### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA [SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA] E OUTRAS AVENÇAS

#### **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- na qualidade de fiduciantes (em conjunto, as “Fiduciantes”):

**ANDERSON RAFAEL CALIARI**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5073326356 SJS/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 980.416.300-49, residente e domiciliado na Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 1, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul (“Sr. Anderson”);

**ANDRÉ CÉSAR CALIARI**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 2048585455 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 705.224.990-15, residente e domiciliado na Rua Venerável, nº 280, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul (“Sr. André”);

**MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA**, pessoa física, brasileiro, empresário, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 3053716415 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 623.958.740-00, residente e domiciliado na Rua Teobaldo Fleck, nº 220, apto 208/A, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul (“Sr. Mauro”);

**RONALDO KALIL FAGUNDES**, pessoa física, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, nascido em 25 de janeiro de 1985, portador da cédula de identidade RG nº 2087808883 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.588.690-43, residente e domiciliado na Av. Luiz Manoel Gonzaga, nº 470, apto. 1606, Bairro Petrópolis, CEP 90470-280, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“Sr. Ronaldo”);

**DAIANE ANDRÉIA CALIARI GUIZZARDI**, pessoa física, brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com **WALTER GUIZZARDI JÚNIOR**, portadora da cédula de identidade RG nº 4082342686 SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob nº 007.561.600-90, residente e domiciliado na Rua Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 2, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul (“Sra. Daiane”); e

**CHRISTIAN HANS DUNNWALD**, pessoa física, holandês, empresário, divorciado, portador do registro nacional de estrangeiro RNE nº V581842-N CGPI/DIREX/DPF, inscrito no CPF/ME sob nº 009.794.949-31, residente e domiciliado na Rua Pedro Carlos Franzen, nº 11, Bairro Mato Queimado, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul (“Sr. Christian”);

- na qualidade de fiduciária:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Maria, nº 193, sala 01, Bairro Carniel, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.369.161/0001-57, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”);

(os Fiduciantes, a Securitizadora e a Devedora, quando em conjunto, doravante denominados “Partes” e, isoladamente, “Parte”);

### II – CONSIDERANDO QUE:

1. a Devedora acordou com a Securitizadora a estruturação de sua primeira emissão privada de debêntures não conversíveis em ações, com garantia fidejussória (“Debêntures”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em 8 (oito) Séries, da Espécie [Com Garantia Real], com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.*”, firmado em [•] de [•] de 2020 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), com a finalidade de captar recursos para fazer frente a despesas relacionadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
2. tendo em vista a destinação dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures, os créditos titulados pelo titular das Debêntures são configurados como créditos imobiliários, incluindo, sem limitação, todas as obrigações de pagamento de principal, juros e atualização monetária devidos pela Companhia em razão das Debêntures, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”);
3. conforme a estrutura acordada, as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora e integralizadas com os recursos captados por meio da distribuição em oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”), dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI”), a ser realizada nos termos da Instrução nº 414 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Lei nº 9.514, 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade limitada empresária, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002 (“Simplific Pavarini”), na qualidade de agente fiduciário dos CRI, lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures (“CCI”), a serem emitidas por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Simplific Pavarini, na qualidade de instituição custodiante das CCI (“Escritura de Emissão de CCI”);
4. a distribuição pública dos CRI a ser realizada no âmbito da Oferta Restrita será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, nos termos do “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, com a interveniência da Companhia e dos Fiadores (conforme abaixo definidos) (“Contrato de Distribuição”);
5. as Debêntures serão garantidas (i) pela garantia fidejussória prestada pelos Fiadores (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) na Escritura de Emissão de Debêntures (“Fiança”); (ii) por um Fundo de Juros (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); (iii) pela cessão fiduciária (“Cessão Fiduciária”) de créditos presentes e futuros decorrentes dos recebíveis relacionados à exploração comercial e venda de cotas imobiliárias e outras receitas dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e por controladas da Devedora discriminados no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”, “Empreendimentos Garantia” e “Cedentes Fiduciantes”, respectivamente), e de outros valores titulados pelas Cedentes Fiduciantes, a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre as Cedentes Fiduciantes, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência dos Fiadores (“Contrato de Cessão Fiduciária”), contando com a coobrigação das Cedentes Fiduciantes e a garantia fidejussória dos Fiadores para responder pela liquidez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, e operacionalizada mediante o direcionamento do fluxo de pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para a conta corrente nº 27904-7, mantida pela Securitizadora junto à agência nº 0393 do Banco Itau Unibanco S.A. e vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) (“Conta Centralizadora”); e (iv) pela alienação fiduciária das quotas e ações representativas do capital social da Devedora(“Alienação Fiduciária de Ações”), nos termos deste instrumento;
6. sendo assim, as Partes firmam este instrumento com a finalidade de constituir e regular a Alienação Fiduciária de Ações; e
7. a estruturação da Oferta Restrita e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços e a celebração dos “Documentos da Operação”, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
8. os termos em maiúsculas aqui utilizados e porventura não definidos neste instrumento têm o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures 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. Em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor das Debêntures, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures das Séries A e das Debêntures das Séries B, das CCI e dos CRI correspondentes, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança das Debêntures, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e excussão de garantias dos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, (iii) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos devedores dos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, a fim de garantir a manutenção do fluxo de pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que beneficiará os CRI lastreados na CCI que representa as Debêntures das Séries A e das Debêntures das Séries B, (iv) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros dos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pela Simplific Pavarini, e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Securitizadora, com anuência da Devedora, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das quotas ou ações de emissão da Devedora que titulam e que venham a titular à Securitizadora (“Ações”).
		1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as Ações que os Fiduciantes titulam nesta data, que representam 100% (cem por cento) das ações de emissão da Devedora; sendo (a) [•] Ações, representativas de [•]% do capital social da Devedora, de titularidade do Sr. Anderson; (b) [•] Ações, representativas de [•]% do capital social da Devedora, de titularidade do Sr. André; (c) [•] Ações, representativas de [•]% do capital social da Devedora, de titularidade do Sr. Mauro; (d) [•] Ações, representativas de [•]% do capital social da Devedora, de titularidade do Sr. Ronaldo; (e) [•] Ações, representativas de [•]% do capital social da Devedora, de titularidade do Sra. Daiane; e (f) [•] Ações, representativas de [•]% do capital social da Devedora, de titularidade do Sr. Christian; e (ii) todas e quaisquer outras Ações que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem (“Novas Ações”, e, em conjunto com as Quotas e Ações, as “Ações Alienadas Fiduciariamente”), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Participações Societárias 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, livros societários, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Ações, das Novas Ações e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Devedora 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 da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Ações se opera pelo presente instrumento, no entanto, os Fiduciantes obrigam-se a realizar a Anotação da Alienação Fiduciária, definida na Cláusula 5.2, abaixo.

* 1. A garantia constituída por este instrumento sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada “Garantia Fiduciária”.
	2. Este Contrato permanecerá com seus efeitos suspensos, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), até que ocorra a liberação do gravame existente sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente em razão da alienação fiduciária prestada em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 311ª, 312ª, 313ª, 314ª, 315ª, 316ª, 317ª, 318ª, 319ª, 320ª, 321ª, 322ª, 323ª, 324ª, 325ª, 326ª, 327ª, 328ª, 329ª, 330ª, 331ª, 332ª, 333ª e 334ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária (“Gravame Existente”).

##### 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 da Escritura de Emissão de Debêntures, na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

1. Créditos Imobiliários representados pelas CCI
2. Valor Total: R$ 302.850.000,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais), sendo R$ 151.425.000,00 (cento e cinquenta e um milhões quatrocentos e vinte e cinco mil reais) paras as Debêntures Séries A, e R$ 151.425.000,00 (cento e cinquenta e um milhões quatrocentos e vinte e cinco mil reais) paras as Debêntures Séries B;
3. Atualização monetária: IPCA/IBGE (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
4. 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 IPCA/IBGE, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;
5. Remuneração: taxa efetiva de juros de 9,50% (nove e meio por cento) ao ano para as Debêntures Séries A e 10,50% (dez e meio por cento) para as Debêntures Séries B, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
6. O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures e na Escritura de Emissão de CCI;
7. CRI
8. Emissão: 1ª;
9. Séries: 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries;
10. Valor Global: R$ 302.850.000,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais);
11. Remuneração: taxa efetiva de juros de 9,50% (nove e meio por cento) ao ano para os CRI das 449ª, 451ª, 453ª e 455ª Séries e 10,50% (dez e meio por cento) para os CRI das 450ª, 452ª, 454ª e 456ª Séries, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
12. Atualização Monetária: anual pelo IPCA/IBGE;
13. Regime Fiduciário: Sim;
14. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora;
15. Ambiente de Depósito Eletrônico, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (segmento CETIP UTVM);
16. Local de Emissão: São Paulo/SP; e
17. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: 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 Societárias Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Ações de emissão da Devedora.

3.1.1 Quaisquer Novas Ações que venham a ser emitidas pela Devedora 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 Devedora, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais Novas Ações de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora 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.

3.1.4 Sem prejuízo do disposto acima, mediante solicitação da Securitizadora, 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 corrente nº 27904-7, mantida pela Securitizadora junto à agência nº 0393 do Banco Itau Unibanco S.A., e vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI (“Conta Centralizadora”). [Fortesec: alinhar compartilhamento]

3.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R$ [•] (•), correspondente ao valor das Ações Alienadas Fiduciariamente, conforme [•], 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.

##### CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

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

1. são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com a lei brasileira; exceto pelos Srs. Anderson, André, Mauro e Ronaldo e Daiane, que são pessoas físicas;
2. possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
3. 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 acionistas) 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; ressalvado o Gravame Existente;
4. o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
5. 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;
6. 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;
7. as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
8. são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e
9. 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 dos Documentos da Operação

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

1. 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 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 Securitizadora na qualidade de proprietária fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Quotas ou Ações em garantia das Obrigações Garantidas; exceto pela alienação fiduciária de ações; ressalvado o Gravame Existente; e
2. 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 Devedora 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 Securitizadora de decretar o Vencimento Antecipado Total das Debêntures e excutir a presente garantia. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.4. Os Fiduciantes e/ou a Devedora, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Securitizadora 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 das cidades das sedes das Partes, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) 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 Securitizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de obtenção do respectivo registro.

5.2. Os Fiduciantes se obrigam, ainda, a realizar a anotação da Garantia Fiduciária no Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (“Anotação da Alienação Fiduciária”), para refletir a presente Garantia Fiduciária, inclusive em razão da emissão de Novas Ações, e apresentá-lo à Securitizadora com a Anotação da Alienação Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei 6.404”).

5.2.1 Para os fins da Cláusula 5.2, acima, a Anotação da Alienação Fiduciária deverá ter 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 às 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 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª 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 e Ações em Garantia, firmado em [•] de [•] de 2020 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações”),* *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 de Quotas e Ações 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. Entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

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 às 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 6.404, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Devedora: (i) emissão de novas quotas ou 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 Devedora; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Devedora; (iv) redução do capital social ou resgate de Ações pela Devedora; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na Devedora; (vi) participação pela Devedora 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 Securitizadora.

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 acionistas 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 Securitizadora, 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 Securitizadora 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 Securitizadora, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de Novas Ações, desde que: (i) para aumentar o capital social da Devedora; e (ii) não implique em transferência de controle da Devedora. 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.

5.4. 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 Devedora, 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 Garantidas, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Securitizadora prevista no Contrato de Cessão, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Securitizadora no pagamento das Obrigações Garantidas.

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 Securitizadora 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 Securitizadora, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 02 (dois) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora, caso se trate de uma obrigação pecuniária, ou ainda, na ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures prevista na Escritura de Emissão, consolidar-se-á na Securitizadora a propriedade plena das Ações Alienadas Fiduciariamente, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Ações Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos respectivos 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 Devedora, (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 Securitizadora, os Fiduciantes deverão celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Securitizadora, os termos de transferência das Ações no Livro de Transferência de Ações Nominativas da Devedora, para: (i) que seja transferida a totalidade das Ações Alienadas Fiduciariamente para a Securitizadora; e (ii) garantir que a Securitizadora consolide a propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Ações Alienadas Fiduciariamente 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 na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, observada a convocação da assembleia geral de debenturistas prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiduciantes conferem desde já à Securitizadora, 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 Securitizadora (i) negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Ações Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, (ii) representar os Fiduciantes em assembleias gerais da Devedora ou os termos de transferência das Ações no Livro de Transferência de Ações da Devedora; (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, que deverá ser entregue à Securitizadora em até 15 (quinze) dias contados a partir desta data.

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 Securitizadora, ou por sua cessionária, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Garantia Fiduciária, 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 Securitizadora, 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 Securitizadora, 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.

6.1.3 Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Ações Alienadas Fiduciariamente, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora pelas Ações Alienadas Fiduciariamente será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

6.1.5. Na hipótese de excussão da presente garantia, os Fiduciantes não terão qualquer direito de reaver das Sociedades 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 e até o limite das Obrigações Garantidas. [Fortesec: alinhar compartilhamento]

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 Devedora, mediante notificação escrita da Securitizadora, procederá o cancelamento da respectiva Anotação da Alienação Fiduciária.

6.3. A Securitizadora 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 DEVEDORA

7.1. A Devedora 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 Securitizadora 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 os Fiduciantes:*

**ANDERSON RAFAEL CALIARI**

Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 1, Bairro Avenida Central

Gramado - RS, CEP 95.670-000

Telefone: (54) 99166-2048

E-mail: anderson@gramadoparks.com

**ANDRÉ CÉSAR CALIARI**

Rua Venerável, nº 280, Bairro Avenida Central

Gramado - RS, CEP nº 95.670-000

Telefone: (54) 99166-2013

E-mail: andre@gramadoparks.com

**MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA**

Rua Teobaldo Fleck, nº 220, apto 208/A

Gramado - RS, CEP 95.670-000

Telefone: (54) 9 8119-0747

E-mail: mauro@gramadoparks.com

**RONALDO KALIL FAGUNDES**

Av. Luiz Manoel Gonzaga, nº 470, apto. 1606, Bairro Petrópolis

Porto Alegre – RS, CEP 90470-280

Telefone: (51) 99636-6126

E-mail: ronaldo@primevacation.com.br

**DAIANE ANDRÉIA CALIARI GUIZZARDI**

Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 2, Bairro Avenida Central

Gramado - RS, CEP 95.670-000

Telefone: (54) 99161-5007

E-mail: daiane@gramadoparks.com

**CHRISTIAN HANS DUNNWALD**

Rua Pedro Carlos Franzen, nº 11, Bairro Mato Queimado

Gramado - RS, CEP 95.670-000

Telefone: (54) 9 9929-9006

E-mail: christian@fwinvestimentos.com.br

*(b) se para a Securitizadora:*

**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

*(c) se para a Devedora:*

**GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIAÇÕES S.A.**

Rua Santa Maria, nº 193, sala 01, Bairro Carniel

Gramado – RS, CEP 95670-000

At.: Sr. Eraldo Barbosa

Telefone: (54) 3905-4800 ou (51) 98403-7533

E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com

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 Devedora constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Securitizadora 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 Devedora 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 Securitizadora, 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 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 nos Documentos da Operação 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 Registro de Notas e de Registro 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. O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do financiamento, as quais poderão ser excutidas em conjunto ou separadamente.

8.9. 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 eletronicamente, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

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

*[Página de assinaturas 01/02 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações em Garantia [sob Condição Suspensiva] e Outras Avenças celebrado entre Anderson Rafael Caliari, Mauro Alexandre Silva da Silva, Ronaldo Kalil Fagundes, Daiane Andréia Caliari Guizzardi, Christian Hans Dunnwald e Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., em [•] de [•] de 2020]*

**ANDERSON RAFAEL CALIARI**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**RONALDO KALIL FAGUNDES**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DAIANE ANDRÉIA CALIARI GUIZZARDI**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CHRISTIAN HANS DUNNWALD**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*[Página de assinaturas 01/02 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações em Garantia [sob Condição Suspensiva] e Outras Avenças celebrado entre Anderson Rafael Caliari, Mauro Alexandre Silva da Silva, Ronaldo Kalil Fagundes, Daiane Andréia Caliari Guizzardi, Christian Hans Dunnwald e Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., em [•] de [•] de 2020]*

**GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIAÇÕES S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**FORTE SECURITIZADORA****S.A.**

Securitizadora

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:RG:CPF: |  | Nome:RG:CPF: |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**ANEXO I**

**PROCURAÇÃO**

**ANDERSON RAFAEL CALIARI**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5073326356 SJS/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 980.416.300-49, residente e domiciliado na Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 1, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul; **ANDRÉ CÉSAR CALIARI**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 2048585455 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 705.224.990-15, residente e domiciliado na Rua Venerável, nº 280, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul; **MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA**, pessoa física, brasileiro, empresário, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 3053716415 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 623.958.740-00, residente e domiciliado na Rua Teobaldo Fleck, nº 220, apto 208/A, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul; **RONALDO KALIL FAGUNDES**, pessoa física, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, nascido em 25 de janeiro de 1985, portador da cédula de identidade RG nº 2087808883 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.588.690-43, residente e domiciliado na Av. Luiz Manoel Gonzaga, nº 470, apto. 1606, Bairro Petrópolis, CEP 90470-280, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; e **CHRISTIAN HANS DUNNWALD**, pessoa física, holandês, empresário, divorciado, portador do registro nacional de estrangeiro RNE nº V581842-N CGPI/DIREX/DPF, inscrito no CPF/ME sob nº 009.794.949-31, residente e domiciliado na Rua Pedro Carlos Franzen, nº 11, Bairro Mato Queimado, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul (em conjunto, os “Outorgantes”); 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 irretratável, no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Outorgada (“CRI”), emitidos por meio do Termo de Securitização celebrado em [•] de [•] de 2020 (“Termo de Securitização”), e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da assembleia geral de debenturistas prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, ou ainda, na ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Debêntures, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar as Outorgantes nas assembleias gerais e na assinatura dos termos de transferência das Ações no Livro de Transferência de Ações da Sociedade **GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Maria, nº 193, sala 01, Bairro Carniel, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.369.161/0001-57 (“Devedora”), para que seja transferida a totalidade das Ações de emissão das Devedora para a Outorgada; **(ii)** representar os 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; 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 no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

**ANDERSON RAFAEL CALIARI**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ANDRÉ CESAR CALIARI**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**RONALDO KALIL FAGUNDES**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DAIANE ANDRÉIA CALIARI GUIZZARDI**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CHRISTIAN HANS DUNNWALD**

Fiduciante

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |