

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- Na qualidade de fiduciante:

**H2PAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua R-5, nº 173, Sala 01, Quadra R-7, Setor Oeste, CEP 74125-070, inscrita no CNPJ sob o nº 21.425.907/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante(s)").

- 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, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária").

- Na qualidade de interveniente anuente:

**S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 1129, S/N, Quadra 237, lote 34, Sala 05, Setor Marista, CEP 74175-140, inscrita no CNPJ sob o nº 10.144.917/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sociedade").

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

## II – CONSIDERANDO QUE:

**a)** A Sociedade irá desenvolver o Loteamento urbano abaixo indicado, nos moldes da Lei nº 6.766/79 ("Empreendimentos" e "Lotes"):

LOTEAMENTO	CIDADE/UF	MATRÍCULA	NÚMERO DE LOTES
Loteamento Atenas I	Quirinópolis/GO	Matrícula nº 23.317 do Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO	659 (seiscentos e cinquenta e nove) lotes residenciais
Loteamento Benedito Cabral	Itaguari/GO	Matrículas nº 1.659 e 2.772 do Registro de Imóveis de Itaguari/GO	218 (duzentos e dezoito) lotes residenciais

Loteamento Conquista	Catalão/GO	Matrícula nº 41.002 do Registro de Imóveis de Catalão/GO	1.204 (um mil duzentos e quatro) lotes residenciais
Loteamento Portal do Lago I	Catalão/GO	Matrícula nº 41.818 do Registro de Imóveis de Catalão/GO	933 (novecentos e trinta e três) lotes residenciais
Loteamento Portal do Lago II	Catalão/GO	Matrícula nº 41.256 do Registro de Imóveis de Catalão/GO	904 (novecentos e quatro) lotes residenciais
Loteamento Portal do Lago III	Catalão/GO	Matrícula nº 17.420 do Registro de Imóveis de Catalão/GO	300 (trezentos) lotes residenciais
Loteamento Viena	Quirinópolis/GO	Matrícula nº 22.336 do Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO	551 (quinhentos e cinquenta e um) lotes residenciais

**b)** Cada Lote dos Empreendimentos são ou serão comercializados por meio da celebração de um "*Instrumento Particular de venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia*" a celebrados ou a serem celebrados entre os promitentes compradores dos Lotes ("Devedores") e a Sociedade ("Contratos Imobiliários");

**c)** Nos termos dos Contratos Imobiliários, os Devedores são obrigados, relativamente aos respectivo(s) Lote(s), **(i)** a realizar o pagamento do preço de aquisição dos respectivos Lotes, 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 Sociedade, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") fracionárias sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, cada uma para representar determinado percentual de cada um dos Créditos Imobiliários, indicando a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994.0004-01, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI ("Instituição Custodiante");

**e)** A Sociedade e a Fiduciária pretendem celebrar o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), com o fim de pactuar a:

**(i)** Cessão dos Créditos Imobiliários indicados no Contrato de Cessão,

representados pelas CCI, para sua vinculação às 421<sup>a</sup>, 422<sup>a</sup>, 423<sup>a</sup>, 424<sup>a</sup>, 425<sup>a</sup>, 426<sup>a</sup> e 427<sup>a</sup> Séries da 1<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Fiduciária ("Série(s)", "Emissão" e "CRI", respectivamente), no valor total de R\$ 101.300.000,00 (cento e um milhões e trezentos mil reais), por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 421<sup>a</sup>, 422<sup>a</sup>, 423<sup>a</sup>, 424<sup>a</sup>, 425<sup>a</sup>, 426<sup>a</sup> e 427<sup>a</sup> Séries da 1<sup>a</sup> Emissão da Forte Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"), a ser firmado entre a Fiduciária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e

- (ii) A cessão fiduciária dos Contratos Imobiliários indicados no Contrato de Cessão, e a promessa de cessão fiduciária de Créditos Imobiliários futuros, que serão constituídos a partir da presente data, decorrentes de futuras comercializações dos integrantes do Loteamento Portal do Lago III e que venham a integrar o estoque da Sociedade em relação aos demais Empreendimentos ("Créditos Cedidos Fiduciariamente", que, em conjunto com os Créditos Imobiliários, denominados "Créditos Imobiliários Totais").

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 421<sup>a</sup>, 422<sup>a</sup>, 423<sup>a</sup>, 424<sup>a</sup>, 425<sup>a</sup>, 426<sup>a</sup> e 427<sup>a</sup> Séries da 1<sup>a</sup> Emissão da Forte Securitizadora S.A. Forte Securitizadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 045345-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder");

h) Isto posto, integram a presente operação ("Operação") os seguintes documentos: (i) o Contrato de Cessão; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o presente instrumento junto dos demais Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de *Servicing*; e (vi) o Contrato de Distribuição ("Documentos da Operação"); e

i) Todo e qualquer termo definido (entendido como aquelas palavras, termos ou expressões cuja letra inicial é propositalmente maiúscula) que não tenha significado específico atribuído neste instrumento, deverá ter o significado à ela atribuído no Contrato de Cessão.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 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 do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade 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, Instituição Custodiante 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 Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta de **1.530** (mil quinhentas e trinta) quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular à Fiduciária, representativas de **5,50%** (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) de seu capital social ("Quotas").

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as Quotas que os Fiduciantes titulam nesta data na Sociedade, ou seja, **1.530** (mil quinhentas e trinta), representativas de **5,50%** (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) das quotas de emissão da Sociedade; e (ii) todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, representativas do capital social da Sociedade, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas 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 Quotas ("Direitos"), observado o item 5.3. abaixo.

1.1.2. Os atos societários, contrato social, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Quotas, das Novas Quotas e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Sociedade e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente" ,devendo o Agente Fiduciário ser devidamente

comunicado acerca da inclusão das Novas Cotas em até 15 (quinze) dias corridos, bem como receber da Fiduciante o novo Contrato Social devidamente registrado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do efetivo registro.

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 Quotas se opera pelo presente instrumento, no entanto, os Fiduciantes obrigam-se a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual, definido na Cláusula 5.2, abaixo, e providenciar o arquivamento deste na Junta Comercial competente, conforme cláusula quinta, abaixo.

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

1.3. As Partes se obrigam a celebrar instrumento aditivo à Alienação Fiduciária de Quotas da S&J, em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da presente data, o(s) Novo(s) Sócio(s), conforme definido no item 6.4 alínea 'd)' do Contrato de Cessão, em conjunto com a Securitizadora, com a H2PAR Participações e Empreendimentos EIRELI - CNPJ nº 21.425.907/0001-04 ("H2PAR") e a S&J, se obrigam a celebrar instrumento aditivo à Alienação Fiduciária de Quotas da S&J, de forma que a totalidade das Quotas de emissão da S&J, representativas de 100% de seu capital social, passem a estar alienadas fiduciariamente em favor dos CRI ("Aditivo da AF de Quotas S&J").

## **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 e do 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\$ 103.360.286,81** (cento e três milhões e trezentos e sessenta mil e duzentos e oitenta e seis reais e oitenta e um centavos).
- b)** Atualização monetária: o IPCA/IBGE;
- c)** Encargos Moratórios: Em qualquer evento de atraso das obrigações a Devedora deverá pagar o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, devidamente atualizado, incluindo, mas não se limitando, a incidência diária da remuneração até o efetivo pagamento, calculado à época de seu efetivo pagamento, e acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês; e
- d)** O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados na Escritura de Emissão de CCI.

### II) CRI

### **CRI Seniores I**

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 421ª;
3. Quantidade de CRI: 33.900 (trinta e três mil novecentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 33.900.000,00 (trinta e três milhões, novecentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2020;
7. Prazo de Amortização: 138 (cento e trinta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2021 e o último na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores I;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da

### **CRI Mezanino I**

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 422ª;
3. Quantidade de CRI: 22.600 (vinte e dois mil seiscentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 22.600.000,00 (vinte e dois milhões, seiscentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2020;
7. Prazo de Amortização: 138 (cento e trinta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2021 e o último na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,00% (treze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Mezanino I;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da

Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 23 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2032;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 23 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2032;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

### **CRI Subordinados I**

1. Emissão: 1ª;

2. Série: 423ª;

3. Quantidade de CRI: 15.050 (quinze mil e cinquenta);

4. Valor Global da Série: R\$ 15.050.000,00 (quinze milhões, cinquenta mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00

### **CRI Seniores II**

1. Emissão: 1ª;

2. Série: 424ª;

3. Quantidade de CRI: 9.720 (nove mil setecentos e vinte);

4. Valor Global da Série: R\$ 9.720.000,00 (nove milhões, setecentos e vinte mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00

(um mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2020;

7. Prazo de Amortização: 138 (cento e trinta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2021 e o último na Data de Vencimento Final;

8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 19,50% (dezenove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados I;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 23 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2032;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso

(um mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2020;

7. Prazo de Amortização: 138 (cento e trinta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2021 e o último na Data de Vencimento Final;

8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores II;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 23 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2032;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso

contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

### **CRI Mezanino II**

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 425ª;
3. Quantidade de CRI: 6.480 (seis mil quatrocentos e oitenta);
4. Valor Global da Série: R\$ 6.480.000,00 (seis milhões, quatrocentos e oitenta mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2020;
7. Prazo de Amortização: 138 (cento e trinta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2021 e o último na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,00% (treze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da

### **CRI Seniores III**

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 426ª;
3. Quantidade de CRI: 8.130 (oito mil cento e trinta);
4. Valor Global da Série: R\$ 8.130.000,00 (oito milhões, cento e trinta mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2020;
7. Prazo de Amortização: 138 (cento e trinta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2021 e o último na Data de Vencimento Final;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis,

Primeira Integralização dos CRI Mezanino II;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 23 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2032;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores III;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 23 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2032;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

### **CRI Mezanino III**

1. Emissão: 1ª;

2. Série: 427ª;

3. Quantidade de CRI: 5.420 (cinco mil

quatrocentos e vinte);

4. Valor Global da Série: R\$ 5.420.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil reais);

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);

6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2020;

7. Prazo de Amortização: 138 (cento e trinta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2021 e o último na Data de Vencimento Final;

8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IGP-M;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,00% (treze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Mezanino III;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 23 de junho de 2020;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2032;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

2.1.1. As demais características das Obrigações Garantidas encontram-se discriminadas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

3.1. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Quotas de emissão da Sociedade tituladas pela Fiduciante.

3.1.1 Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade 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 "Quotas Alienadas Fiduciariamente".

3.1.2 Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais Quotas de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre o mesmo percentual ora outorgado dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Quotas 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 Quotas, as Novas Quotas 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.

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

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 12012-1, agência 0869, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"), observado o item 5.3. abaixo.

3.3. As Partes com base no valor das Quotas previsto no contrato social da Fiduciante atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de **R\$ 153.000,00** (cento e cinquenta e três mil reais), correspondente ao valor total das Quotas que os Fiduciantes titulam da Sociedade, conforme disposto no Contrato Social da Sociedade, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na cláusula sexta abaixo. Para fins de verificação do valor desta garantia, o valor acima será atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE.

3.4. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 6.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. Os Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data, sendo que qualquer alteração na situação atual da Sociedade 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 estejam vinculados; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) 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, dos Eventos de Recompra Compulsória, tudo nos termos e condições previstos em tais instrumentos.

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

- a) as Quotas e as Novas Quotas estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), 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 Quotas Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Quotas 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 Sociedade 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 Compulsória dos Créditos Imobiliários e excutir a presente garantia. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no 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 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da respectiva data de assinatura, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato deverá ser encaminhada à Fiduciária.

5.1.2 Em que pese a obrigação de registro acima demonstrado, os Fiduciantes deverão realizar o protocolo de registro deste Contrato, no prazo de até 05 (cinco) dias contados desta data, sendo tal obrigação uma das Condições Precedentes da operação, conforme previsto no Termo de Securitização.

5.2 Os Fiduciantes se obrigam, ainda, celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade (“Instrumento de Alteração Contratual”), para refletir a presente Garantia Fiduciária, inclusive em razão da emissão de Novas Quotas, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data ou da data que aprovou a emissão das Novas Quotas, conforme o caso.

*5.2.1 Para os fins da Cláusula 5.2, acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula no Contrato Social da Sociedade com a seguinte redação: "a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade tituladas pela sócia H2PAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua R-5, nº 173, Sala 01, Quadra R-7, Setor Oeste, CEP 74125-070, inscrita no CNPJ sob o nº 21.425.907/0001-04 (atuais ou futuras), bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, 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 Quotas 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/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Forte"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") de determinadas Séries da 1ª Emissão da Forte e dos créditos imobiliários que dão lastro*

*aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, firmado em 23 de junho de 2020 entre os sócios, a Forte e a Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos sócios, pela sociedade 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 o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, na forma acima, perante a Junta Comercial competente, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de arquivamento.

5.2.3 Entende-se por "Dia Útil" (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado 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 não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

5.3 Desde que não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato Social da Sociedade, 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 Quotas 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 tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade: (i) emissão de Novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade; (iv) redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade; (v) participação pela Sociedade 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 quotistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas 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 quotistas 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 Quotas, desde que: (i) para aumentar o capital social da Sociedade; e (ii) não implique em transferência de controle da Sociedade. Neste caso, as Novas Quotas estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos dos itens 1.1.1 e 3.1.2 do presente Contrato.

5.3.4 Como única exceção, as Partes desde já se declaram cientes e de acordo que a Sociedade poderá ter seu tipo societário alterado para sociedade por ações (S/A), bem como as quotas sociais emitidas pela Sociedade não vinculadas a presente garantia e atualmente detidas pelo TC EMPRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CNPJ nº 22.044.621/0001-00 (“FII”) serão transferidas a uma sociedade de propósito específico detida pelo FII, ou, então, o FII terá sua tipologia alterada para Fundo de Investimento em Participações (FIP) (“Novo(s) Sócio(s)”), sempre com o objetivo exclusivo de viabilizar o cumprimento do quanto previsto no item 8.7 do Contrato de Cessão. Havendo alteração do tipo societário, o presente instrumento deverá ser aditado, bem como deverá ser inserida averbação no competente livro de registro de ações.

5.4 A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes da dissolução ou liquidação da Sociedade, 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, no prazo de 1 (um) Dia Útil.

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 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 5 (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 dos Créditos previstos no Contrato de Cessão, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3. abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade, (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 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 do Contrato Social da Sociedade, para: **(i)** que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade tituladas pela Fiduciante para a Fiduciária; **(ii)** que conste no Contrato Social da Sociedade que as quotas da Sociedade encontram-se em execução da alienação fiduciária; e **(iii)** garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das quotas 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 o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, (ii) representar os Fiduciantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da Sociedade; (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 Quotas da Sociedade, 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 Quotas, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 10 (dez) 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 Quotas será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

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 Sociedade, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá o arquivamento do instrumento de alteração contratual da Sociedade, perante a Junta Comercial competente, com a finalidade de excluir do Contrato Social da Sociedade 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.

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 SOCIEDADE**

7.1 A Sociedade 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 Quotas 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 Sociedade:*

**S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**

Rua 1129, S/N, Quadra 237, lote 34, sala 05, Setor Marista  
Goiânia – GO, CEP 74175-140  
At. Sr. Aurélio Mendonça Alvarenga  
Telefone: (62) 99607-6905  
E-mail: [aurelio@grupoempro.com.br](mailto:aurelio@grupoempro.com.br)

*(b) se para os Fiduciantes:*

**H2PAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI**

Rua R-5, nº 173, Sala 01, Quadra R-7, Setor Oeste  
Goiânia – GO, CEP 74125-070  
At. Sr. Hugo Leonardo Rocha Lima Spenciere  
Telefone: (62) 99925-1540  
E-mail: [hspenciere@gmail.com](mailto:hspenciere@gmail.com)

*(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](mailto: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 Sociedade constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

8.2 Fica desde já convencionado que os Fiduciantes e a Sociedade 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.

8.3 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável 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 inexecutáveis 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 Fiduciantes 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.

8.6.1 A Fiduciária enviará aos Fiduciantes, para sua verificação, relatório de despesas para cada ato ligado à constituição, manutenção e desvinculação da garantia

fiduciária objeto deste Contrato, conforme descrito na cláusula 8.6.

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.

## **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 Câmara de Arbitragem Empresarial - Brasil – Camarb (“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 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 uma única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 23 de junho de 2020.

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

**[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre a Forte Securitizadora S.A., a H2Par Participações e Empreendimentos Eireli e a S&J Consultoria e Incorporação Ltda., em 23 de junho de 2020]**

**Fiduciária:**

DocuSigned by:  
Ulirajara Carlos da Rocha Neto  
Assinado por: UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO:30920487840  
CPF: 30920487840  
Data/Hora da Assinatura: 23 de junho de 2020 | 12:54 BRT  
ICP Brasil  
A9D02068BD3E49B68D65C164B637CD5

DocuSigned by:  
Felipe Daniel Cescato Biscuola  
Assinado por: FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA:33529377880  
CPF: 33529377880  
Data/Hora da Assinatura: 23 de junho de 2020 | 14:28 BRT  
ICP Brasil  
CC13764DF4AD4A57B155B491790121DA

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**Fiduciantes:**

DocuSigned by:  
Hugo Leonardo Rocha Lima Spencer  
Signed By: HUGO LEONARDO ROCHA LIMA SPENCER:02806774136...  
CPF: 02806774136  
Signing Time: 23 de junho de 2020 | 20:09 BRT  
ICP Brasil  
1EA2F29993294BEAA274E63B644A5B5

**H2PAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**Sociedade:**

DocuSigned by:  
Aurelio Mendonca Alvarenga  
Signed By: AURELIO MENDONCA ALVARENGA:82542880115  
CPF: 82542880115  
Signing Time: 23 de junho de 2020 | 16:17 BRT  
ICP Brasil  
801FF30157BB4D1782D9FED27823416E

**S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Felipe Felix  
Assinado por: FELIPE FELIX DA SILVA:42509498851  
CPF: 42509498851  
Data/Hora da Assinatura: 23 de junho de 2020 | 20:11 BRT  
ICP Brasil  
32A74E068584F09BDE440DE54885FA30

Nome:

RG:

CPF:

DocuSigned by:  
José Mário Moreira Sciamarella  
Assinado por: JOSE MARIO MOREIRA SCIAMARELLA:41627033882  
CPF: 41627033882  
Data/Hora da Assinatura: 23 de junho de 2020 | 13:20 BRT  
ICP Brasil  
C280711367874C44A0045BE16322235C3

Nome:

RG:

CPF:

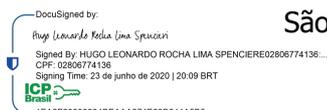
[Anexo I ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre a Forte Securitizadora S.A., a H2Par Participações e Empreendimentos Eireli e a S&J Consultoria e Incorporação Ltda., em 23 de junho de 2020]

## ANEXO I

### PROCURAÇÃO

**H2PAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua R-5, nº 173, Sala 01, Quadra R-7, Setor Oeste, CEP 74125-070, inscrita no CNPJ sob o nº 21.425.907/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Outorgante"); nomeia e constitui sua bastante procuradora, **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/MF 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, 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, 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 a Outorgante em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 1129, S/N, Quadra 237, lote 34, Sala 05, Setor Marista, CEP 74175-140, inscrita no CNPJ sob o nº 10.144.917/0001-13, para que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade tituladas pela Outorgante ("Quotas") para a Outorgada ("Sociedade"); **(ii)** representar a Outorgante 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)** alterar o Contrato Social da Sociedade, para que seja transferida a totalidade das Quotas tituladas pela Outorgante para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas 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/SP, 23 de junho de 2020.

### **H2PAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo: