

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS



Pelo presente instrumento particular, as partes:

- (1) **DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua da Grécia, nº 165, Ed. Serra da Raiz, sala 504, Comércio, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 40.010-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 07.051.213/0001-91, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento (“**Damrak**” ou “**Alienante**”);

de outro lado:

- (2) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento (“**Agente Fiduciário**” e, quando referido em conjunto com a Alienante, “**Partes**” e, individualmente e indistintamente, “**Parte**”); e

como interveniente anuente e emissora das Debêntures:

- (3) **ATAKAREJO DISTRIBUIDOR DE ALIMENTOS E BEBIDAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Santiago de Compostela, nº 425, Parque Bela Vista, CEP 40.279-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.849.952/0001-58, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado da Bahia (“**JUCEB**”) sob o NIRE 29.300.036.382, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Interveniente Anuente**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 02 de março de 2021, a Emissora, o Agente Fiduciário, a Alienante, Teobaldo Luis da Costa (“**Teobaldo**”) e Gabriel Nascimento da Costa (“**Gabriel**”) e, quando em conjunto com a Alienante e o Teobaldo, denominados simplesmente de “**Fiadores**”) celebraram o “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, da Atakarejo Distribuidor de Alimentos e Bebidas S.A.”, o qual foi inscrito na JUCEB, em 08 de março de 2021, sob nº ED001651000, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, bem como nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e da Cidade de Salvador, Estado da Bahia, em 09 de março de 2021 e em 05 de março de 2021, sob nº 1.517.876 e nº 00489860, respectivamente (“**Escritura de Emissão**”), referente à 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Ms. Carolina Catizane de Sousa Almeida - Tabelião Titular / Av. Tancredo Neves, 885 - Ed. Equilíbrio - Itaipava - Salvador, BA - CEP 41100-000 - Fone: (71) 3052-1111
www.cartorioatizane.com.br

Escritura de Teobaldo Luis da Costa e Gabriel Nascimento da Costa
Escritura Autorizada



Autentico a presente cópia por ser fiel reprodução do documento original a mim apresentado.
Dou fé. Salvador-BA, 28 de Setembro de 2022.
Em Test. da Verdade.



única, da Emissora ("**Debêntures**" e "**Emissão**", respectivamente), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("**Instrução CVM 476**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**");

- (B) em 11 de março de 2021, a Damrak, o Agente Fiduciário e a Emissora (na qualidade de interveniente anuente) celebraram o "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Alienação Fiduciária**") para constituir alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 182.263 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia ("**Registro de Imóveis**" e "**Imóvel Alienado Fiduciariamente**"), em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, o qual foi protocolado para registro no Registro de Imóveis em 11 de março de 2021; e
- (C) em 16 de março de 2021 a Alienante recebeu do Registro de Imóveis a Nota Devolutiva nº 402659 ("**Nota Devolutiva**"), solicitando alterações ao Contrato de Alienação Fiduciária, para que este pudesse ser registrado perante tal ofício.

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("**Primeiro Aditamento**"), de acordo com as cláusulas abaixo redigidas, de modo a atender às exigências formuladas pelo Registro de Imóveis por meio da Nota Devolutiva.

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária, que são parte integrante, complementar e inseparável deste Primeiro Aditamento.

1 ADITAMENTOS

- 1.1 As Partes decidem alterar a Cláusula 1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária, adicionando o item "iv" na referida Cláusula, bem como ajustando a numeração dos demais itens, de forma a assegurar à Alienante, enquanto houver adimplência, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel Alienado Fiduciariamente, nos termos do artigo 24 da Lei 9.514/97, em atendimento ao item "7" da Nota Devolutiva, que possuirá a seguinte redação:

"1.3 As partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que:

(iv) *adimplidas as Obrigações Garantidas, é assegurado à Alienante a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel Alienado Fiduciariamente, na forma prevista no artigo 24, inciso V da Lei 9.514/97;*"

- 1.2 As Partes decidem alterar a Cláusula 4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, de forma a detalhar o prazo de carência após o qual será expedida a intimação para consolidação da propriedade fiduciária, nos termos do artigo 26, §2º da Lei 9.514/97, em atendimento ao item "6" da Nota Devolutiva, passando a Cláusula 4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária vigor com a seguinte redação:

"4.1 *Verificando-se o inadimplemento de qualquer obrigação decorrente das Debêntures ou das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Escritura de Emissão ("**Vencimento Antecipado das Debêntures**")*, o Agente Fiduciário poderá requerer ao Ofício de Registro de Imóveis que notifique a Alienante, por escrito, sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, e solicitando a purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo eventuais tributos e

2



despesas de cobrança e de intimação. Fica, desde já, certo e ajustado que os Debenturistas poderão executar a garantia ora estabelecida, nos termos deste Contrato a exclusivo critério dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão.”

- 1.3 As Partes decidem alterar o item “Imóvel” do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, para retificar a descrição do Imóvel Alienado Fiduciariamente, conforme alterada pelo Av.3 da matrícula 182.263 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, de forma a atender o item “3” da Nota Devolutiva, passando o “Imóvel” do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária a vigor com a seguinte redação:

“**Imóvel:**

Área de Terreno Próprio com 16.670,00 metros quadrados, localizada na Rua Ministro Pacheco de Oliveira, s/n, Baixa de Quintas, em frente para a Estrada Rainha, subdistrito de Santo Antônio, zona urbana de Salvador/BA, com inscrição imobiliária municipal nº 947.192-8. Sobre o Imóvel foi edificado um Galpão Comercial, medindo 14.324,18m² de área construída, composto de três pavimentos: Pavimento nível +24,00 com 3.300,22m², Pavimento nível +27,50 com 10.059,22m² e Pavimento Mezanino com 934,74m², dispondo de 188 vagas de estacionamentos e 26 vagas para motocicletas. Tal construção se encontra averbada sobre o Av.3 da matrícula 182.263 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia.”

2 DECLARAÇÕES DAS PARTES

- 2.1 As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas no Contrato de Alienação Fiduciária se aplicam a este Primeiro Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

3 RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

- 3.1 As alterações realizadas no Contrato de Alienação Fiduciária por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação.
- 3.2 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.
- 3.3 Em virtude dos ajustes promovidos por meio deste Primeiro Aditamento, conforme a Cláusula 1 acima, e para ajustar a numeração das demais Cláusulas, o Contrato de Alienação Fiduciária passará a vigor conforme a redação disposta no Anexo A a este Primeiro Aditamento.

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Mr. Catizane de Oliveira Almeida - Tabelião Titular / Av. Tarciso Neves, 805 - Ed. Espaço Empresarial B 9º
C/ma - Salvador - BA - CEP: 41010-000 - Fone: (71) 3442-1111 - www.cartorioatizane.com.br

Autêntico e Autorizado
Sousa Silve

Autêntico a presente cópia por ser fiel reprodução do documento original a mim apresentado.
Dou fé. Salvador-BA, 28 de Setembro de 2022



Em Test. da Verdade.

4 REGISTRO DESTE PRIMEIRO ADITAMENTO

- 4.1 O presente Primeiro Aditamento será registrado no Registro de Imóveis, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1 Na hipótese de qualquer disposição do presente Primeiro Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 5.2 O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

6 LEI APLICÁVEL E FORO

- 6.1 Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 6.2 A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro de Salvador, estado da Bahia, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Primeiro Aditamento é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Salvador, 31 de março de 2021.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

[As assinaturas seguem nas páginas seguintes]



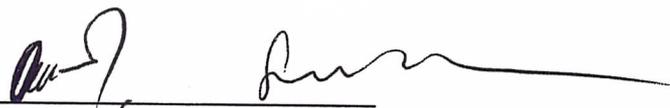
ESCRIVENTE
Selo: 1818.AB953097-2 - 1808.AB953097-0
- Valor: R\$ 12,00



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças)

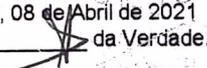
DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Alienante


Nome: **TEOBALDO LUIS DA COSTA E GABRIEL NASCIMENTO DA COSTA**
Cargo: **SÓCIOS ADMINISTRADORES**

OFÍCIO DE NOTAS
Rua Território do Amapá nº 220
Pituba - CEP 41830-540
Salvador-BA-Fone (71) 3036-8500

CERTIFICAÇÕES
Norma Certificada Serviço Certificado
ISO-9001 ABNT-NBR 15906

Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de:
TEOBALDO LUIS DA COSTA
GABRIEL NASCIMENTO DA COSTA
Salvador, 08 de Abril de 2021
Em Test.  da Verdade.

ANDERSON DE JESUS SOUZA -
ESCREVENTE-ADJS
Selo: 1598.AG728766-5 e 1598.AG728767-3
- Valor: R\$ 10,80

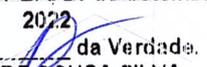


CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Ms. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabelária Titular / Av. Tancredo Neves, 805 - Ed. Elza - Empresarial - Lote 10 - C. Caminho das Árvores - Salvador - BA - CEP 41.821-021 - www.cartoriocatizane.com.br - Fone (71) 3056-0101

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia por ser fiel reprodução do documento original a mim apresentado.

Dou fé. Salvador-BA, 28 de Setembro de 2022.

Em Test.  da Verdade.
JAILTON DE SOUSA SILVA -
ESCREVENTE

Selo: 1608.AB953098-9 - 1608.AB953099-7
- Valor: R\$ 12,00



7

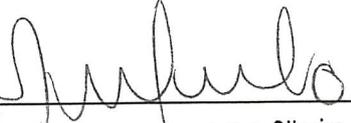
autoriza
Flm... 88
(Cópia)
40 PAULO

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

20^o Tabelião
visto



Nome: Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02
Cargo:

20^o notário Jeremias
Rua Joaquim Floriano, 809 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) PEDRO PAULO FARNE D'AMOR FERNADES DE OLIVEIRA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 01 de abril de 2021.
Em Teste da verdade. Cód. [-1230558411352632387867-003620]

DANIELA CRISTINA ANASTO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (Qtde total R\$10,35)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato:CIAB-0140737
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.



Handwritten signature

Handwritten signature



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças)

ATAKAREJO DISTRIBUIDOR DE ALIMENTOS E BEBIDAS S.A.

Emissora

Nome: GABRIEL NASCIMENTO DA COSTA

Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

12
OFÍCIO DE NOTAS
CARTÓRIO CATIZANE

Rua Território do Amapá nº 220
Pituba - CEP 41830-540
Salvador-BA-Fone (71) 3036-8500

CERTIFICAÇÕES
Sistema Certificado Serviço Certificado
ISO-9001 ABNT-NBR 15906

Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de:
GABRIEL NASCIMENTO DA COSTA.....
Salvador, 08 de Abril de 2021
Em Test. da Verdade.

ANDERSON DE JESUS SOUZA -
ESCREVENTE-ADJS
Selo: 1598.AG728764-9 - Valor: R\$ 5,40
Consulte em: www.tiba.ius.br/autenticidade

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Ms. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabelião Titular / Av. Tancredo Neves, 605 - Ed. Espaço Empresarial - Lapa 8 - Salvador - BA - CEP 41800-000 - Fone: (71) 3036-8500 - www.cartoriocatizane.com.br - Tel.: (71) 3036-8500

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia por ser fiel reprodução do documento original a mim apresentado.

Dou fé, Salvador-BA, 28 de Setembro de 2022

Em Test. da Verdade.
JAILTON DE SOUSA SILVA -
ESCREVENTE

Selo: 1808.AB953100-4 - 1808.AB953101-2
- Valor: R\$ 12,00

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças)

Testemunhas:

Jair Campos Filho
 Nome: **Jair J. dos S. Campos Filho**
 RG: **CPF: 364.317.998-79**
 CPF:

Marcelo Moreno Amor
 Nome: **MARCELO MORENO AMOR**
 CPF: **786.828.275-49**
 CRC: **024707 / O-3**
 RG:
 CPF:



20 notário Jeremias
 Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
 São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836
 ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
 tabelião

Reconheço, por semelhança a firma de: (1) JAIR JOSE DOS SANTOS CAMPOS FILHO,
 em documento com valor econômico, dou fé.
 São Paulo, 01 de abril de 2021.
 Em Teste da verdade. Cód. E-123279031401832615602-003620

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (auto 1: total R\$10,00)
 Selo(s): Selo(s): 1 #to:C1AB-0140749
 O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.



Everton do Carmo Ramos
 Escrevente Autorizado

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
 Ms. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabelião Titular / Av. Tancredo Neves, 805 - Ed. Espaço Empresarial Lojas B e C
 Caminho das Árvores, Salvador - BA, CEP 41.820-021, www.cartoriocatizane.com.br - Tel.: (71) 3052-1111

Reconheço por SEMELHANÇA a(a)s firma (s) de:
MARCELO MORENO AMOR

Salvador, 01 de Abril de 2021
 Em Teste da Verdade.
EVERTON DO CARMO RAMOS
 ESCRIVENTE

Selo: 1608.AB781073-0 - Valor: R\$ 5,40
 Consulte em: www.tjba.jus.br/autenticidade

Marcelo Moreno Amor

Jair J. dos S. Campos Filho



ANEXO A

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONSOLIDADO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Por este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), de um lado:

- (1) **DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua da Grécia, nº 165, Ed. Serra da Raiz, sala 504, Comércio, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 40.010-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.051.213/0001-91, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento ("Damrak" ou "Alienante");

de outro lado:

- (2) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento ("Agente Fiduciário" e, quando referido em conjunto com a Alienante, "Partes" e, individualmente e indistintamente, "Parte"); e

como interveniente anuente e emissora das Debêntures:

- (3) **ATAKAREJO DISTRIBUIDOR DE ALIMENTOS E BEBIDAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Santiago de Compostela, nº 425, Parque Bela Vista, CEP 40.279-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.849.952/0001-58, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29.300.036.382, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora").

CONSIDERANDO QUE:

- (A) A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da Emissora ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), a celebração da Escritura de Emissão (conforme abaixo definida) e dos demais documentos da Emissão e da Oferta, são realizados com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora realizada em 02 de março de 2021, nos termos do artigo 59, *caput*, e 122, IV, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
R. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Taboão da Ilha / Av. Tenente Neves, 605 - Ed. Espaço Empresarial Lojas B e C,
Caminho: São Francisco - Salvador - BA, CEP: 41074-000, www.cartorioctizane.com.br - 3032-1111

Escritura de Sousa Silva
Escrevente Autorizado

Autentico a presente cópia por ser fiel
reprodução do documento original a mim
apresentado.



Dou fé. Salvador-BA, 28 de Setembro de 2022

Em Test. da Verdade.



- (“**Lei das Sociedades por Ações**”) e em conformidade com o disposto no estatuto social da Emissora, cuja ata foi arquivada na JUCEB, em 05 de março de 2021, sob nº 98050223, e publicada no Diário Oficial do Estado da Bahia (“**DOEB**”) e no jornal “Correio da Bahia” em 09 de março de 2021 (em conjunto com o DOEBA, “**Jornais de Publicação**”), nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações (“**AGE Emissora**”);
- (B) na Reunião de Sócios da Alienante, realizada em 02 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCEB, em 03 de março de 2021, sob o nº 98049263, foi deliberada e aprovada, dentre outros, a constituição da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida), e a celebração do presente Contrato (conforme abaixo definido);
- (C) os termos e condições da Emissão e das Debêntures encontram-se descritos no *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, da Atakarejo Distribuidor de Alimentos e Bebidas S.A.”*, celebrado em 02 de março de 2021 entre a Emissora, o Agente Fiduciário, a Alienante, Teobaldo Luis da Costa (“**Teobaldo**”) e Gabriel Nascimento da Costa (“**Gabriel**” e, quando em conjunto com a Alienante e o Teobaldo, denominados simplesmente de “**Fiadores**”), o qual foi inscrito na JUCEB, em 08 de março de 2021, sob nº ED001651000, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, bem como nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e da Cidade de Salvador, Estado da Bahia, em 09 de março de 2021 e em 05 de março de 2021, sob nº 1.517.876 e nº 00489860, respectivamente (“**Escritura de Emissão**”);
- (D) a Alienante é a única e legítima proprietária do Imóvel Alienado Fiduciariamente (conforme abaixo definido); e
- (E) a Alienante, em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida (conforme abaixo definida), obrigou-se a alienar fiduciariamente o Imóvel Alienado Fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos titulares das Debêntures (“**Debenturistas**”), representado pelo Agente Fiduciário, nos termos previstos no presente Contrato

RESOLVEM celebrar este Contrato, que se regerá pela Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor (“**Lei 4.728**”), pelo Decreto Lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, conforme em vigor, pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“**Lei 9.514**”), pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“**Código Civil**”), e pelas cláusulas e condições a seguir.

Os termos utilizados neste Contrato, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão os significados que lhes são atribuídos na Escritura de Emissão.

1 CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 1.1 Pelo presente Contrato e em garantia do fiel e integral pagamento da Parcela Garantida (conforme abaixo definida), a Alienante, na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, e, no que for aplicável, do Código Civil, aliena e transfere aos Debenturistas, representados



pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do imóvel de sua titularidade descrito no **Anexo I** a este Contrato ("**Imóvel Alienado Fiduciariamente**"), e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações já realizadas ou a serem realizadas no Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como todos os frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, e construções existentes e que forem acrescidos durante a vigência da presente Alienação Fiduciária, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, todos os faturamentos, rendas ou aluguéis que o Imóvel Alienado Fiduciariamente, na época, estiver produzindo, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas ("**Alienação Fiduciária**").

1.2 Para os fins deste Contrato:

- (i) "**Avaliação**" significa a avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, constante de laudo de avaliação pelo critério de valor de mercado, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, realizada pela Empresa Avaliadora (conforme abaixo definida), às expensas da Alienante, inclusive nos casos de novas Avaliações, de acordo com a Cláusula 1.6 abaixo, sendo certo que referido laudo de Avaliação levará em conta qualquer benfeitoria e/ou acessão e/ou edificação eventualmente existente sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (ii) "**Data de Apuração**" significa o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, do(s) respectivo(s) laudo(s) de Avaliação, com data-base na Data de Referência imediatamente anterior;
- (iii) "**Data de Referência**" significa a data-base de cada um dos laudos de Avaliação, conforme procedimentos e prazos estabelecidos na Cláusula 1.6 abaixo;
- (iv) "**Dia Útil**" significa com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
- (v) "**Documentos das Obrigações Garantidas**" significam (i) a Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos; (ii) este Contrato e seus eventuais aditamentos; (iii) o "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" firmado na presente data entre a Alienante e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, por meio do qual a Alienante alienou fiduciariamente, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o imóvel objeto da matrícula nº 26.171, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas de Mata de São João, Estado da Bahia ("**Segundo Imóvel Alienado Fiduciariamente**"), bem como seus eventuais aditamentos ("**Contrato de Alienação Fiduciária do Segundo Imóvel**"); e (iii) o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 11 de março de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e seus eventuais aditamentos, e os demais documentos mencionados por, ou relacionados a tais instrumentos;
- (vi) "**Empresa Avaliadora**" significa quaisquer das empresas listadas no **Anexo IV**, responsáveis pela Avaliação, ou outra que venha a ser indicada pelos Debenturistas, desde que devidamente aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Ms. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabela II, Tular / Av. Tancredi Neves, 895 - Ed. Espaço Empresarial, Loja B3
Caminho do Açúcar, s/nº - P. CEP: 41024-002 - www.cartoriocatizane.com.br (11) 3082-1111

Autenticado por
Escritura de Spussa Silva
Escritor Autorizado

Autentico a presente cópia por ser fiel
reprodução do documento original a mim
apresentado.

Dou fé. Salvador, BA, 28 de Setembro de
2022

Em Test. da Verdade.



definida na Escritura de Emissão), e que deverá ser previamente aprovada pela Alienante;

- (vii) “**Parcela Garantida**” significa a parcela de 18,49% (dezoito inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) das Obrigações Garantidas que é garantida pela Alienação Fiduciária de 100% (cem por cento) do Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação, conforme prevista neste Contrato;
- (viii) “**Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente**”, sem prejuízo de eventual Avaliação posterior, significa o valor de venda forçada do Imóvel Alienado Fiduciariamente, conforme indicado no Anexo I a este Contrato, sendo que em 01 de fevereiro de 2021, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente era equivalente a R\$ 20.340.000,00 (vinte milhões, trezentos e quarenta mil reais), conforme constante do laudo de Avaliação elaborado pela Empresa Avaliadora na referida data;
- (ix) “**Obrigações Garantidas**” significam todas: **(a)** as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário (conforme definido no Anexo III ao presente Contrato) ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Remuneração (conforme definida no Anexo III ao presente Contrato), dos eventuais valores de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Anexo III ao presente Contrato), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definida no Anexo III ao presente Contrato) e Oferta de Resgate Antecipado Total (conforme definida no Anexo III ao presente Contrato), incluindo os respectivos prêmios, se houver, dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Anexo III ao presente Contrato) e dos demais encargos, relativos às Debêntures e às Garantias (conforme definidas na Escritura de Emissão), se e quando devidos, seja na data de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia (conforme definidos na Escritura de Emissão); **(b)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Emissora e pela Alienante, nos termos da Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantias, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão), ao Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento de Balcão (“B3”), ao Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão e nas Garantias; e **(c)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou realização das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão de tais Garantias, nos termos dos respectivos contratos, conforme aplicável; e
- (x) “**Ofício de Registro de Imóveis**” significa o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

1.3 As partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que:

JAILTON DE JESUSA SILVA
ESCRIVENTE
Selo: 1808.AB953104-7 - 1808.AB953105-5
- Valor: R\$ 12,00



- (i) todos os acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, aluguéis, edificações, pertencas, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido ou não averbados na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, incorporar-se-ão automaticamente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e ao seu valor, independentemente de qualquer formalidade, recaindo sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente a Alienação Fiduciária, não podendo a Alienante invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for;
- (ii) os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, terão a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (iii) a posse direta em que permanecerá investida a Alienante (ressalvada a posse diretamente exercida por locatários ou ocupantes dos espaços comerciais do Imóvel) manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Alienante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, sendo-lhe resguardado o direito de discutir de boa-fé tais Tributos judicialmente ou administrativamente;
- (iv) adimplidas as Obrigações Garantidas, é assegurado aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel Alienado Fiduciariamente, na forma prevista no artigo 24, inciso V da Lei 9.514/97;
- (v) a Alienação Fiduciária não implicará a transferência, para os Debenturistas e/ou para o Agente Fiduciário, de qualquer das obrigações ou responsabilidades relacionadas ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, que é e permanecerá da Alienante;
- (vi) quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo despesas com licenciamento, regularização, manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Alienante, que deverá apresentar os comprovantes de quitação sempre que solicitada pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, 10 (dez) dias de antecedência, de maneira que os Debenturistas e o Agente Fiduciário fiquem, desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento e/ou realizar qualquer ação de ajuste/correção referente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente durante a vigência deste Contrato, não recaindo sobre o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas qualquer responsabilidade nesse sentido;
- (i) para os fins da Escritura de Emissão, deste Contrato e do disposto na legislação aplicável, a Alienante sempre permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após a excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, sendo que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Alienante, nos termos da Escritura de Emissão, passível de cobrança extrajudicial ou

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Ms. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabela Tular / Av. Inocêncio Neves, 805 - Ed. Espaço Empresarial Lote B e C
Caminho da Liberdade, s/n - Pq. Caravelas - Salvador, BA - CEP: 41120-000 - www.cartorioctizane.com.br - Fone: (71) 3492-1111

Escritura de Sousa Silva
Escrevente Autorizado

Autentico a presente cópia por ser fiel
reprodução do documento original a mim
apresentado.



Dou fé. Salvador-BA, 28 de Setembro de
2022

Em Test. da Verdade:



por meio de processo de execução judicial, nos termos da Escritura de Emissão;

- (ii) nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Agente Fiduciário; e
- (vii) fica desde já certo e ajustado que este Contrato entrará em vigor e será válido, bem como a constituição da Alienação Fiduciária, a partir da data de sua celebração, observado o disposto na Cláusula 1.4 abaixo.

1.4 A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre (“**Prazo de Vigência**”):

- (i) o integral pagamento das Obrigações Garantidas; e
- (ii) a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto da excussão da Alienação Fiduciária de forma definitiva e incontestável.

1.4.2 Ocorrendo o evento previsto na Cláusula 1.4, inciso (i) acima, conforme apurado pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de ocorrência de tal evento, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, da Lei 9.514, enviar à Alienante termo de liberação autorizando a Alienante a proceder à averbação da liberação da Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no respectivo Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel. A Alienante deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia do comprovante de liberação da Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da averbação da liberação na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

1.4.3 O inciso (i) da Cláusula 1.4 acima deverá ser apurados mediante entrega, ao Agente Fiduciário, de declaração emitida pela Alienante atestando: (i) o adimplemento das Obrigações Garantidas pela Emissora; e (ii) a não ocorrência e que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão.

1.4.4 Sujeito ao disposto nas Cláusulas 1.4.2 e 1.4.3 acima, os Debenturistas e o Agente Fiduciário ficam desde já cientes e autorizam a realização da liberação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas para tanto.

1.4.5 Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente consolidação da propriedade plena do Imóvel Alienado Fiduciariamente em favor da Alienante, o Agente Fiduciário deverá fornecer todos os documentos, comprovantes, termos, recibos e informações necessários, e que sejam a ele cabíveis, bem como cooperar com a Alienante para que esta apresente requerimento ao Ofício de Registro de Imóveis para promover a consolidação da propriedade do Imóvel na pessoa da Alienante, mediante a apresentação do competente termo de liberação e dos demais documentos exigidos pelo referido cartório, observado o prazo estabelecido na Cláusula 1.4.2 acima cooperando ainda o Agente Fiduciário, naquilo que lhe couber, para que a Alienante cumpra todas as exigências e formalidades para tanto.

2

JAILTON DE...
ESCREVENTE
Selo: 1308.AB953/08-3 - 1608.AB953107-1
- Valor: R\$ 12,00



1.4.6 Não haverá liberação parcial da Alienação Fiduciária quando do pagamento parcial das Obrigações Garantidas.

1.5 Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do Imóvel Alienado Fiduciariamente, durante o Prazo de Vigência deste Contrato, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como proprietários fiduciários, serão os únicos e exclusivos beneficiários da indenização paga pelo poder expropriante, observado que:

- (a) a Alienante deverá indicar o Agente Fiduciário como beneficiário da indenização a ser paga pelo poder expropriante na ação de desapropriação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, representando os Debenturistas;
- (b) se o valor da indenização recebida for superior ao valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da desapropriação, a importância que sobejar será entregue à Alienante, nos termos deste Contrato; e
- (c) se o valor da indenização recebida for inferior ao valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da desapropriação:
 - (i) a Alienante deverá recompor o Valor Mínimo da Alienação Fiduciária, nos termos e prazos previstos na Cláusula 3 abaixo; ou
 - (ii) caso o Valor Mínimo da Alienação Fiduciária não seja devidamente recomposto, sem prejuízo da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, a Alienante sempre permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após o recebimento da indenização, sendo que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Alienante, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

1.6 Novas Avaliações serão realizadas nas seguintes hipóteses: (i) anualmente, conforme disposto na Cláusula 1.6.1 abaixo; (ii) mediante solicitação dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, observado o disposto na Cláusula 1.6.2 abaixo; (iii) mediante solicitação voluntária da Alienante, observado o disposto na Cláusula 1.6.3 abaixo; e (iv) em caso de sinistro parcial do Imóvel Alienado Fiduciariamente, observado o disposto na Cláusula 1.6.4 abaixo.

1.6.1 O Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente deverá ser revisto anualmente, a partir da data do presente Contrato, mediante a apresentação, pela Alienante ao Agente Fiduciário, até o último Dia Útil do mês de assinatura do presente Contrato, a partir do ano de 2022, de novo laudo de Avaliação atestando o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, pela Empresa Avaliadora. Referido novo laudo, deverá ter data de emissão de até 30 (trinta) dias de antecedência à data da entrega.

1.6.2 Caso a Avaliação seja solicitada pelos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão, o(s) laudo(s) de Avaliação deverá(ão) ser apresentado(s) ao Agente Fiduciário no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de recebimento da respectiva

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Ms. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabela Titular / Av. Tororodo Neves, 805 - Ed. Escritório - Salvador - BA - Brasil
Caminho: www.cartoriocatizane.com.br | Tel: (71) 3101-1100



Autentico a presente cópia por ser fiel
reprodução do documento original a mim
apresentado.



Dou fé. Salvador-BA, 28 de Setembro de 2022

Em Test. *[Signature]* da Verdade.

[Signature]

[Signature]



solicitação dos Debenturistas.

- 1.6.3** Caso a Avaliação seja solicitada pela Alienante, o(s) laudo(s) de Avaliação deverá(ão) ser apresentado(s) ao Agente Fiduciário no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data-base do(s) laudo(s) de Avaliação, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses entre cada Avaliação voluntária por parte da Alienante.
- 1.6.4** Em caso de sinistro parcial do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Alienante deverá apresentar ao Agente Fiduciário o(s) laudo(s) de Avaliação no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de ocorrência do sinistro parcial.
- 1.6.5** Em caso de sinistro total do Imóvel, no prazo de até 30 (trinta) dias, a Alienante deverá apresentar aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, novo(s) bem(ns) imóvel(is) que sejam aceitáveis, a exclusivo critério dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, observado o disposto no item 3.3 (ii) abaixo.
- 1.6.6** Em caso de alteração no Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente em qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 1.6 acima, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após a finalização do procedimento previsto na Cláusula 1.6 acima, de forma a refletir no **Anexo I** a este Contrato o novo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente.
- 1.7** Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas no **Anexo III** a este Contrato.

2 APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 2.1** Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária, a Alienante obriga-se, às suas expensas, a: **(i)** comprovar a prenotação deste Contrato no Ofício de Registro de Imóveis, mediante apresentação ao Agente Fiduciário do comprovante do protocolo de apresentação deste Contrato no Ofício de Registro de Imóveis no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de celebração do presente Contrato; **(ii)** registrar este Contrato, no Ofício de Registro de Imóveis, em até 90 (noventa) dias contados data de celebração do presente Contrato, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo; e **(iii)** enviar para o Agente Fiduciário uma via original registrada do presente Contrato no Ofício de Registro de Imóveis no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis após o respectivo registro. Os eventuais aditamentos ao presente Contrato deverão ser inscritos no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de sua assinatura, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a prenotação dos eventuais aditamentos a este Contrato no Ofício de Registro de Imóveis deverão ser realizadas no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de sua assinatura por todas as partes.

- 2.1.1** Na impossibilidade de se perfazer a conclusão do registro deste Contrato ou dos seus eventuais aditamentos, conforme o caso, pelo Ofício de Registro de Imóveis competente no prazo indicado na Cláusula 2.1 acima, desde que a culpa não seja imputável à Alienante e desde que a Alienante comprovadamente adote as medidas para cumprir as eventuais exigências formuladas pelo Ofício de Registro de Imóveis, nos termos da Cláusula 2.2.1 abaixo em, no máximo, 20 (vinte) dias após a emissão da respectiva nota devolutiva, mediante a apresentação ao Agente Fiduciário dos protocolos de registro e andamentos atualizados dos trâmites de registro deste

ESCREVENTE
Selo: 1808.AB953/08-0 - 1608.AB953109-8
- Valor: R\$ 12,00



Contrato perante o Ofício de Registro de Imóveis, será concedido automaticamente, sem a necessidade de aprovação dos prévia dos Debenturistas, um prazo adicional para registro de 30 (trinta) dias corridos após o término do prazo original de 90 (noventa) dias, ou de 30 (trinta) dias, conforme aplicável, conforme previsto na Cláusula 2.1 acima (“**Prazo Adicional**”). Caso ainda assim não seja possível obter o registro após o Prazo Adicional, a exclusivo critério dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, poderá ser concedido novo um prazo adicional para registro a ser deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas (“**Prazo Adicional AGD**”). Caso: (i) não seja concedido o Prazo Adicional AGD; ou (ii) caso seja concedido o Prazo Adicional AGD pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas e, mesmo assim, o registro deste Contrato ou e seu eventuais aditamentos, conforme o caso, não seja concluído pelo Ofício de Registro de Imóveis, exceto se aprovada substituição da presente Garantia de forma satisfatória aos Debenturistas em nova Assembleia Geral de Debenturistas; deverão ser declaradas vencidas antecipadamente as Debêntures, em observância ao disposto na Cláusula Sétima da Escritura de Emissão.

2.2 As Partes, desde já, autorizam o Ofício de Registro de Imóveis a registrar a Alienação Fiduciária, bem como a realizar a expedição das certidões de inteiro teor dos atos praticados em razão do ora ajustado, o que fazem com fundamento no artigo 16, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.015, 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor (“**Lei de Registros Públicos**”). Ademais, as Partes requerem ao Ofício de Registro de Imóveis que sejam praticados todos os atos registrários possíveis, e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresse para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

2.2.1 Caso o Ofício de Registro de Imóveis faça algum tipo de exigência ao registro da Alienação Fiduciária, a Alienante obriga-se a manter a prenotação da Alienação Fiduciária válida e em vigor até que sejam sanadas as eventuais exigências a fim de possibilitar o registro desta garantia com a prioridade que lhe asseguram os artigos 182, 183, 186 e 191 da Lei de Registros Públicos, sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1.1 acima.

2.2.2 Todos os custos e emolumentos relativos ao registro da Alienação Fiduciária e dos seus eventuais aditamentos, se houver, no Ofício de Registro de Imóveis, deverão ser suportados integralmente pela Alienante, isentando os Debenturistas e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade nesse sentido, em relação a este Contrato e/ou a qualquer de seus aditamentos.

2.3 A Alienante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nomeia e constitui o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu procurador, para: (i) caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
C. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabelião Titular / Av. Tancredo Neves, 805 - Ed. Espírito Entradas, 1º andar - C. Catizane - Salvador - BA - CEP: 41100-000 - Fone: (71) 3022-1111 - www.cartoriocatizane.com.br - I.O. 07/ Rod. João Sampaio

Autenticação
na frente e
no verso

Autenticação
Secretaria Autorizada

Autentico a presente cópia por ser fiel reprodução do documento original a mim apresentado.

Dou fé. Salvador-BA, 28 de Setembro de 2022.
Em Test. da Verdade.





e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome, **(a)** notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; **(b)** praticar atos perante o Office de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(c)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e **(ii)** caso não cumpra qualquer das obrigações que enseje a declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenha sido quitado, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, ofícios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Office de Registro de Imóveis, desde que tais poderes estejam relacionados a quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos dos Debenturistas de receber quaisquer valores decorrentes das Obrigações Garantidas, cujo modelo da procuração está anexa a este Contrato na forma do Anexo V ("Procuração").

3 VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1 Durante todo o Prazo de Vigência, a Alienante obriga-se a sempre manter, na Alienação Fiduciária, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, com base no(s) laudo(s) de Avaliação, sendo certo que o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente somado ao valor do Segundo Imóvel Alienado Fiduciariamente, calculado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Segundo Imóvel, deve, durante todo o Prazo de Vigência, corresponder a, no mínimo, 27,50% (vinte e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures ("**Valor Mínimo da Alienação Fiduciária**").

3.2 Caso, em decorrência de qualquer Avaliação, observado o disposto na Cláusula 1.6 acima, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente seja alterado, as Partes se obrigam a, nos termos da Cláusula 1.6.6 acima, aditar este Contrato para fazer com que o Anexo I a este Contrato passe a refletir o novo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem prejuízo do atendimento ao Valor Mínimo da Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 3.1 acima.

3.3 Caso, em qualquer Data de Apuração, o Agente Fiduciário verifique o descumprimento do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária com relação à respectiva Data de Referência:

- (i) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva Data de Apuração, o Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, aos Debenturistas e à Alienante sobre o não atendimento;
- (ii) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da comunicação a que se refere o inciso (i) acima, a Alienante deverá apresentar aos Debenturistas, novo(s) bem(ns) imóvel(is) que sejam aceitáveis, a exclusivo critério dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão, observados os seguintes requisitos:



- (a) seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) da Alienante;
- (b) esteja(m) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus");
- (c) esteja(m) acompanhado(s) de laudo de Avaliação emitido há menos de 45 (quarenta e cinco) dias, com valor suficiente para, somado ao valor agregado do Imóvel Alienado Fiduciariamente e do Segundo Imóvel Alienado Fiduciariamente, calculado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Segundo Imóvel, atender ao Valor Mínimo da Alienação Fiduciária;
- (d) esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) titular(es) e antecessor(es): (i) certidão de matrícula emitida há menos que 30 (trinta) dias; (ii) certidões negativas de Ônus e débitos pertinentes; (iii) atas das autorizações societárias da Alienante para a outorga da Alienação Fiduciária, devidamente arquivadas no registro do comércio competente e, se aplicável, acompanhadas das respectivas publicações; e (iv) o(s) laudo(s) de Avaliação a que se refere a alínea (c) acima; e
- (e) esteja(m) acompanhado(s) da declaração devidamente assinada pelos representantes da Alienante, com poderes para tanto, conforme modelo constante do Anexo II a este Contrato;
- (iii) caso os novo(s) bem(ns) imóvel(is) apresentados pela Alienante nos termos do inciso (ii) acima sejam aceitos pelos Debenturistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da apresentação, pela Alienante, dos novo(s) bem(ns) imóvel(is), nos termos do inciso (ii) acima:
- (a) as Partes se obrigam a aditar este Contrato, para refletir a inclusão de tais novo(s) bem(ns) imóvel(is) na Alienação Fiduciária; e
- (b) deverá ser observado o disposto na Cláusula 2 acima, para a averbação do aditamento a este Contrato no Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
- (iv) caso os novo(s) bem(ns) imóvel(is) apresentados pela Alienante, nos termos do inciso (ii) acima, não sejam aceitos pelos Debenturistas, estará configurado um Evento de Vencimento Antecipado, para os fins previstos na Escritura de Emissão.
- 3.4** A Alienante obriga-se a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, do Agente Fiduciário nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária.

4 EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 4.1** Verificando-se o inadimplemento de qualquer obrigação decorrente das Debêntures ou das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Escritura de Emissão ("**Vencimento Antecipado das Debêntures**"), o Agente Fiduciário poderá requerer ao Ofício de Registro

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Mr. Caroleen Catizane de Oliveira Almeida, Titular (AV, Titulado Neves, 806 - Ed. Espírito Santo, Laje B e C,
Caminho de São Jorge, 150 - Salvador, BA - CEP: 41110-000 - www.cartorioctazane.com.br/71-3092-1111

AUTENTICAÇÃO
Escritura de Sousa Silva
Excertamente Autorizado

Autentico a presente cópia por ser fiel
reprodução do documento original a mim
apresentado.
Dou fé. Salvador-BA, 28 de Setembro de
2022



Em Test. da Verdade.



de Imóveis que notifique a Alienante, por escrito, sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, e solicitando a purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo eventuais tributos e despesas de cobrança e de intimação. Fica, desde já, certo e ajustado que os Debenturistas poderão executar a garantia ora estabelecida, nos termos deste Contrato a exclusivo critério dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão.

- 4.2** Purgada a mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em valor correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, no prazo a que se refere a Cláusula 4.1 acima, convalescerá este Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias subsequentes, o Ofício de Registro de Imóveis objeto da excussão entregará ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, na forma prevista na Escritura de Emissão, ou, se não for possível, na forma orientada pelo Agente Fiduciário, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas do Ofícios de Registro de Imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente.
- 4.3** Decorrido o prazo a que se refere a Cláusula 4.1 acima sem a purgação da mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Ofício de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão, da consolidação da propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*.
- 4.4** Consolidada a propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o Imóvel Alienado Fiduciariamente será alienado a terceiros, da seguinte forma:
- (i) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial;
 - (ii) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e
 - (iii) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas o direito de proceder, às expensas da Alienante, a uma nova Avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, nos termos da Cláusula 1.6 acima.
- 4.4.2** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Alienante o direito de preferência para adquirir o Imóvel Alienado Fiduciariamente, observado o disposto no §2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514.
- 4.5** Os dois leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no município onde se situar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem prejuízo de outros meios de comunicação indicados pelo Agente

✓