

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

5º OFÍCIO RTO - DF
Registro: 00228878 Data: 14/01/2019

- na qualidade de fiduciantes:

ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS, brasileira, empresária, solteira, inscrito no CPF/MF sob o nº 722.210.201-97, residente e domiciliado em Brasília, no Distrito Federal, na Quadra CSB 10 SN, Lote 6/7, Bloco A, apto. 1.402, Bairro Taguatinga do Sul, CEP 72.015-605 ("Ana Paula" ou "Fiduciante 1");

HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., sociedade limitada, com sede em Brasília, Distrito Federal, na Rua Copaiba, Lote 01, Bloco B, Sala 2401, Edifício Centro Empresarial DF Century Plaza, Águas Claras, CEP 71.919-540, inscrita no CNPJ sob o nº 28.950.257/0001-23, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Hospedar" ou "Fiduciante 2" que, conjunto com o Fiduciante 1 denominados "Fiduciantes");

- na qualidade de fiduciário:

ROYAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS MULTISSECTORIAL, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob nº 10.613.882/0001-14, representado por sua administradora, SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciário");

- na qualidade de agente de garantia:

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 ("Agente de Garantia");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART SERVICE LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Rua das Bromélias, S/N, Quadra "H", lotes 13 e 14, Bairro Village I, CEP 45.810-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.554.843/0001-47, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sociedade" ou "SPE Cariri").

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

(os Fiduciantes, a Sociedade, a Agente de Garantia e o Fiduciário, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte");

II – CONSIDERANDO QUE:

5º OFÍCIO RTO - DF
Registro: 00228678 Data: 14/01/2019

- a) a Fiduciante está desenvolvendo o empreendimento imobiliário denominado "Hotel Encantos de Itaperapuã", na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei 4.591/64"), no imóvel objeto da matrícula nº 42.615 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia ("Imóvel"), composto por apartamentos regulamentados em sistema de multipropriedade ("Empreendimento Imobiliário");
- b) o Empreendimento Imobiliário é composto por 1.248 (mil duzentas e quarenta e oito) frações, sendo que são/serão comercializadas apenas 1.175 (mil cento e setenta e cinco) frações, distribuídas em 48 (quarenta e oito) unidades autônomas apartamento ("Unidades"), que serão dispostas no regime de cotas imobiliárias ("Frações Imobiliárias"), a depender da Unidade, de modo que cada fração dará direito à utilização da respectiva Unidade, sendo que as Frações Imobiliárias são comercializadas por meio de "*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações/Cotas Imobiliárias)*" ("Contratos Imobiliários") celebrados entre os promitentes compradores das Frações Imobiliárias ("Devedores") e a Fiduciante;
- c) nos termos dos Contratos Imobiliários, os Devedores são obrigados, relativamente às Frações Imobiliárias: (i) a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Frações Imobiliárias, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários
- d) em 31 de outubro de 2018, a Fiduciante emitiu a "*Cédula de Crédito Bancário nº 10.950.004-0'*" ("CCB") em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Cedente"), no valor de R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais), tendo sido acordado em referida cédula que a destinação dos recursos seria exclusivamente para a consecução do Empreendimento Imobiliário e para capital de giro da Fiduciante ("Financiamento");

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

e) em decorrência da concessão do Financiamento, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, ao pagamento à Cedente (i) dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos CCB")

59 OFÍCIO RTD - DF
Registro: 00228878 Data: 14/01/2019

f) a Cedente, a Fiduciante e o Fiduciário pretendem celebrar o presente "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), com o fim de pactuar a:

- (i) a cessão pela Cedente dos Créditos CCB, originados pela CCB;
- (ii) a cessão fiduciária dos Contratos Imobiliários indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão, e a promessa de cessão fiduciária de créditos futuros oriundos destes Contratos Imobiliários, que serão constituídos a partir da presente data, decorrentes de futuras comercializações de Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque ou que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários vigentes ("Créditos Cedidos Fiduciariamente"), sendo que os Créditos Cedidos Fiduciariamente das Frações Imobiliárias atualmente em estoque estão também descritos no Anexo I ao Contrato de Cessão; e
- (iii) a cessão da propriedade fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta, pela Fiduciante ao Fiduciário, da totalidade dos direitos creditórios sobre o montante, em recursos ou aplicações financeiras, presentes ou futuros, depositados ou vinculados à Conta Centralizadora, abaixo definida, bem como a propriedade fiduciária e o domínio resolúvel de todos e quaisquer direitos (atuais ou futuros) sobre a Conta Centralizadora.

g) em garantia do pagamento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), serão pactuadas as Garantias Operação (conforme definido abaixo), sendo que o Fiduciário indica o Agente de Garantia como o agente que irá titular e administrar as garantias vinculadas à CCB;

h) isto posto, integram a presente operação ("Operação") os seguintes documentos: (i) o presente Contrato de Cessão; (ii) a CCB; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, abaixo definido; e (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, abaixo definido. ("Documentos da Operação").

REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS
TITULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Sanjeiro - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

4



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

SE OFÍCIO RTD - DF
Registro: 00223878 Data: 14/01/2019

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 pela Fiduciante, na CCB e suas posteriores alterações, e de todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante neste Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, observados os termos ora acordados, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCB, inclusive, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos CCB 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 pelo Agente de Garantia e/ou pelo Fiduciário ("Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente ao Fiduciário, com anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular ao Fiduciário, com a anuência da própria Sociedade.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as Quotas que os Fiduciantes titulam nesta data, ou seja, 20.000 (vinte mil) Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas"), sendo que: (a) a Sra. Ana Paula é titular de 1.000 (mil) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 5% (cinco por cento) do capital social da Sociedade, (b) a Hospedar é titular de 19.000 (dezenove mil) Quotas de emissão da Sociedade, representativa de 95% (noventa e cinco por cento) do capital social 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").

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRAC
CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcello Ramos Sampaio - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

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".

SE OFÍCIO RTD - DF
Registro: 00226078 Data: 14/01/2019

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".

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 CCB, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

I) Créditos CCB

- a) Valor Total: R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais);
- b) Atualização monetária: Índice Geral de Preços para o mercado da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M");
- c) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária de acordo com a variação do IGP-M, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;
- d) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados na CCB

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.

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,

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente".

59 OFICIO RTD - DF
Data: 14/01/2019

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 do Fiduciário sempre 100% (cem por cento) 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.

3.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a conta nº 17312-0, agência 0869-8, mantida junto ao Banco Itaú de titularidade do Fiduciário ("Conta Centralizadora").

3.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), correspondente ao valor das Quotas, 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.

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 ao Fiduciário, 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 ao Fiduciário.

a) são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRAR
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

4



b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;

c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de 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 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 ao Fiduciário na qualidade de proprietária

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRAR
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Santiago - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

7

59 OFÍCIO RTO - DF
Registro: 00278978 Data: 14/01/2019

4

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 do Fiduciário de requerer a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e executar a presente garantia. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Contrato de Cessão.

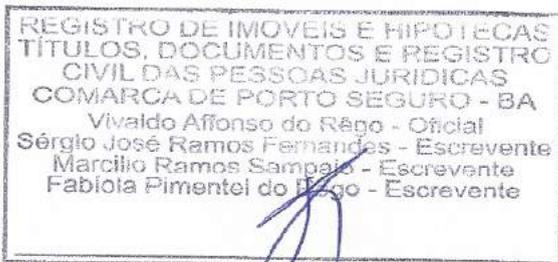
4.4. Os Fiduciantes e/ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão o Fiduciário bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos 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 ao Fiduciário.

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, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, bem como comprovar ao Fiduciário seu arquivamento em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de arquivamento.

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 com a seguinte redação: "*a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, bem*



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number '4'.

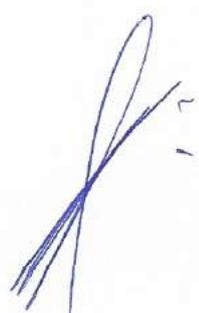
como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor do **ROYAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS MULTISSETORIAL**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob nº 10.613.882/0001-14, representado por sua administradora, SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Fiduciário"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 10.950.004-0 ("CCB"), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, firmado em 31 de outubro de 2018, entre os sócios, o Fiduciário 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. 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 Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato Social da Sociedade, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, observadas sempre as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas".

5.2.2 Os Fiduciantes deverão comprovar ao Fiduciário o protocolo 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 protocolo.

5.2.3 Entende-se por "Dia Útil" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

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 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

4

ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito do Fiduciário, 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) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na Sociedade; (viii) 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 o Fiduciário.

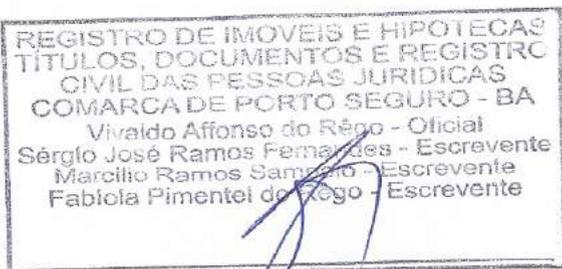
5.3.1 Para fins da presente cláusula, "Ônus" significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza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

5.3.2 O Fiduciário 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.

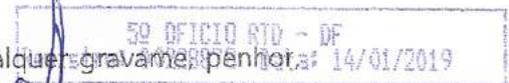
5.3.3 Os Fiduciantes poderão, observado a Cláusula 5.3 acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito do Fiduciário, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de novas Quotas, desde que: (i) para aumentar o capital social da Sociedade; e (ii) não implique em transferência de 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.

5.4 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.

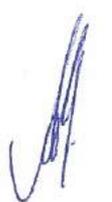
5.4.1 Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados.



10



4



5.4.2 Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas ou uma Hipótese de Recompra Compulsória prevista no Contrato de Cessão, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pelo Fiduciário no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Contrato de Cessão. Para tanto, os Fiduciantes conferem desde já ao Fiduciário, nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para movimentar a Conta Centralizadora, incluindo o direito do Fiduciário de, a qualquer momento, executar ordens para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes para aplicação no pagamento das Obrigações Garantidas devidas.

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 da CCB.

50 OFÍCIO RTD - DF
Registro: 00228878 Data: 14/01/2019

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

6.1 Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pelo Fiduciário e/ou Agente de Garantia, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 02 (dois) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pelo Fiduciário e/ou Agente de Garantia, 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 no Fiduciário a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo o Fiduciário e/ou Agente de Garantia, a exclusivo critério do Fiduciário, 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 valor correspondente ao saldo devedor dos Contratos Imobiliários somado ao valor das Frações Imobiliárias em estoque, sendo que o valor das Frações Imobiliárias será calculado com base na média de vendas dos últimos 3 (três) meses, 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

REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS
TITULOS, DOCUMENTOS E REGISTRACAO
CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Santiago - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

aplicáveis. Mediante referida notificação extrajudicial pelo Fiduciário, os Fiduciantes deverão celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério do Fiduciário, a respectiva alteração do Contrato Social da Sociedade, para: (i) que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade para o Fiduciário; (ii) que conste no Contrato Social da Sociedade que as quotas da Sociedade encontram-se em execução da alienação fiduciária; e (iii) garantir que o Fiduciário 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.

5º OFÍCIO RTO - DF
Registro: 00228878 Data: 14/01/2019

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 Garantidas ou ainda, na ocorrência de hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos previstos no Contrato de Cessão, os Fiduciantes conferem desde já o Fiduciário e o Agente de Garantia, 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 o Fiduciário e/ou Agente de Garantia (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 pelo Fiduciário e/ou Agente de Garantia, 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 ao Fiduciário e/ou Agente de Garantia, 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 do Fiduciário e/ou Agente de Garantia, 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 pelo Fiduciário ou por sua cessionária.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRAC
CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Santiago - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

12

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 o Fiduciário e/ou Agente de Garantia 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 do Fiduciário nesse sentido.

5º OFÍCIO RTD - DF
Registro: 00228978 Data: 14/01/2019

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 o Fiduciário pelas Quotas será limitado ao saldo devedor da CCB, 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 do Fiduciário, 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 O Fiduciário e/ou Agente de Garantia 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 ao Fiduciário 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:

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART SERVICE LTDA.

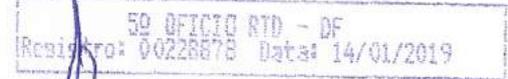
Rua das Bromélias, S/N, Quadra "H", lotes 13 e 14, Bairro Village I
Porto Seguro – BA, CEP 45.810-000

At.: Sra. Ana Paula Macedo dos Santos/Sr. Marcos Dantas Caldas

Telefone: (61) 3024-8474

E-mail: william@grupohospedar.com.br / marcos@grupohospedar.com.br /
fabiomarques@grupohospedar.com.br

(b) se para os Fiduciários:



ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS

Quadra CSB 10 SN, Lote 6/7, Bloco A, apto. 1.402, Bairro Taguatinga do Sul
Brasília - DF, CEP 72.015-605

Tel: (61) 3024-8474

E-mail: anapaula@grupohospedar.com.br

HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

Rua Copaíba, Lote 01, Bloco B, Sala 2401, Edifício Centro Empresarial DF Century Plaza,
Águas Claras

Brasília - DF, CEP 71.919-540

Tel: (61) 3024-8474

E-mail: william@grupohospedar.com.br / marcos@grupohospedar.com.br /
fabiomarques@grupohospedar.com.br

(c) se para o Fiduciário:

**ROYAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS
MULTISSECTORIAL**, representado por sua administradora, SOCOPA SOCIEDADE
CORRETORA PAULISTA S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, Jardim Paulistano
São Paulo - SP, CEP 01452-002

At.: Daniel Doll Lemos

Telefone: (11) 3299-2000

E-mail: daniel@socopa.com.br

(d) se para o Agente de Garantia:

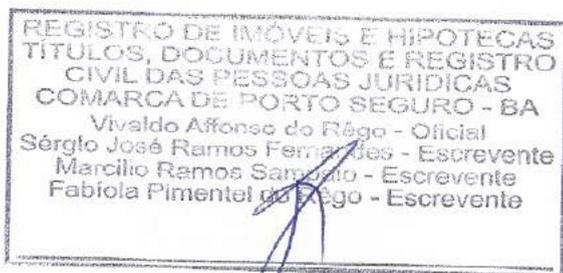
FORTE SECURITIZADORA S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia
São Paulo - SP, CEP 04551-010

At.: Sr. Marcelo Yazaki

Tel: (11) 41180-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br / marcelo@fortesec.com.br



4

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.

5ª OFICINA RTD - DF
Registro: 00228878 Data: 14/01/2019

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.

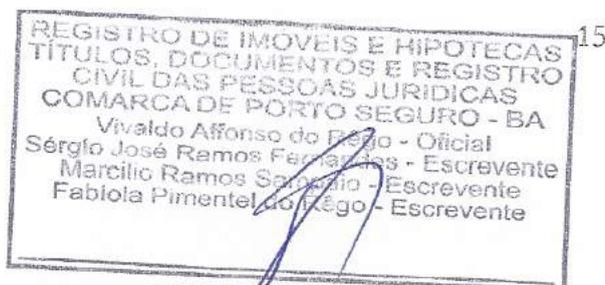
8.2 Fica desde já convencionado que os Fiduciantes e a Sociedade não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito do Fiduciário, por intermédio de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

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.

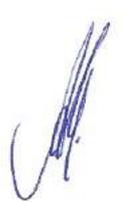
8.4 Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.5 Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados 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



4



quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

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

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

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

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

CLÁUSULA NONA – ARBITRAGEM

52 OFÍCIO RTD - DF
Registro: 00228875 Data: 14/01/2019

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

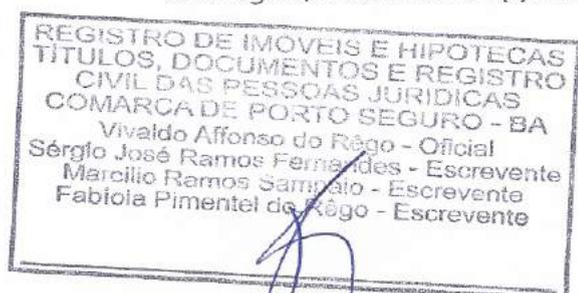
9.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas 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)



4

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.

5º OFÍCIO RTD - DF
Registro: 00226678 Data: 14/01/2019

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

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcílio Ramos Sampey - Escrevente
Fabíola Pimentel do Rêgo - Escrevente

4
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5º OFÍCIO RTD - DF
Registro: 00228978 Data: 14/01/2019

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.

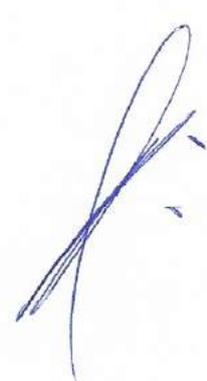
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de outubro de 2018.

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

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

4



REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS
 TITULOS E DOCUMENTOS, E REGISTRO
 CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
 COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
 Uvaldo Afonso do Rêgo - Oficial
 Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
 Márcio Ramos Campelo - Escrevente
 Fabíola Figueiredo de Sá - Escrevente

[Página 01 de 02 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre o Royal Bank Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial a Forte Securitizadora S.A., a Encantos de Itaperapuã Apart Service Ltda., a sra. Ana Paula Macedo dos Santos e a Hospedar Participações e Administração Ltda., em 31 de outubro de 2018]

5º OFÍCIO RTD - DF
 Registro: 00228878 Data: 14/01/2018

**ROYAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
 MULTISSETORIAL, por sua administradora, SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA**

PAULISTA S/A
 Fiduciário

Nome:
 Cargo:

Nome:
 Cargo:

13º
 BUTANTA

15º
 Tabelião

15º
 Tabelião

FORTE SECURITIZADORA S.A.
 Agente de Garantia

Nome: Marcelo Lomonaco Yazaki
 RG: 35.235.263-2
 CPF: 352.864.798-12

Nome: RODRIGO LUIZ CAMARGO RIBEIRO
 RG: 33.938.655
 CPF: 226.631.328-29

CARTÓRIO MAXARANGUAPÉ
RECONHEÇO

ENCANTOS DE ITAPERAPUÃ APART SERVICE LTDA.
 Sociedade

Nome:
 Cargo:

Nome:
 Cargo:

6º OFÍCIO DE NOTAS
 DO DISTRITO FEDERAL

Nome: *Wayne Lee Gomes Batista*
 Cargo: *sócio*

Nome: *Ana Paula Macedo dos Santos*
 Cargo: *sócio*

CARTÓRIO MAXARANGUAPÉ
 COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
 ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
 Maxaranguapé/RN
 Aldenise Bezerra de Moraes
 CPF: 051.648.804-07
 Escrevente Autorizado

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de
Encantos de Itaperapuã
 Sem lhe(s) conferir autenticidade
 Maxaranguapé/RN
 Em testemunho
 Notário Registrador
 Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização

6º OFÍCIO DE NOTAS DO DISTRITO FEDERAL
 OSB 03, Lote 20, Taguatinga Sul - DF - CEP 72.015-530
 Fone: (61) 3352-6666
 e-mail: cartoriadl@oficiodenotas.com.br

RECONHEÇO como AUTÊNTICA a(s) firma(s) de:
 [JUXHPM3a]-ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS
 JDF201801101856530UH

Em testemunho da verdade,
 TAGUATINGA-DF, 07 de novembro de 2018
 044-WAYNE LEE GOMES BATISTA
 ESCRIVENTE

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 13º SUBDISTRITO BUTANTA
 Rua Pirajussara, 432 - Butantã - São Paulo - SP - Cep 05501-020 - Tel.: (11) 3619-1188

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: GABRIEL LACASA MAYA e GUSTAVO DE MOURA MACHADO.
 São Paulo, 08 de dezembro de 2018.
 Em Testemunho da verdade,
 Notário Registrador, [1986010616033900477103]

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE E FISCALIZAÇÃO
 Selo: Selo nº 2 Atos: 1021AA-017312
 Escrivente Autorizado

13º
 Subdistrito
 Butantã

Notário Registrador
 do Brasil
 MÁRCIO RAMOS CAMPLO

5º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do DF. VIDE VERSO

[Página 02 de 02 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre o Royal Bank Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial a Forte Securitizadora S.A., a Encantos de Itaperapuã Apart Service Ltda., a sra. Ana Paula Macedo dos Santos e a Hospedar Participações e Administração Ltda., em 31 de outubro de 2018]



Ana Paula Macedo dos Santos
ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS
 Fiduciante

[Signature]
HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.
 Fiduciante

Testemunhas:

Katia Freitas

Nome: **Katia Cristina B. de Freitas**
 RG: **RG 46.543.294**
 CPF: **CPF 382.362.778-36**

Ludmila D. Brandão

Nome: **Ludmila D. Brandão**
 RG: **RG-32.748.917-0**
 CPF: **CPF 285.015.448-25**

6º OFÍCIO RTD - DF
 Registro: 00228878 Data: 14/01/2019



CARTÓRIO MAXARANGUAPE
 COMARCA DE ITAPERAPUÃ - RN
 ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
 Aldenise Bezerra de Morais
 CPF: 051.648.804-07
 Escrevente Autorizado

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de
Marcos Santos
Carla
 Sem lhe(s) conferir autenticidade
 Maxaranguape/RN, em 05/11/2018
 Em testemunho _____ da verdade
 Notário/Registrador
 Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização



6º OFÍCIO DE NOTAS DO DISTRITO FEDERAL
 QSB 03, Lote 20, Taguatinga Sul - DF • CEP 72.015-530
 Fone: (61) 3352-6666
 e-mail: cartorio6@6oficiodenotas.com.br

RECONHEÇO por SEMELHANÇA o sinal público de:
 [1BDaWP2]-ALDENISE BEZERRA DE MORAIS

TJDF20190110002796AZLR

Em testemunho _____ da verdade.
 TAGUATINGA-DF, 08 de Janeiro de 2019
 004-LUZIMAR DE SOUSA
 ESCRIVENTE

6º OFÍCIO DE NOTAS DO DISTRITO FEDERAL
 QSB 03, Lote 20, Taguatinga Sul - DF • CEP 72.015-530
 Fone: (61) 3352-6666
 e-mail: cartorio6@6oficiodenotas.com.br

RECONHEÇO como AUTÊNTICA a(s) firma(s) de:
 [JUXHPM3T]-ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS

TJDF20180110186643TJG

Em testemunho _____ da verdade.
 TAGUATINGA-DF, 07 de Novembro de 2018
 044-WAYNE LEE GOMES BATISTA
 ESCRIVENTE

**REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS
 TITULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
 CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
 COMARCA DE PORTO SEGURO - BA**
 Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
 Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
 Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente
 Fabiolla Pimentel do Rêgo - Escrevente

6º OFÍCIO DE NOTAS DO DISTRITO FEDERAL
 TAGUATINGA SUL
 Wayne Lee Gomes Batista
 Esc. 156

ANEXO I
PROCURAÇÃO

59 OFICIO RTD - DF
Inscrito no CPF/MF: 14/01/2019

ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF/MF sob o nº 722.210.201-97, residente e domiciliado em Brasília, no Distrito Federal, na Quadra CSB 10 SN, Lote 6/7, Bloco A, apto. 1.402, Bairro Taguatinga do Sul, CEP 72.015-605 ("Ana Paula" ou "Fiduciante 1"); **HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede em Brasília, Distrito Federal, na Rua Copaíba, Lote 01, Bloco B, Sala 2401, Edifício Centro Empresarial DF Century Plaza, Águas Claras, CEP 71.919-900, inscrita no CNPJ sob o nº 28.950.257/0001-23, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Hospedar" ou "Fiduciante 2" que, conjunto com o Fiduciante 1 denominados "Fiduciantes"), nomeiam e constituem seus bastantes procuradores, **ROYAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS MULTISSETORIAL**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob nº 10.613.882/0001-14, representado por sua administradora, **SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Fiduciário") e **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 (em conjunto com o Fiduciário, doravante simplesmente "Outorgados"), 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 Garantidas 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, em conjunto ou isoladamente, (i) representar as Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **ENCANTOS DE ITAPERAPUÁ APART SERVICE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Rua das Bromélias, S/N, Quadra "H", lotes 13 e

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
TITULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA 21
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

4



14, Bairro Village I, CEP 45.810-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.554.843/0001-47 ("Sociedade"), (ii) representar as Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) alterar o Contrato Social da Sociedade, para que seja transferida a totalidade das Quotas para os Outorgados, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que os Outorgados 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.

São Paulo, 31 de outubro de 2018.



Ana Paula Macedo dos Santos
ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS



[Signature]

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
 TÍTULOS, DOCUMENTOS E REGISTRO
 CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
 COMARCA DE PORTO SEGURO - BA
 Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial
 Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente
 Márcio Ramos Sampaio - Escrevente
 Fabíola Pinheiro do Rêgo - Escrevente

HOSPEDAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

5º OFÍCIO RTO - DF
 Registro: 00228878 Data: 14/01/2019



Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de
Marcos Mendes
 Sem lhe(s) conferir autenticidade
 Maxaranguape/RN, *07/11/2018*
 Em testemunho *[Signature]* da verdade
 Notário/Registrador
 Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização



6º OFÍCIO DE NOTAS DO DISTRITO FEDERAL
 QSB 03, Lote 20, Taguatinga Sul - DF • CEP 72.015-530
 Fone: (61) 3352-6666
 e-mail: cartorioldf@6oficiodenotas.com.br

RECONHEÇO por SEMELHANÇA o sinal público de:
 [180aWP3] - ALDENISE BEZERRA DE MORAIS

TJDF20160110002799/MVF

Em testemunho *[Signature]* da verdade.
 TAGUATINGA-DF, 08 de Janeiro de 2019
 004-LUZIMAR DE SOUSA
 ESCRIVENTE



6º OFÍCIO DE NOTAS DO DISTRITO FEDERAL
 QSB 03, Lote 20, Taguatinga Sul - DF • CEP 72.015-530
 Fone: (61) 3352-6666
 e-mail: cartorioldf@6oficiodenotas.com.br

RECONHEÇO como AUTÊNTICA a(s) firma(s) de:
 [JUXHPM3S] - ANA PAULA MACEDO DOS SANTOS

TJDF20160110186642KA.Q

Em testemunho *[Signature]* da verdade.
 TAGUATINGA-DF, 07 de Novembro de 2018
 044-WAYNE LEE GOMES BATISTA
 ESCRIVENTE



6º OFÍCIO DE NOTAS DO DISTRITO FEDERAL
 TAGUATINGA-SUL
 Wayne Lee Gomes Batista
 Escrevente