que a **SPE** seja previamente cientificada e notificada, e, permaneça em mora pelo prazo de 90 (noventa) dias, sobre ao menos uma das seguintes hipóteses: **i)** Caso a **SPE** atrase em mais de 90 (noventa) dias consecutivos o pagamento dos valores previstos na cláusula "2."; **ii)** Caso a **SPE** entre em recuperação judicial ou tenha decretada sua falência, ou ainda tenha, contra si, qualquer medida que possa comprovadamente levá-la à insolvência; **iii)** Caso a **SPE** não cumpra os prazos previstos nas cláusulas "2.11" e "2.12"; **iv)** Caso a **CREDORA**, quando da realização das auditorias previstas na cláusula "2.6", constate comprovadamente que a **SPE** está repassando àquela valores mensais aquém daqueles efetivamente devidos, conforme cálculo previsto na cláusula "2.1.2", podendo a **DEVEDORA**, em qualquer hipótese, corrigir o equívoco porventura constatado no prazo da notificação anteriormente descrita.

**3.2.** Ocorrendo quaisquer das hipóteses previstas na cláusula anterior, e suas alíneas, desde que a **SPE** seja previamente cientificada e notificada, bem como permaneça em mora pelo prazo de **90 (noventa) dias**, a dívida ora confessada, será considerada antecipadamente vencida na sua integralidade, hipótese em que os **DEVEDORES** ficarão obrigados a pagar à **CREDORA** a totalidade ou o remanescente da participação desta (40%) no VGV do empreendimento, observando-se o Valor do Preço Mínimo Garantido preconizado na cláusula 1.2, supra.

**3.2.1.** Para o cálculo do valor devido será realizado o confronto entre os valores já recebidos pela **CREDORA** em razão das vendas já efetivadas, e o valor que ela receberia pelos créditos futuros, referentes à totalidade das unidades ainda não quitadas e/ou alienadas, até alcançar o Preço Mínimo da cláusula 1.2. Esta participação será calculada, respectivamente, através da carteira de recebíveis administrada pela **SPE**, no que tange às unidades vendidas e ainda não quitadas e pelo preço de cada unidade ainda não comercializada constante da tabela de venda praticada à época por esta última. O resultado desse cálculo corresponderá ao valor que a **SPE** deverá pagar à **CREDORA** para quitação antecipada do débito ora confessado, respeitando-se sempre o preço mínimo fixado nos moldes da cláusula "1.2." acima, com as deduções previstas neste instrumento. O pagamento da quantia apurada deverá ser efetuado pela **SPE** à vista e em parcela única, no prazo de até 90 (noventa) dias contados do recebimento de notificação.

**3.2.2.** Ainda na hipótese do vencimento antecipado da dívida, a **SPE** arcará também com o pagamento de uma multa contratual punitiva equivalente a 10% (dez por cento) do preço mínimo previsto na cláusula "1.2", com as deduções previstas neste instrumento, sem

prejuízo da cobrança de eventuais custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, estes últimos fixados previamente pelas Partes em 10% (dez por cento) sobre o valor do eventual litígio. Pagos os referidos valores, restará extinta qualquer obrigação dos DEVEDORES e da SPE perante a CREDORA.

**3.3.** Poderá a **DEVEDORA**, a qualquer tempo, realizar o pagamento integral e antecipado dos valores devidos à **CREDORA**, desde que os cálculos de apuração sejam previamente homologados pela **CREDORA**. Nesta hipótese, o cálculo do valor devido será realizado o confronto entre os valores já recebidos pela **CREDORA** em razão das vendas já efetivadas, e o valor que ela receberia pelos créditos futuros, referentes à totalidade das unidades ainda não quitadas e/ou alienadas. Esta participação será calculada, respectivamente, através da carteira de recebíveis administrada pela **SPE**, no que tange às unidades vendidas e ainda não quitadas e pelo preço de cada unidade ainda não comercializada constante da tabela de venda praticada à época por esta última. O resultado desse cálculo corresponderá ao valor que a **SPE** deverá pagar à **CREDORA** para quitação antecipada do débito ora confessado.

#### **CLÁUSULA 4ª**

**4.1.** Com exceção das hipóteses taxativamente previstas neste instrumento, o presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, consubstanciado que está puramente em direito obrigacional, obrigando não só as Partes contratantes como também seus eventuais sucessores a qualquer título.

#### **CLÁUSULA 5ª**

**5.1.** Em garantia do fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pelos **CREDITORES** e pela **SPE** no presente instrumento, referente ao pagamento dos valores devidos à **RODOBENS**, os **CREDITORES**, pelo presente e na melhor forma de direito, empenham, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da **RODOBENS**, a integralidade das quotas de que são titulares ou venham a ser, na empresa **RODOBENS MORADAS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PONTA GROSSA III – SPE LTDA (“PONTA GROSSA III”)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.455.226/0001-51, com seu Contrato Social devidamente arquivado e registrado na JUCESP sob NIRE 35.222.206.194, em sessão de 17/03/2008, com sede e foro na cidade São José do Rio Preto-SP, à Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, sala 40C, Higienópolis (adiante “Quotas Empenhadas”), nos termos do disposto nos Artigos 1.419 e seguintes da Lei 10.406/02 (adiante “Penhor de Quotas”).

**5.1.2.** Para os fins do Artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro, fica expressamente convencionado pelas Partes que as principais condições e características das Obrigações Garantidas são aquelas estabelecidas neste Contrato, e o valor estimado das Obrigações Garantidas é, nesta data, de R\$ 11.720.000,00 (onze milhões, setecentos e vinte mil reais).

**5.2.** O Penhor de Quotas ora constituído entra em pleno vigor e efeito a partir da presente data e permanecerá íntegro e em pleno vigor até o integral recebimento do valor devido, previsto na cláusula “1.2” supra.

**5.2.1.** Para fins do presente Penhor de Quotas, a **PAYSAGE** promoverá o registro do presente Contrato, e de todo e qualquer aditivo que venha a ser firmado pelas Partes, no Cartório de Títulos e Documentos de Curitiba-PR e Ponta Grossa - PR, bem como na Junta Comercial onde encontra-se arquivado os atos societários da **PONTA GROSSA III**, no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da assinatura deste instrumento, e de todo e qualquer aditivo acima referido, de forma a assegurar a exeqüibilidade e eficácia de seus termos.

**5.2.2.** Caso haja inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Parte Adimplente poderá excutir o Penhor de Quotas bem como poderá exercer desde logo todos os direitos e praticar todos os atos previstos no inciso IV do Artigo 1.433 e no Artigo 1.459 do Código Civil Brasileiro.

**5.2.3.** Durante a vigência deste Contrato, a **PAYSAGE** obriga-se a (i) praticar todos os atos necessários ou convenientes à efetivação, ao aperfeiçoamento, bem como à manutenção do Penhor de Quotas, mantendo todas as autorizações necessárias à assinatura e implementação deste Contrato sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor; (ii) manter o Penhor de Quotas sempre existente, válido, eficaz, em perfeita ordem e pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, obrigando-se a manter as Quotas Empenhadas livres e desembaraçadas de quaisquer gravames ou ônus, seja de natureza judicial ou extrajudicial; (iii) cumprir integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato; (iv) defender-se de forma tempestiva e diligente de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar este Contrato ou o Penhor de Quotas; e (v) não alienar, vender, ceder, transferir, dar em comodato, emprestar, permutar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, constituir qualquer outro ônus, gravame ou direito real de garantia além do Penhor de Quotas ora contratado, ou dispor, de qualquer forma, total ou parcial, direta ou indiretamente, a título gratuito ou oneroso, as Quotas Empenhadas, salvo com expressa e formal anuência da **RODOBENS**.

**5.3.** A cada 01 (um) ano, a garantia ora oferecida pelos **CREDORES** (quotas da empresa **PONTA GROSSA III**), será parcialmente e proporcionalmente reduzida, considerando, para este fim, o percentual até então recebido do valor devido (40% do VGV do Empreendimento).

**5.4.** Poderão as Partes, a qualquer momento, substituir a garantia ora pactuada por Carta Fiança Bancária emitida por banco de primeira linha a ser previamente aprovado pela **CREatora**.

#### **CLÁUSULA 6ª**

**6.1.** O simples pagamento do principal, sem os demais acréscimos mencionados nos itens acima, não exonerará a **SPE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

**6.2.** A **SPE** é a única responsável pelo Empreendimento imobiliário previsto neste instrumento, motivo pelo qual correrão por sua conta e responsabilidade única e exclusiva

todas as despesas para a aprovação, construção, decoração, paisagismo e tudo o mais que constar do projeto relativo ao Empreendimento, sejam as despesas de que natureza for, incluindo todos os projetos, materiais, equipamentos, instalações, honorários profissionais, salários, indenizações, seguros, tributos, encargos trabalhistas e previdenciários, taxas, custas, emolumentos, nada podendo vir a ser cobrado, imputado ou pleiteado da **CREDORA**, a qualquer título. Fica justo e entendido, entretanto, que os valores a serem pagos à **CREDORA** por força do presente instrumento já incluem todos e quaisquer custos anteriores, incorridos pela **CREDORA**, no desenvolvimento dos projetos, estudos, dentre outros, razão pela qual nada mais será devido pelos **DEVEDORES** à **CREDORA** além do pactuado neste instrumento.

**6.2.1.** Em razão do previsto na cláusula anterior, a **SPE** desde já isenta a **CREDORA** por toda e qualquer obrigação e/ou responsabilidade advinda do Empreendimento em questão, em especial aquelas de natureza técnica, civil, trabalhista, tributária e ambiental.

**6.2.2.** A **CREDORA** poderá denunciar à lide tanto a **SPE** quanto os **CREDORES** em toda e qualquer ação judicial que for demandada em razão de obrigação que seja de responsabilidade destas últimas, seja esta derivada da lei ou dos compromissos previstos neste instrumento, ficando unicamente a cargo destas toda e qualquer despesa oriunda do litígio, inclusive valores provenientes de condenações judiciais, bem como as custas processuais e os honorários advocatícios contratuais e de sucumbência.

**6.2.3.** Se a denúncia à lide não for possível, caberá à **CREDORA** direito autônomo de regresso em desfavor da **SPE** e/ou dos **CREDORES**, de quem aquela poderá cobrar toda e qualquer despesa que porventura tenha sido obrigada a arcar.

### **CLÁUSULA 7ª**

**7.1.** Os termos e condições deste Contrato superam todo e qualquer entendimento, verbal ou escrito, havido anteriormente entre as Partes, constituindo o único instrumento válido e exequível para disciplinar o objeto deste contrato, sem prejuízo do disposto no Aditivo ao Contrato de Cessão de Quotas e Outras Avenças, o qual permanece válido.

**7.2.** Caso uma decisão judicial ou o surgimento de legislação editada posteriormente à celebração deste Contrato venha a tornar uma ou mais de suas cláusulas inválidas ou inexecutáveis, as Partes desde já reconhecem que (i) todas as demais cláusulas deste Contrato que não estejam diretamente afetadas por estas circunstâncias permanecerão em pleno vigor; e (ii) comprometem-se a buscar a interpretação legalmente aceitável das cláusulas invalidadas que seja mais próxima ao conteúdo original dos termos e condições acordados entre as Partes, de forma a compensar referida invalidez ou inexecutabilidade, celebrando um aditivo ao presente Contrato para documentar os ajustes necessários.

**7.3.** Este Contrato será válido e exequível desde a data de sua celebração até o integral pagamento dos valores devidos conforme acima estabelecido, obrigando as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

7.4. Durante o prazo deste Contrato as Partes terão acesso a informações confidenciais uma da outra e, desde já, concordam em manter referidas informações confidenciais a salvo de qualquer divulgação ou acesso por pessoas não autorizadas durante a vigência deste Contrato e pelo prazo de 5 (cinco) anos contados de seu término, por qualquer razão.

7.5. O presente instrumento reveste-se das características de título executivo extrajudicial, preconizado no inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil.

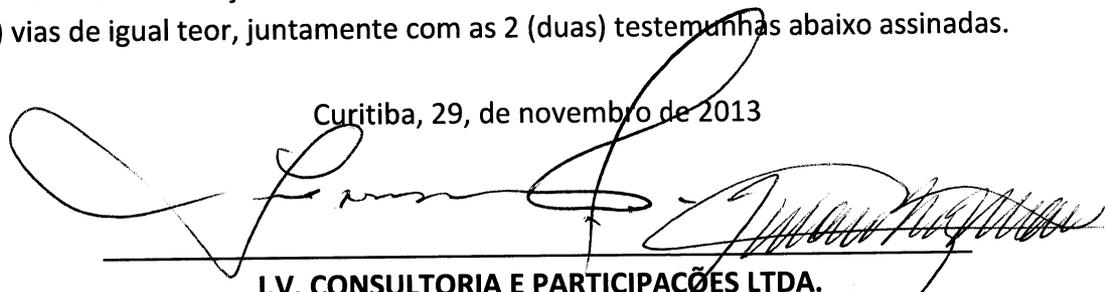
7.6. Todas as notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais referentes ao presente negócio deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, aos endereços constantes no preâmbulo deste instrumento. Outras comunicações de mero expediente referentes ao presente negócio poderão ser enviadas de parte a parte por meio de endereço eletrônico ou via fac-símile.

7.7. A tolerância de qualquer uma das partes quanto ao cumprimento de qualquer obrigação fora dos prazos estabelecidos neste instrumento, ainda que de forma reiterada, não significará novação ou alteração de qualquer cláusula ou condição deste ajuste, mas ato de mera tolerância das partes.

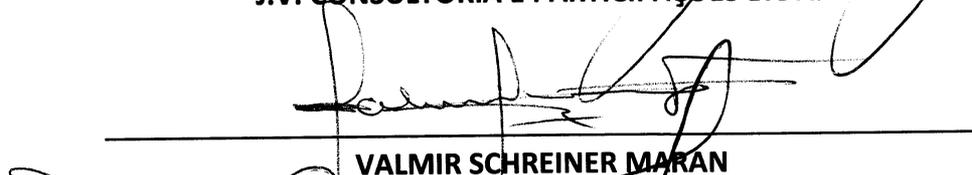
7.8. Fica eleito o foro da Comarca de Cascavel-PR, para dirimir as eventuais questões oriundas desta Escritura, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

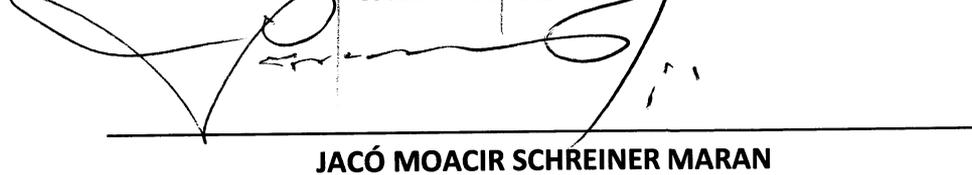
Curitiba, 29, de novembro de 2013



**J.V. CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**



**VALMIR SCHREINER MARAN**

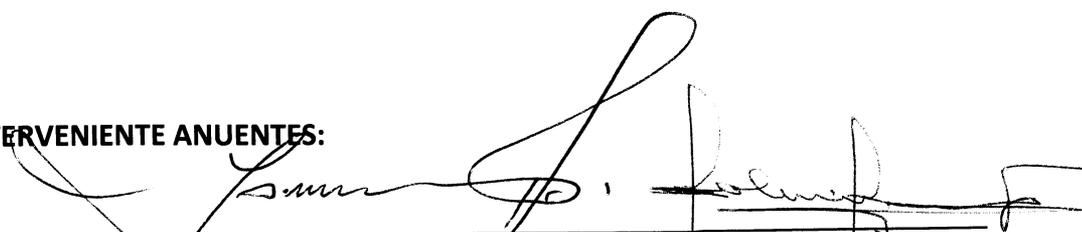


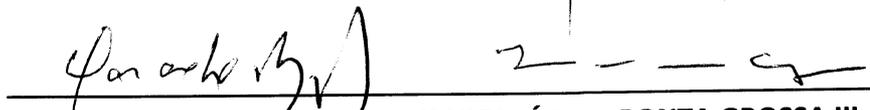
**JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN**



**RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**

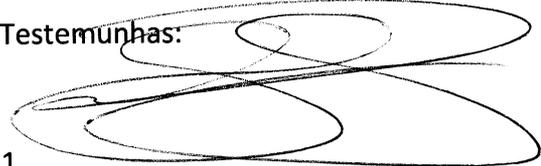
INTERVENIENTE ANUENTES:

  
SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – CASCAVEL II – SPE LTDA,

  
RODOBENS MORADAS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PONTA GROSSA III – SPE LTDA

Testemunhas:

1.

  
Nome: Renato Gomes Rodrigues da S. LNA  
CPF: 281.254.808-89

2.

  
Nome: Ana Carolina Alves Souza  
CPF: RG. 33.532.848-9  
CPF. 285.556.998-27

Esta é a última folha do “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA QUE FAZ J.V. CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA EM FAVOR DE RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A”.

