

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- na qualidade de fiduciantes:

ABL SPE 001 LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia/GO, Estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/nº, Qd. 1-B, Lote 28, Sala 302, Condomínio Cidade Empresarial, CEP 74935-600, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.412.176/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("ABL");

GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 132, nº 361, Sala 04, Setor Sul, CEP 74.093-210, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.787.796/0001-41, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Griffe");

G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua Turismo, Quadra 11, Lote 9, Bairro do Turista I, CEP 75.690-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.393.866/0001-80, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("G4");

MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 797, Qd. F-44, Lote 32/36E, Edifício New York Square, 19º andar, Setor Sul, CEP 74093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.511/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Montebelo"); e

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 15, Qd. 60, Lt. 06, Bairro do Turista II, CEP 75960-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.578.456/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("WPX" – em conjunto com a ABL, a Griffe, a G4 e a Montebelo, os "Fiduciantes");

- na qualidade de fiduciária:

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Olímpia, Estado de São Paulo, na Rua 1, s/nº, Quadra 26, Lote 11, Jardim Santa Efigênia, CEP 15400-970, inscrita no CNPJ/ME sob nº 19.924.962/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia").

(os Fiduciantes, a Companhia e a Fiduciária, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte");

II – CONSIDERANDO QUE:

a) a Cedente é desenvolvedora de um empreendimento imobiliário denominado "Solar das Águas Park Resort", na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sob o regime de afetação, conforme alterada ("Lei nº 4.591"), no imóvel objeto da matrícula nº 43.362 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, Estado de São Paulo ("Imóvel"), composto por apartamentos ("Unidades") dispostos no regime de cotas imobiliárias ("Cotas Imobiliárias"), de modo que cada cota dá direito à utilização da respectiva Unidade, regulamentados em sistema de multipropriedade, conforme registro nº R11.M.43.362 realizado na matrícula do Imóvel ("Empreendimento Imobiliário")

b) o Empreendimento Imobiliário é composto por 1.000 (mil) unidades autônomas apartamento ("Unidades") em 08 (oito) blocos, que serão dispostas no regime de cotas imobiliárias, fracionadas em 14.415 (quatorze mil quatrocentas e quinze) Cotas Imobiliárias ("Cotas Imobiliárias"), de modo que cada cota dará direito à utilização da respectiva Unidade, sendo que as Cotas Imobiliárias são comercializadas por meio de "*Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária*" ("Contratos Imobiliários") celebrados entre os promitentes compradores das Cotas Imobiliárias ("Devedores") e a Companhia;

c) nos termos dos Contratos Imobiliários, formalizados e que cumprem os Critérios de Elegibilidade, de acordo com o relatório de Servicer, e pelos quais, os Devedores são obrigados, relativamente às Cotas Imobiliárias, **(i)** a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Cotas Imobiliárias, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como ("Créditos Imobiliários");

d) a Companhia celebrou, em 22 de novembro de 2019, com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira,

com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), o "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças" (a "Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a Companhia emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), custodiadas pela Instituição Custodiante, para representar os Créditos Imobiliários;

e) a Companhia, a Fiduciária e os Fiduciários celebraram, nesta data, o "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), com o fim de pactuar, entre outras avenças, a:

(i) cessão dos Créditos Imobiliários indicados no Anexo I-A ao Contrato de Cessão, representados pelas CCI, para sua vinculação às 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Fiduciária ("Séries", "Emissão" e "CRI", respectivamente), no valor total de R\$ 178.000.000,00 (cento e setenta e oito milhões de reais), por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"), a ser firmado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI;

(ii) a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Cessão) indicados no Anexo I-B ao Contrato de Cessão, decorrentes de futuras comercializações de Unidades do Empreendimento Imobiliário que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque ou que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários vigentes (sendo os Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto com os Créditos Imobiliários, denominados "Créditos Imobiliários Totais"); e

(iii) a prestação, pela ABL, pela Griffé, pela G4, pela Montebelo e pela WPX, de uma fiança para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme a seguir definidas) ("Fiança");

f) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), como companhia aberta categoria "B", nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") e das Instruções da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;

g) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração do "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), contando com a intermediação da

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo") ("Coordenador Líder");

h) isto posto, integram a presente operação ("Operação") os seguintes documentos: (i) os Contratos Imobiliários; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o presente instrumento; (vi) o Contrato de Servicing (conforme definido no Contrato de Cessão); (viii) e o Contrato de Distribuição ("Documentos da Operação"); e

i) os termos em maiúsculas aqui utilizados e porventura não definidos neste instrumento têm o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do pagamento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores, nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, e de todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Fidores no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, observados os termos ora acordados, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Companhia, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das ações de emissão da Companhia que titulam e que venham a titular à Fiduciária, com a anuência da própria Companhia.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as Ações que os Fiduciantes titulam nesta data, ou seja, 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Ações, representativas de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia ("Ações"), sendo que: **(a)** a ABL é titular de 36.000 (trinta e seis mil) Ações de emissão da Companhia, representativas de 8,00% (oito por cento) do capital social da Companhia, **(b)** a Griffe é titular de 114.000 (cento e quatorze mil) Ações de emissão da Companhia, representativa de 25,34% (vinte e cinco inteiros e trinta e quatro por cento) do capital social da Companhia, **(c)** a G4 é titular de 14.985 (quatorze mil, novecentos e oitenta e cinco) Ações de emissão da Companhia, representativa de 3,33% (três vírgula trinta e três por cento) do capital social da Companhia, **(d)** a Montebelo é titular de 150.000 (cento e cinquenta mil) Ações de emissão da Companhia, representativa de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) do capital social da Companhia e **(e)** a WPX é titular de 135.015 (cento e trinta e cinco mil e quinze) Ações de emissão da Companhia, representativa de 30,00% (trinta por cento) do capital social da Companhia, e (ii) todas e quaisquer outras Ações que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, representativas do capital social da Companhia, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Ações" e, em conjunto com as Ações, as "Ações Alienadas Fiduciariamente"), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações ("Direitos").

1.1.2. Os atos societários, estatuto social, livros societários, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Ações, das Novas Ações e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Companhia e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente".

1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1, acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão.

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Ações se opera pelo presente instrumento, no entanto, os Fiduciantes obrigam-se a promover a anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas conforme definido na Cláusula 5.2, abaixo.

1.2. A garantia constituída por este instrumento sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada "Garantia Fiduciária".

1.3. Mediante a excussão da Garantia Fiduciária na forma prevista neste instrumento, os Direitos passarão a ser titulado por aquele que, por ocasião de tal excussão, passar a ser o titular das Ações Alienadas; sendo certo que, enquanto não tenha sido excutada a Garantia

Fiduciária, os Direitos permanecerão sob livre fruição dos Fiduciantes, observadas as disposições do Contrato de Cessão e deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante do Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

I) Créditos Imobiliários representados pelas CCI

- a) Valor Total: R\$ 204.737.794,25 (duzentos e quatro milhões, setecentos e trinta e sete mil setecentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos);
- b) Atualização monetária: INCC até a entrega do Habite-se e IGP-M após;
- c) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária de acordo com a variação do índice vigente no mês, conforme item b) acima, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;
- d) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de CCI;

II) CRI

- a) Emissão: 1ª;
- b) Séries: 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª;
- c) Valor Global: R\$ 178.000.000,00 (cento e setenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão;
- d) Remuneração: taxa efetiva de juros de 9,50% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano para os CRI Seniores, e 16,64% (dezesseis inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) ao ano para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

Handwritten signatures and initials are present on the right side of the page, including a large signature at the top right, a signature below it, and several initials and marks at the bottom right, including a circled '6' and a signature.

- e) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- f) Atualização Monetária: anual pelo IGP-M/FGV;
- g) Regime Fiduciário: Sim;
- h) Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Fiduciária;
- i) Ambiente de Depósito Eletrônico, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (segmento CETIP UTM);
- j) Local de Emissão: São Paulo – SP; e
- k) Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

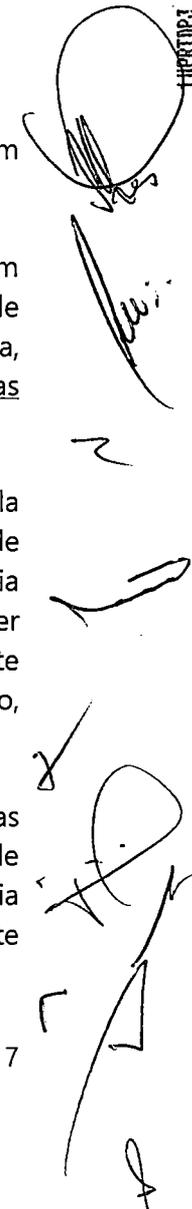
CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. As Ações Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Ações de emissão da Companhia.

3.1.1 Quaisquer Novas Ações que venham a ser emitidas pela Companhia em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente".

3.1.2 Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas Novas Ações pela Companhia, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais Ações de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Ações subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato.

3.1.3 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Ações, as Novas Ações e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.



Handwritten initials and a circled number '7' at the bottom of the page.

3.1.4 Sem prejuízo do disposto acima, mediante solicitação da Fiduciária, ficam obrigados os Fiduciantes a promover o aditamento deste Contrato para formalizar extensão da Garantia Fiduciária sobre as Novas Ações.

3.2 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a conta nº 8095-0, agência 3391, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

3.3 Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), correspondente ao valor das Ações, conforme seu capital social, disposto no Estatuto Social da Companhia, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na cláusula sexta abaixo.

3.4 A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

3.5 Após o pagamento de 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas e a conclusão da implantação do Empreendimento Imobiliário (incluindo as obras e a aquisição de FF&E), esta Garantia Fiduciária poderá, após entendimento entre as Partes, ser substituída por outra garantia real cujo valor de venda forçada seja de, ao menos, 133% (cento e trinta e três por cento) do valor das Obrigações Garantidas em aberto à época de tal substituição.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1 Os Fiduciantes e a Companhia declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data, sendo que qualquer alteração na situação atual da Companhia deverá ser comunicada à Fiduciária.

- a) são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que

esteja vinculada; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de acionista) ou outro instrumento de que seja parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias dos Fiduciantes, caso aplicáveis;

d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

e) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;

f) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

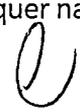
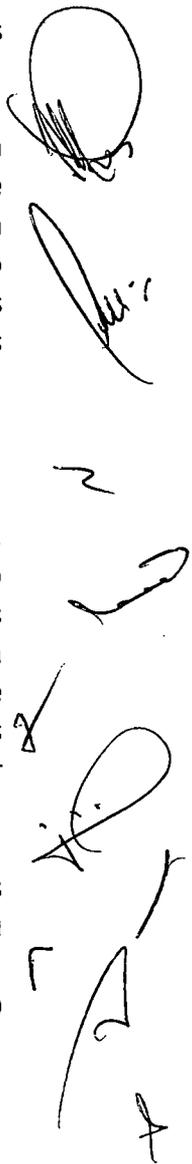
h) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

i) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais instrumentos de garantias, inclusive, sem qualquer limitação, das Hipóteses de Recompra Compulsória, tudo nos termos e condições previstos em tais instrumentos.

4.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

a) as Ações e as Novas Ações estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de acionistas), não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de proprietária fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Ações em garantia das Obrigações Garantidas; e

b) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou



tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

4.3. As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Companhia neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de requerer a Recompra Total dos Créditos Imobiliários e excutir a presente garantia nos termos do Contrato de Cessão.

4.4. Os Fiduciantes e/ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS

5.1 Os Fiduciantes se obrigam, a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato e de qualquer aditamento ao presente Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos em Aparecida de Goiânia/GO, Caldas Novas/GO, Goiânia/GO, Olímpia/SP e São Paulo/SP, devendo obter o registro no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de protocolo, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, deverá ser encaminhada à Fiduciária no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de obtenção do respectivo registro.

5.1.1 Em que pese a obrigação de registro no prazo acima assinalado, os Fiduciantes deverão realizar o protocolo de registro deste Contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias contados desta data, sendo tal obrigação uma das Condições Precedentes da operação, conforme o item 2.1, do Contrato de Cessão.

5.2 Os Fiduciantes se obrigam, ainda, a anotar no Livro de Registro de Ações Nominativas ("Anotação no Livro de Registro de Ações"), a presente Garantia Fiduciária, inclusive em razão da emissão de Novas Ações, e deverão ser mantidos na sede da Companhia.

5.2.1 Para os fins da Cláusula 5.2, acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Livro de Registro de Ações Nominativas, por meio da anotação com a seguinte redação: "*a totalidade das Ações de emissão da Companhia, bem como*

*todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados as Ações estão alienadas fiduciariamente em favor da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Forte"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão da Forte e dos créditos imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, firmado em 22 de novembro de 2019, entre os acionistas, a Forte e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Companhia aos acionistas deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da companhia, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos acionistas, pela companhia e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições".*

5.2.2 Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária a Anotação no Livro de Registro de Ações da Companhia, na forma acima, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de registro do Contrato de Alienação Fiduciária.

5.2.3 Entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais nas Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, e/ou Goiânia, Estado de Goiás, e que não seja sábado ou domingo.

5.3 Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação as Ações Alienadas Fiduciariamente nos termos do Estatuto Social da Companhia, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, observadas sempre as disposições deste Contrato. Cada Fiduciante obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Ações Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que

IMPRTDPC - Protocolo nr. 1687759 - 06/12/2019

tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Companhia: (i) emissão de novas ações e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Ações, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Companhia; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia; (iv) redução do capital social ou resgate de Ações pela Companhia; (v) participação pela Companhia em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes na Cláusula Quarta deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciantes perante a Fiduciária.

5.3.1 Para fins da presente cláusula, "Ônus" significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de acionista ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3.2 A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer reunião de acionistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 5.3, acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.

5.3.3 Os Fiduciantes poderão, observado a Cláusula 5.3 acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de Novas Ações, desde que: (i) para aumentar o capital social da Companhia; e (ii) não implique em transferência de controle da Companhia. Neste caso, as Novas Ações estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos dos itens 1.1.1 e 3.1.2 do presente Contrato.

5.3.4. Desde que as Obrigações Garantidas estejam adimplentes, a Companhia poderá distribuir livremente dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos Fiduciantes.

5.4 A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes de redução de capital, resgate de Ações, da dissolução ou liquidação da Companhia, serão direcionados para a Conta Centralizadora.

5.4.1 Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados.

5.4.2 Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.4.3 Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

6.1 Obedecida a ordem de execução das Garantias prevista na Cláusula 5.2.2 do Contrato de Cessão, na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 05 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso se trate de uma obrigação pecuniária, ou ainda, na ocorrência de Hipótese de Recompra Compulsória prevista no Contrato de Cessão, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Ações Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Ações Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3. abaixo, (a) em primeira tentativa, ao preço correspondente a 85,00% (oitenta e cinco por cento) do valor de avaliação do Empreendimento Imobiliário estipulado nesta data de comum acordo entre as partes em R\$ 235.000.000,00 (duzentos e trinta e cinco milhões), a ser atualizado anualmente pelo IPCA, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial; e (2) caso a Fiduciária não consiga vender as Ações Alienadas Fiduciariamente a terceiros ao preço e condições previstos para a primeira tentativa de venda após 15 (quinze) dias de esforços empreendidos nesse sentido, oferta-las ao preço, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis; (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Companhia, mediante direcionamento à Conta Centralizadora, (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas comprovadas e em valores razoáveis de realização da Garantia Fiduciária, entregando aos Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo

da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965 e demais legislações aplicáveis. Mediante referida notificação extrajudicial pela Fiduciária, os Fiduciantes deverão celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Fiduciária, a respectiva alteração no Livro de Registro de Ações Nominativas, para: **(i)** que seja transferida a totalidade das ações de emissão da Companhia para a Fiduciária; **(ii)** que conste no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia que as ações da Companhia encontram-se em execução da alienação fiduciária; e **(iii)** garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas ações e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das ações perante terceiros, ao seu exclusivo critério, observado a Cláusula 6.1.3 abaixo.

6.1.1 Para os fins da Cláusula 6.1, acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária (i) negociar a venda das Ações Alienadas Fiduciariamente nos termos da Cláusula 6.1., observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, (ii) representar os Fiduciantes em reuniões de acionistas e alterações de estatuto social da Companhia; (iii) representar os Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, os Fiduciantes emitem, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente.

6.1.2 Não obstante o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por sua cessionária, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmar, às suas custas, nova procuração no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de sua cessionária, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por sua cessionária.

6.1.3 Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Ações, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, respeitando as condições dispostas na Cláusula 6.1., independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

6.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 6.1.3 acima, o preço a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por elas indicados à Fiduciária pelas Ações será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes no prazo de até 30 (trinta) dias, nos termos da Cláusula 10.1.3 do Contrato de Cessão.

6.1.5. Na hipótese de excussão da presente garantia, os Fiduciantes não terão qualquer direito de reaver da Companhia e/ou do comprador das Ações Alienadas Fiduciariamente, qualquer valor pago a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os valores decorrentes da alienação e transferência das Ações Alienadas Fiduciariamente, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às, até o limite das Obrigações Garantidas.

6.2 Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da Companhia, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá a alteração da Anotação no Livro de Registro de Ações, com a finalidade de excluir a redação prevista na Cláusula 5.2.1 acima mencionada.

6.3 A Fiduciária liberará a presente Garantia Fiduciária, desde que tenha sido cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 6.2 acima, no prazo previsto na Cláusula 10.1.1 do Contrato de Cessão.

6.4 Aplicar-se-á a este Contrato, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA COMPANHIA

7.1 A Companhia se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) se para a Companhia:

SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida 136, nº 761, Sala 35 A, Edifício Nasa Business Style, Setor Sul, Goiânia-GO, CEP 74.093-250

At.: Rafael Pereira de Almeida

Telefone: (62) 3952-9100

E-mail: rafael@grouponatos.com.br

(b) se para os Fiduciários:

ABL SPE 001 LTDA.

Avenida Primeira Avenida, s/nº, Qd. 1-B, Lote 28, Sala 302,

Condomínio Cidade Empresarial, CEP 74935-600, Aparecida de Goiânia/GO

At.: Fernando Fonseca Filho

Telefone: (62) 3983-5700

E-mail: fernando@ablprime.com.br

GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.

Rua 132, nº 361, Sala 04,

Setor Sul, CEP 74.093-210, Goiânia/GO

At.: Rafael Pereira de Almeida

Telefone: (62) 3952-9100

E-mail: rafael@grouponatos.com.br

G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Turismo, Quadra 11, Lote 9,

Bairro do Turista I, CEP 75.690-000, Caldas Novas/GO

At.: Frederico Rezende Palmerston Xavier

Telefone: (62) 3252-6500

E-mail: frederico@grupoprive.com.br

MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.

Avenida 136, nº 797, Qd. F-44, Lote 32/36E, Edifício New York Square, 19º andar, Setor Sul, CEP 74093-250, Goiânia/GO

At.: Sandro da Mabel Antonio Scodro

Telefone: (62) 3923-8080

E-mail: sandro.mabel@scodro.com.br

At.: Raquel Ribeiro
Telefone: (62) 39238088
E-mail: raquel.ribeiro@scodro.com.br
At.: Pedro Nogueira
Telefone: (62) 39238080
E-mail: pedro.nogueira@lugaresurbanismo.com.br

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Rua 15, Qd. 60, Lt. 06, Bairro do Turista II,
Goiânia - GO, CEP 75960-000
At.: Sr. Waldo Palmerston Xavier
Telefone: (62) 32526555
E-mail: waldo.xavier@grupowph.com.br

(c) se para a Fiduciária:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia
São Paulo - SP, CEP 04551-010
At.: Sr. Rodrigo Ribeiro
Tel: (11) 41180-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

8.1.2. Os Fiduciantes e a Companhia deverão ser comunicados individualmente para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc.

8.2 Fica desde já convencionado que os Fiduciantes e a Companhia não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio de assembleia dos titulares dos CRI.

8.2.1 Da mesma forma a Fiduciária não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos

neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito das Fiduciárias.

8.3 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretroatável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

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

8.5 Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados no Contrato de Cessão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

8.6 Os Fiduciários respondem por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

8.7 As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

8.9 O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do financiamento, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.

8.10 Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

11PR10PE - Protocolo nr. 1687759 - 06/12/2019



CLÁUSULA NONA – ARBITRAGEM

9.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato.

9.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

9.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

9.2.1. A arbitragem será administrada pela Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC) ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as Partes adotam e declaram conhecer.

9.2.2. As especificações dispostas neste Contrato têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

9.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.4. A controvérsia será dirimida por 03 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

9.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

9.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

9.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

9.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

9.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

9.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

9.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato, de modo que

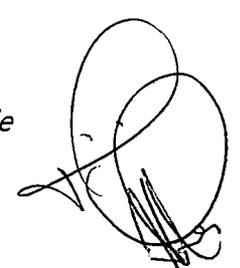
Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right side and several smaller initials and marks scattered below the text.

todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Contrato por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

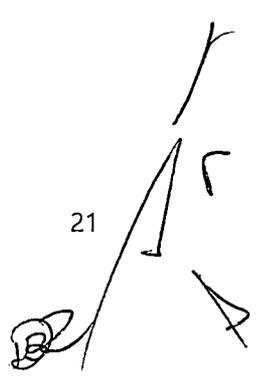
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 05 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de novembro de 2019.

[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]



SUPRTOPI - Protocolo nr. 168759 - 06/12/2019



Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Avenida 85, Lt 2526 - Oid. 231 - Setor Marista - Cep. 74165-010
 Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3925-0300 / (62) 3925-0300
 Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462205. 00061912010078009462206
<https://portal-extrajudicial.tigojus.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de SP
 WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. representada
 por RAFAEL PEREIRA DE ALMEIDA e FREDERICO REZENDE
 PALMERSTON XAVIER, por terem assinado na minha presença.
 Dou Fé nº 0088* #F4CV52ESQ-173-264-10* - Goiânia, 05/12/2019
 09:23:46h

Em Teste da Verdade:
 Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Avenida 85, Lt 2526 - Oid. 231 - Setor Marista - Cep. 74165-010
 Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3925-0300 / (62) 3925-0300
 Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462216
<https://portal-extrajudicial.tigojus.br/>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de CHARLES
 GARCIA KRIUNAS, por ter assinado na minha presença. Dou Fé
 nº 0088* #F6TBCPT68-63076A-11* - Goiânia, 05/12/2019 - 09:24:45h

Em Teste da Verdade:
 Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

WU053 - Message W. 1903

1UPRTDFJ - Protocolo nr. 1687759 - 06/12/2019

[Página 02/02 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia celebrado entre a Forte Securitizadora S.A., a ABL SPE 001 Ltda., Griffe Investimentos Ltda., G4 Participações e Investimentos Ltda., Montebelo Empreendimentos Ltda., WPX S.A. Investimentos e Participações e a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A., em 22 de novembro de 2019]

ABL SPE 001 LTDA

Fiduciante

[Handwritten signature]

GRIFE INVESTIMENTOS LTDA.

Fiduciante

[Handwritten signature]

G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.

Fiduciante

[Handwritten signature]

MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.

Fiduciante

[Handwritten signature]

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Fiduciante

[Handwritten signature]

PROTESTO, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS DE GOIÂNIA

Registro de Títulos e Documentos - Livro B
Protocolizado, registrado e digitalizado sob nº Protocolo 1687759
e registrado sob nº 1588520 data 06/12/2019 15:16:43.
Emolumentos: R\$ 663,29 ISS: R\$ 33,16 Fundos: R\$ 258,69
Correios.: R\$ 0 Outras Desp: 0 Tx. Judic.: R\$ 14,5
Total: R\$ 969,64
Selo Eletrônico: 00081912020492813030012
Consulta Selo: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

[Handwritten signature]
Lucas Rocha Gomes
Fone: (62) 3224-4209
Escrivente

ORIGINAL EM
INÍCIO DE
FOLHA

11PRTRDF3 - Protocolo nr. 1687759 - 06/12/2019

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, LT 2526 - Od. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462226, 00061912010078009462227
<https://portal-extrajudicial.tigo.us.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de ABL SPER
001 LTDA representado por FERNANDO FONSECA DE OLIVEIRA
FILHO e CARIL MUSSE NETO por terem assinado na minha
presença Dou. Fé. *0086* *F0KQYNIC-156167D-13* Goiania, 05/12/2019 - 09:26:19h.
Em Test. da Verdade.
Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, LT 2526 - Od. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462234, 00061912010078009462235
<https://portal-extrajudicial.tigo.us.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de GRIFFE
INVESTIMENTOS LTDA representado por RAFAEL PEREIRA DE
ALMEIDA e MARIA INES ALVES PEREIRA DE ALMEIDA por terem
assinado na minha presença Dou. Fé. *0086*
FACV5IEP5-141568E-11 Goiania, 05/12/2019 / 09:26:57h.
Em Test. da Verdade.
Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, LT 2526 - Od. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462245, 00061912010078009462246
<https://portal-extrajudicial.tigo.us.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de G4
PARTICIPAÇÕES & INVESTIMENTOS LTDA representado por
FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER e ANDRÉ LUIZ
GARCIA LADEIRA por terem assinado na minha presença Dou. Fé.
0086 *F1LKD4L4X-1796197-11* Goiania, 05/12/2019 - 09:27:53h.
Em Test. da Verdade.
Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, LT 2526 - Od. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462252
<https://portal-extrajudicial.tigo.us.br/>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de
MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA representado por
SANDRO DA MABEL ANTONIO SCOBRO por ter assinado na
minha presença Dou. Fé. *0086* *F1YKDL41-614056-81* Goiania,
05/12/2019 - 09:28:26h.
Em Test. da Verdade.
Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, LT 2526 - Od. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462259, 00061912010078009462260
<https://portal-extrajudicial.tigo.us.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de WPX S/A
INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES representado por WALDO
PALMERSTON XAVIER e ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON
XAVIER por terem assinado na minha presença Dou. Fé. *0086*
F6TBCR6ZE-88318A-11 Goiania, 05/12/2019 / 09:29:15h.
Em Test. da Verdade.
Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

11PR10F3 - Protocolo nr. 168759 - 06/12/2019

ANEXO I PROCURAÇÃO

ABL SPE 001 LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia/GO, Estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/nº, Qd. 1-B, Lote 28, Sala 302, Condomínio Cidade Empresarial, CEP 74935-600, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.412.176/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("ABL"); **GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 132, nº 361, Sala 04, Setor Sul, CEP 74.093-210, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.787.796/0001-41, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Griffe"); **G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua Turismo, Quadra 11, Lote 9, Bairro do Turista I, CEP 75.690-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.393.866/0001-80, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("G4"); **MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida 136, nº 797, Qd. F-44, Lote 32/36E, Edifício New York Square, 19º andar, Setor Sul, CEP 74093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.511/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Montebelo"); **WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 15, Qd. 60, Lt. 06, Bairro do Turista II, CEP 75960-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.578.456/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("WPX" – em conjunto com a ABL, a Griffe, a G4, a Montebelo os "Fiduciantes"); nomeiam e constituem sua bastante procuradora, **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (doravante simplesmente "Outorgada"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretroatável, no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão da Outorgada ("CRI"), emitidos por meio do Termo de Securitização celebrado em 22 de novembro de 2019 ("Termo de Securitização"), e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação que acarrete na possibilidade de execução da Alienação Fiduciária de Ações, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, ou ainda, na ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme definidos no Contrato de Cessão, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar as Outorgantes em quaisquer atos, inclusive assembleias de acionistas, da **SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Olímpia, Estado de São Paulo, na Rua 1, s/nº, Quadra 26, Lote 11, Jardim Santa Efigênia, CEP 15400-970, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.924.962/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia"), para promover todas as medidas necessárias para que seja realizada a transferência da totalidade das ações de emissão da Companhia ("Ações") para a Outorgada, podendo, inclusive, firmar em nome dos Fiduciantes os respectivos Termos de Transferência de Ações no Livro de Registro de

SHRETHI - Protocolo nr. 168759 - 06/12/2019

Transferência de Ações da Companhia; **(ii)** representar as Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iii)** anotar no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia a transferência da totalidade das Ações para a Outorgada, para fazer constar no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia que as Ações encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Ações e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Ações perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Os termos em maiúsculas têm a definição que lhes é dada no Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação.

São Paulo, 22 de novembro de 2019.

ABL SPE 001 LTDA.

GRIEFE INVESTIMENTOS LTDA.

G4 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.

MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Avenida 85, LT 2326 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74165-910
 Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3928-0300 / (62) 3928-0300
 Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462275, 00061912010078009462276
<https://portal-extradjudicial.tigo.jus.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de ABL SPÉ
 001 LTDA representado por FERNANDO FONSEGA DE OLIVEIRA
 FILHO e CAIL MUSSE NETO, por terem assinado na minha
 presença. Dou Fé. *0086* *F14L7BQQ0-158186F-89*
 Goiânia, 05/12/2019 - 09:33:14h.

Em Test. da Verdade.
 Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Avenida 85, LT 2326 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74165-910
 Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3928-0300 / (62) 3928-0300
 Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462291, 00061912010078009462292
<https://portal-extradjudicial.tigo.jus.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de GRIFPE
 INVESTIMENTOS LTDA representado por RAFAEL PEREIRA DE
 ALMEIDA e MARIA INES ALVES PEREIRA DE ALMEIDA, por terem
 assinado na minha presença. Dou Fé. *0086*
 F3RMY58F0-13957A1-92 Goiânia, 05/12/2019 - 09:33:53h.

Em Test. da Verdade.
 Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Avenida 85, LT 2326 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74165-910
 Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3928-0300 / (62) 3928-0300
 Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462299, 00061912010078009462300
<https://portal-extradjudicial.tigo.jus.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de G4
 PARTICIPAÇÕES & INVESTIMENTOS LTDA representado por
 FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER e ANDRÉ LUIZ
 GARCIA LADEIRA, por terem assinado na minha presença. Dou Fé.
 0086 *F1LKB4MSM-1798187-18* Goiânia, 05/12/2019 - 09:34:36h.

Em Test. da Verdade.
 Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Avenida 85, LT 2326 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74165-910
 Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3928-0300 / (62) 3928-0300
 Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462307
<https://portal-extradjudicial.tigo.jus.br/>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de
 MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA representado por
 SANDRO DA MABEL ANTONIO SCODRO, por ter assinado na
 minha presença. Dou Fé. *0086* *FCWIBCMVG-61102D-11*
 Goiânia, 05/12/2019 - 09:35:10h.

Em Test. da Verdade.
 Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Avenida 85, LT 2326 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74165-910
 Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3928-0300 / (62) 3928-0300
 Mateus da Silva - Tabelião

00061912010078009462311, 00061912010078009462312
<https://portal-extradjudicial.tigo.jus.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de WPX S/A
 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES representado por WALDO
 PALMERSTON XAVIER e ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON
 XAVIER, por terem assinado na minha presença. Dou Fé. *0086*
 FE1S2MQAR-883167-10 Goiânia, 05/12/2019 - 09:35:44h.

Em Test. da Verdade.
 Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

IMPRTDPC - Protocolo nr. 1687759 - 06/12/2019