

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL**

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel ("Contrato"), com efeitos de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- de um lado, na qualidade de fiduciante:

**ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.** (atual denominação social da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.), sociedade por ações com registro de companhia aberta, na categoria "B", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 35.980.592/0001-30, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, 40º andar, sala 4004, Botafogo, CEP 22.290-160, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, doravante denominada "Emissora" ou "Fiduciante"; e

- de outro lado, na qualidade de credor fiduciário: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de representante (a) da comunhão dos debenturistas do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*", celebrado em 01 de setembro de 2021 ("Escritura"); e (b) da comunhão dos debenturistas do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Drammen RJ Infraestrutura e Redes de Telecomunicações S.A.*", celebrado em 29 de novembro de 2022 ("Debenturistas 3ª Emissão" e "Escritura 3ª Emissão", respectivamente, sendo Escritura 3ª Emissão em conjunto com a Escritura 2ª Emissão, doravante denominadas "Escrituras"), neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominado simplesmente "Fiduciário" ou "Credor".

(a Fiduciante e o Credor doravante denominados em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

### **CONSIDERANDO QUE:**

(i) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 31 de agosto de 2021 aprovou, dentre outros, (i) a sua 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos ("Debêntures 2ª Emissão" e "2ª Emissão", respectivamente), nos termos da Escritura 2ª Emissão; (ii) a autorização para a outorga, pela Emissora, de todas e quaisquer garantias vinculadas à 2ª Emissão, incluindo, sem limitação, a esta Propriedade Fiduciária (conforme abaixo definida), a alienação fiduciária de equipamentos, a

cessão fiduciária da conta reserva e centralizadora, a cessão fiduciária da conta retenção para aquisição e a cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme previstos na Escritura 2ª Emissão; e (iii) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Emissora, da Escritura 2ª Emissão e dos demais documentos, instrumentos necessários para a realização da 2ª Emissão, incluindo, sem limitação, à celebração deste Contrato;

(ii) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 30 de novembro de 2022 aprovou, dentre outras matérias, (i) a sua 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos (“Debêntures 3ª Emissão” e “3ª Emissão”, respectivamente, sendo as Debêntures 2ª Emissão e as Debêntures 3ª Emissão definidas em conjunto como “Debêntures”, e a 2ª Emissão e a 3ª Emissão definidas em conjunto como “Emissões”), nos termos da Escritura 3ª Emissão; e (ii) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Fiduciante, da Escritura 3ª Emissão;

(iii) a Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 30 de novembro de 2022 aprovou, dentre outras matérias, (i) a autorização para a outorga, pela Emissora, de todas e quaisquer garantias vinculadas à 3ª Emissão; (ii) o Compartilhamento (conforme definido abaixo); e (iii) a autorização para a celebração e cumprimento, pela Emissora, dos documentos e instrumentos necessários para a outorga da Alienação Fiduciária, incluindo, sem limitação, a celebração deste Contrato;

(iv) o Fiduciário foi designado pelos Debenturistas (conforme definido abaixo) com o propósito de agir em nome dos Debenturistas com relação às garantias mencionadas nas Escrituras para garantir o pagamento das obrigações ali previstas e demais obrigações, com poderes para receber, deter, administrar, cumprir, exercer e executar as garantias e todos e quaisquer direitos e recursos dos Debenturistas em seu nome e em benefício destas;

(v) em cumprimento ao disposto nas Escrituras, a Fiduciante, neste ato, resolve alienar fiduciariamente em garantia e em favor do Debenturistas, neste ato representados pelo Credor, e em seu benefício, a propriedade fiduciária (“Propriedade Fiduciária”) do Imóvel especificado, descrito e caracterizado na Cláusula 2.1 abaixo (“Imóvel”), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei Federal nº 9.514/1997, já consideradas as alterações da Lei Federal nº 13.465/2017, em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Emissora nos termos das Escrituras, bem como eventuais honorários do Fiduciário, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Fiduciário e/ou pelos titulares das Debêntures (“Debenturistas”) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, das Escrituras e/ou dos Contratos de Garantia (conforme definido nas Escrituras), sempre até o limite da Parcela Garantida definido na Cláusula 3.1.3 deste Contrato (“Obrigações Garantidas”);

(vi) os Debenturistas da 2ª Emissão, em Assembleia Geral de Debenturistas da 2ª Emissão realizada em 30 de novembro de 2022, autorizaram, dentre outras matérias, o compartilhamento da Cessão Fiduciária entre os Debenturistas (“Compartilhamento”); e

(vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato, que se regerá de acordo com as Cláusulas e condições a seguir dispostas.

## **CLÁUSULA 1. DEFINIÇÕES**

**1.1. Interpretações.** (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas, parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto caso dispositivo expressamente em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos "incluir", "inclui" e "inclusive" devem ser interpretados como se acompanhados da expressão "sem limitação".

**1.2. Definições.** Exceto se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, todos os termos e expressões iniciados por letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos nas Escrituras.

## **CLÁUSULA 2. DO OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**2.1. Objeto.** A Fiduciante é a única, legítima e exclusiva titular do Imóvel, indicado e descrito sumariamente abaixo, sendo que, observado as Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo, o Imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais, do imóvel objeto da **matrícula nº 64.690 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Alegre**, que assim se descreve e caracteriza: “*Os prédios nºs 44 da rua Ramiro Barcellos e 1547, 1551, 1555 e 1583 da rua Voluntários da Patria e o respectivo terreno medindo 50,70m de frente à rua Ramiro Barcellos, esquina com a rua Voluntários da Patria, em cujo alinhamento mede 56,93m de frente; 64,50m no lado oposto a esta rua, por linha reta, onde divide com imóvel que é ou foi de Pedro Chaves Barcellos ou seus herdeiros, sendo a divisa do lado oposto à rua Ramiro Barcellos, formada por linha quebradas, composta de três retas: a primeira partindo do alinhamento da rua Voluntários da Patria, a oeste, segue na direção leste, na extensão de 47,70m, onde forma ângulo e segue na direção norte, na extensão de 7,57m onde forma outro ângulo e segue novamente na direção leste, na extensão de 18,30m, dividindo-se, por este lado, com imóvel que é ou foi da Companhia Maineri e Hammel. Bairro: Floresta. Quarteirão: ruas Voluntários da Patria, Ramiro Barcelos Gaspar Martins e Avenida Farrapos*”. Referido imóvel foi adquirido pela Fiduciante nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, datada de 28 de outubro de 2022, no livro 8098, folhas 055/062, ato nº 025, registrada no R-24 da referida

matrícula, datado de 1º de dezembro de 2022. O Imóvel se encontra cadastrado perante a Prefeitura de Porto Alegre sob a inscrição nº 1784684, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de R\$ 6.667.848,34 (seis milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, oitocentos e quarenta e oito reais e trinta e quatro centavos).

**2.2.** Valor do Imóvel. Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, o valor total do Imóvel, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, corresponde, nesta data, a R\$ 16.199.217,55 (dezesesseis milhões, cento e noventa e nove mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta e cinco centavos) em valor de mercado ("Valor do Imóvel"), e R\$ 11.339.000,00 (onze milhões e trezentos e trinta e nova mil reais) em valor de venda forçada ("Valor de Venda Forçada"), de acordo com o laudo de avaliação elaborado por LVN Engenharia e Avaliações, em 24 de outubro de 2022 ("Laudo de Avaliação").

**2.2.1.** O Valor de Venda Forçada, nos termos do Laudo de Avaliação encaminhado pela Fiduciante ao Credor, foi apurado conforme valores praticados para fins de venda forçada do Imóvel, considerando-se, para tanto, as características geoeconômicas da região onde o Imóvel encontra-se localizado, taxas mínimas de atratividade praticadas pelo mercado e método de avaliação de acordo com as normas de avaliação vigentes.

**2.3.** Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo único do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, as Partes ora declaram que o Valor de Venda Forçada, conforme disposto na Cláusula 2.2 acima, não é inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro público leilão.

**2.4.** Atualização do Laudo de Avaliação. A Fiduciante deverá apresentar ao Credor, anualmente, até o último dia útil do mês de julho, ou a qualquer momento caso solicitado de forma fundamentada pelos Debenturistas, atualização do Laudo de Avaliação, que deverá ser elaborado por pelas empresas Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. ou Engebanc Engenharia e Serviços Ltda..

**2.4.1.** Caso o novo laudo de avaliação identifique uma valorização do Imóvel, (a) por valorização do Imóvel, (b) pela realização de benfeitorias ou (c) pela desvalorização do Imóvel, a Fiduciante desde já autoriza que o Valor de Venda Forçada seja atualizado para fins de execução da presente garantia, comprometendo-se a celebrar eventual aditamento ao presente Contrato caso assim seja solicitado pelo Fiduciário.

### **CLÁUSULA 3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**3.1.** Alienação Fiduciária. Nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, sempre até o limite da Parcela Garantida (conforme definido abaixo), incluindo o principal, juros remuneratórios, encargos moratórios, eventuais multas ou despesas adicionais, bem como o ressarcimento dos valores despendidos que o Fiduciário venha comprovadamente a desembolsar por conta da execução da presente Propriedade Fiduciária e das demais garantias constituídas em virtude da dívida decorrente das Escrituras e/ou dos Contratos de Garantia e respectivos aditamentos, especificados na Cláusula 4.1 e seguintes deste Contrato, a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere ao Credor, em

caráter resolúvel e de forma irrevogável e irretroatável, sem reservas ou restrições, a Propriedade Fiduciária, que permanecerá íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas ou plenamente excutida a presente garantia.

**3.1.1.** O Imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais, alienações ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as partes.

**3.1.2.** A presente Propriedade Fiduciária produzirá efeitos imediatamente após o registro deste Contrato perante a matrícula do Imóvel, a ser realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que operar-se-á a transferência da Propriedade Fiduciária e da posse indireta do Imóvel, na forma da Cláusula 3.1 acima, subsistindo até o efetivo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**3.1.3.** As Partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que a alienação fiduciária ora constituída garantirá uma parcela das Obrigações Garantidas, sendo certo que o Imóvel assegura as Obrigações Garantidas até o montante de R\$ 11.339.000,00 (onze milhões e trezentos e trinta e nova mil reais) (“Parcela Garantida”).

**3.1.3.1.** As Partes concordam que a Parcela Garantida está relacionada ao Valor de Venda Forçada nesta data. Assim, na hipótese de revisão do respectivo valor de avaliação, nos termos deste Contrato, a Parcela Garantida acima poderá ser atualizada, conforme instruções do Credor, de forma a refletir corretamente o valor que o Imóvel possa garantir.

**3.1.4.** A Fiduciante, enquanto adimplente, permanecerá na posse direta do Imóvel enquanto não ocorrer a hipótese de consolidação da Propriedade Fiduciária em nome do Credor, na forma da Cláusula 5.4.2 e seguintes deste Contrato, observado o disposto nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 acima.

**3.1.5.** À Fiduciante é assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, sendo que a Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-o de eventual turbacão ou esbulho de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em especial, mas não se limitando, aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituicão da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuicões ou encargos, despesas condominiais, custos de manutencão, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, e/ou qualquer outra despesa de manutencão ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários ou eventuais benfeitorias realizadas no Imóvel que incidam ou venham a incidir sobre ele, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída. O Credor não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do

domínio pleno e/ou do uso do Imóvel pela Fiduciante, vez que figura como proprietário fiduciário do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel, nos termos deste Contrato.

**3.1.6.** Quaisquer valores com relação aos tributos, taxas, contribuições e despesas sobre o Imóvel, eventuais custos condominiais, custos de manutenção, segurança, monitoramento e remediação de passivos fiscais, ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel, prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro deverão ser arcados pela Fiduciante. Caso a Fiduciante deixar de pagar quaisquer de tais valores quando devidos, poderá o Credor realizar tais pagamentos (que deverão ser antecipados pelos Debenturistas ao Credor), bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Credor a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (inclusive honorários e despesas de consultores e peritos), os quais deverão ser reembolsados pela Fiduciante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento de solicitação efetuada pelo Credor nesse sentido. A Fiduciante se obriga a pagar ao Credor juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Os valores antecipados pelos Debenturistas serão ressarcidos pelo Credor tão logo reembolsados pela Fiduciante.

**3.1.7.** O Credor terá o direito de denunciar a Fiduciante à lide, caso por qualquer motivo o Credor, como proprietário fiduciário do Imóvel, venha a ser incluído em eventual posição passiva em toda e qualquer demanda, ação, processo, reclamação, investigação, inquérito, arbitragem, mediação ou outro tipo de ação ou processo, judicial ou administrativo, individual ou coletivo, originado por obrigação ou passivo que possa acarretar uma perda, e toda e qualquer pretensão que possa vir a constituir uma perda, sendo apresentada por terceiro, incluindo autoridades governamentais, a respeito de questão de responsabilidade da Fiduciante e/ou de terceiros, por força de lei ou de disposição contratual relacionada ao Imóvel e as atividades exercidas e que serão exercidas no Imóvel.

**3.2.** Comprovantes. O Credor reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir a apresentação, em até 2 (dois) dias, dos comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições além de eventuais custos condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel.

**3.3.** Tributos. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e do art. 1.368-B do Código Civil, o Credor (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

**3.4. Acessões.** A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações existentes atualmente e as que lhe forem acrescidas, as quais não poderão ser retiradas, alteradas ou inutilizadas salvo mediante prévia e expressa autorização do Credor, e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral e irrevogável das Obrigações Garantidas, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a Fiduciante cumpra integralmente todas as Obrigações Garantidas.

**3.5. Benfeitorias.** Não haverá direito de indenização e/ou de retenção da Fiduciante por conta de benfeitorias introduzidas no Imóvel, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Credor, de modo que qualquer acessão ou benfeitoria introduzida no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente ao Imóvel, recaindo sobre tais benfeitorias a presente garantia fiduciária.

**3.6. Registro.** A Fiduciante obriga-se a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, na matrícula do Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em prazo não excedente a 30 (trinta) dias corridos a contar da data de prenotação do presente Contrato ou aditamento, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme aplicável.

**3.7. Autorização para Registro.** As Partes autorizam, desde já, que os Oficiais do Cartório de Registro de Imóveis competente procedam a todos os atos de registros e averbações necessários e decorrentes do presente Contrato.

**3.8. Providências para Registro.** Obriga-se a Fiduciante a tomar todas as providências necessárias para que se efetivem as referidas inscrições, registros e averbações, às suas expensas exclusivas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer todos os documentos adicionais que forem solicitados, a comprovar a obtenção de anuências e/ou consentimentos legalmente exigíveis, e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**3.8.1.** A Fiduciante deverá atender de forma diligente e pontual quaisquer exigências que o Cartório de Registro de Imóveis competente venha a fazer com relação ao registro deste Contrato ou de eventual aditamento, no menor prazo possível.

**3.8.2.** A Fiduciante não poderá, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir ou onerar os direitos de que a Fiduciante seja titular sobre o Imóvel, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência do Credor e, cumulativamente, o terceiro adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

**3.9.** Ocorrerá o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, se, além dos casos previstos em lei, nas Escrituras, nos Contratos de Garantia e/ou neste Contrato, a Fiduciante: (a) alienar, prometer a alienar, transferir a qualquer título, direta ou indiretamente (inclusive via a transferência do controle societário), renunciar, ceder, prometer ceder, dispor, locar, doar, permutar, dar em comodato, comprometer-se a vender, desmembrar, lotear e/ou incorporar o Imóvel, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência do Credor, por escrito; (b) onerar, gravar e/ou constituir novas garantias, a qualquer título, em favor de qualquer terceiro, sem a prévia e expressa anuência do Credor, por escrito; (c) deixar de pagar os impostos, taxas, tarifas e todo e quaisquer outros encargos incidentes sobre o Imóvel, bem como eventuais custos

condominiais, custos de manutenção, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem no Imóvel, seguro, segurança, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel; (d) se, contra a Fiduciante, for movida qualquer ação que afete sua solvência, for pedida a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou falência da Fiduciante; e/ou (e) o descumprimento de qualquer obrigação da Fiduciante, total ou parcialmente, aqui assumida, bem como nas Escrituras, inclusive com relação às Obrigações Garantidas.

**3.10. Desapropriação.** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, o Credor, na qualidade de proprietário fiduciário do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

**3.10.1.** Se no dia de recebimento pelo Credor, a justa e prévia indenização do Imóvel for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será depositada em conta corrente de titularidade da Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, o Credor ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante sendo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas.

**3.10.2.** Na hipótese estabelecida Cláusula 3.10.1.(b) acima a Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, sendo que o recebimento da indenização não importará em nenhum caso exoneração ou quitação da Fiduciante.

**3.11. Pagamento Parcial.** O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração parcial correspondente da garantia fiduciária do Imóvel ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pelo Credor, nos termos previstos neste Contrato e na Lei 9.514/97.

#### **CLÁUSULA 4. DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.**

**4.1. Obrigações Garantidas.** Nos termos do disposto no artigo 24 da Lei 9.514/1997 e observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo, as Partes concordam e reconhecem que a Propriedade Fiduciária ora ajustada tem por objeto garantir as Obrigações Garantidas assumidas pela Fiduciante nos termos das Escrituras, nos Contratos de Garantia e eventuais aditamentos a serem celebrados, dos quais este Contrato constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito, como se estivesse ora transcrito.

**4.2.** As Obrigações Garantidas incluem, também, todas as obrigações pecuniárias atualmente devidas ou que venham a ser devidas ou incorridas no futuro pela Fiduciante, seja com relação ao principal, juros, taxas, custas, despesas ou outros valores (inclusive juros de mora e quaisquer outros montantes incidentes após o vencimento) que possam ser devidos nos termos das Escrituras e/ou nos Contratos de Garantia em relação ao pagamento das Obrigações Garantidas conforme acima, seja com relação a pagamento de impostos, taxas, tarifas e todo e quaisquer outros encargos incidentes sobre o Imóvel, bem como eventuais custos condominiais, custos de manutenção, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem no

Imóvel, seguro, segurança, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel.

**4.3. Descrição das Obrigações Garantidas.** Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor total dos principais das Obrigações Garantidas é, na Data de Emissão 2ª Emissão (conforme definido abaixo), de **R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)**, e, na Data de Emissão 3ª Emissão (conforme definido abaixo), de **R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)**, sendo garantido por esta Propriedade Fiduciária o percentual da Parcela Garantida conforme disposto na Cláusula 3.1.3 acima, bem como estabelecem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente Propriedade Fiduciária:

**4.3.1. Principais características das Debêntures 2ª Emissão:**

- (i) Data de Emissão 2ª Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures 2ª Emissão foi o dia 3 de setembro de 2021 (“Data de Emissão 2ª Emissão”).
- (ii) Prazo e Data de Vencimento 2ª Emissão: Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures 2ª Emissão, conforme previsto na Escritura 2ª Emissão, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura 2ª Emissão), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura 2ª Emissão) com eventual resgate da totalidade das Debêntures 2ª Emissão e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 2ª Emissão, nos termos previstos na Escritura 2ª Emissão, as Debêntures 2ª Emissão terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão 2ª Emissão, vencendo-se, portanto, em 3 de setembro de 2028 (“Data de Vencimento 2ª Emissão”).
- (iii) Valor Nominal Unitário 2ª Emissão: o valor nominal unitário das Debêntures 2ª Emissão será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão 2ª Emissão (“Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão”).
- (iv) Atualização Monetária das Debêntures 2ª Emissão: o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão não será atualizado monetariamente.
- (v) Remuneração das Debêntures 2ª Emissão: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 5,00% (cinco por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração 2ª Emissão”). A Remuneração 2ª Emissão será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão), desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme

definido na Escritura 2ª Emissão) ou Data de Pagamento da Remuneração 2ª Emissão (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração 2ª Emissão em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura 2ª Emissão) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura 2ª Emissão) (exclusive), o que ocorrer primeiro. A Remuneração 2ª Emissão será calculada de acordo com a fórmula estabelecida na Escritura 2ª Emissão.

- (vi) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir do 3º (terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão 2ª Emissão, devidas sempre no dia 3 (três) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 3 de dezembro de 2021 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures 2ª Emissão, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura 2ª Emissão.
- (vii) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures 2ª Emissão serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures 2ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante (conforme definido na Escritura 2ª Emissão) e Escriturador (conforme definido na Escritura 2ª Emissão), para as Debêntures 2ª Emissão que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- (viii) Encargos Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração 2ª Emissão, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos Debenturistas 2ª Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios 2ª Emissão”).

#### 4.3.2. Principais características das Debêntures 3ª Emissão:

- (i) Data de Emissão 3ª Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures 3ª Emissão será o dia 3 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão 3ª Emissão”).
- (ii) Prazo e Data de Vencimento 3ª Emissão: Ressalvadas as hipóteses de resgate das Debêntures 3ª Emissão, conforme previsto na Escritura 3ª Emissão, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura 3ª Emissão), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura 3ª Emissão) com eventual resgate da totalidade das Debêntures 3ª Emissão e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 3ª Emissão, nos termos previstos na

Escritura 3ª Emissão, as Debêntures 3ª Emissão terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão 3ª Emissão, vencendo-se, portanto, em 3 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento 3ª Emissão”).

- (iii) Valor Nominal Unitário 3ª Emissão: o valor nominal unitário das Debêntures 3ª Emissão será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão 3ª Emissão (“Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Emissão”) e, em conjunto com Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Emissão, “Valores Nominais Unitários das Debêntures”).
- (iv) Atualização Monetária das Debêntures 3ª Emissão: o Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Emissão não será atualizado monetariamente.
- (v) Remuneração das Debêntures 3ª Emissão: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Emissão, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 5,00% (cinco por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Inicial 3ª Emissão”).

A Remuneração Inicial 3ª Emissão poderá ser aumentada caso a Emissora (a) não cumpra as metas associadas aos respectivos indicadores de chave de desempenho (*key performance indicators* – KPIs), conforme definidos no **Anexo III** da Escritura 3ª Emissão, nas respectivas Datas de Observação (conforme definido no **Anexo III** à Escritura 3ª Emissão), conforme atestado pelo Relatório do Verificador Externo (conforme definido no **Anexo III** à Escritura 3ª Emissão); ou (b) não entregue ao Agente Fiduciário até as respectivas Datas de Verificação (conforme definido na Escritura 3ª Emissão), o Relatório do Verificador Externo (qualquer uma dessas hipóteses, um “Mecanismo de Step Up”).

Na ocorrência de um Mecanismo de Step Up, a Remuneração Inicial poderá ser aumentada nos termos previstos na Escritura 3ª Emissão.

Considera-se “Remuneração 3ª Emissão” a Remuneração Inicial 3ª Emissão, acrescida do Step Up da Remuneração 3ª Emissão na Primeira Data de Verificação e/ou do *Step Up* da Remuneração 3ª Emissão na Segunda Data de Verificação e/ou do Step Up da Remuneração 3ª Emissão na Terceira Data de Verificação, se e conforme aplicável.

A Remuneração 3ª Emissão será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Emissão (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Emissão), desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido na Escritura 3ª Emissão) ou Data de Pagamento da Remuneração 3ª Emissão (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive) até (i) a data de pagamento da Remuneração 3ª Emissão em questão; (ii) data em que

ocorrer o resgate previsto na Cláusula 4.12.6 da Escritura 3ª Emissão; (iii) a data em que ocorrer uma Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura 3ª Emissão) com eventual resgate da totalidade das Debêntures 3ª Emissão; (iv) a data em que ocorrer um Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura 3ª Emissão) (exclusive); ou (v) a data de pagamento decorrente de vencimento antecipado em decorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme definidos na Escritura 3ª Emissão), o que ocorrer primeiro. A Remuneração 3ª Emissão será calculada de acordo com a fórmula estabelecida na Escritura 3ª Emissão.

- (vi) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Emissão: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Emissão será amortizado em 28 (vinte e oito) parcelas trimestrais e consecutivas, a partir do 3º (terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão 3ª Emissão, devidas sempre no dia 3 (três) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 3 de março de 2023 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures 3ª Emissão, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura 3ª Emissão.
- (vii) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures 3ª Emissão serão efetuados pela Fiduciante no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures 3ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante (conforme definido na Escritura 3ª Emissão) e Escriturador (conforme definido na Escritura 3ª Emissão), para as Debêntures 3ª Emissão que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- (viii) Encargos Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração 3ª Emissão, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos Debenturistas 3ª Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Fiduciante ficarão sujeitos a: (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios 3ª Emissão” e, em conjunto com Encargos Moratórios 2ª Emissão, “Encargos Moratórios”).

**4.4.** Caráter não excludente da Propriedade Fiduciária. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Propriedade Fiduciária com as demais garantias outorgadas no âmbito das Escrituras, podendo o Credor executar todas ou cada uma delas, conjunta, separada e/ou indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar, total ou parcialmente, as Obrigações Garantidas, a critério exclusivo do Credor.

**CLÁUSULA 5. EXCUSSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL E COMPARTILHAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**5.1. Inadimplemento e Mora.** Vencida e não paga, no todo ou em parte, as Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Fiduciante, hipótese em que o Credor estará autorizado a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia até o limite da Parcela Garantida e requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive tributos e despesas com cobrança de intimação.

**5.1.1.** Para tanto, as Partes declaram e concordam que não haverá o prazo de carência previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 9.514/1997, para a expedição da referida intimação pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, intimação essa que, portanto, deverá ser efetuada imediatamente após o requerimento do Credor.

**5.2. Procedimento de Intimação.** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pelo Credor ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

(ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação.

(iii) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes ou procuradores regularmente constituídos, no endereço indicado preâmbulo deste Contrato.

(iv) as Partes reconhecem e concordam que, conforme § 3º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 quando, por duas vezes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por ele credenciado, houver procurado a Fiduciante, no seu endereços acima indicados, sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei Federal nº13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”);

(v) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(vi) se constatado que a Fiduciante se encontra em outro local incerto e não sabido, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do §4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997;

(vii) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item “(b)” acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Credor requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Credor, da titularidade fiduciária do Imóvel; e

(viii) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

**5.3. Purgação da Mora.** Purgada a mora, convalidará a Propriedade Fiduciária e Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, nos 03 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará ao Credor as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação, a suas expensas.

**5.4. Consolidação da Propriedade.** Caso não haja a purgação da mora, em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, o Credor poderá requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), a plena propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome do Credor, nos termos do artigo 26, §7º da Lei Federal nº 9.514/1997, que promoverá o público leilão extrajudicial do Imóvel, observando o procedimento adotado pelo artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme abaixo disposto.

**5.4.1.** Na hipótese acima prevista, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta do Imóvel, devendo desocupá-lo em até 30 (trinta) dias contados da efetiva consolidação da propriedade do Imóvel.

**5.4.2.** Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo previsto acima, o Credor, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente dos procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 30 da Lei nº 9.514/1997.

**5.5. Leilão Extrajudicial.** Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel e pago o correspondente ITBI, o Credor, no prazo descrito na Cláusula 5.5.2 abaixo, promoverá o público leilão extrajudicial para a alienação forçada do Imóvel, do qual deverá ser intimada a Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.

**5.5.1.** Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio de endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante.

**5.5.2.** O primeiro público leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, e terá como base o valor de avaliação do Imóvel descrito na Cláusula 2.2 deste Contrato.

**5.5.2.1.** Se, no primeiro público leilão, não houver oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme descrito na Cláusula 5.2 acima, o Imóvel será ofertado em segundo público leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor igual ou superior ao limite da Parcela Garantida reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 9.514/1997.

**5.5.2.2.** O Credor poderá optar por executar a presente garantia em relação à parte de qualquer das Obrigações Garantidas, até o limite da Parcela Garantida, sem que isso implique quitação do restante das Obrigações Garantidas ou de outros valores eventualmente devidos pela Fiduciante ao Credor. Na hipótese de execução parcial do valor de qualquer das Obrigações Garantidas, será considerado o montante executado para os fins de leilão público extrajudicial, observado o procedimento aqui estabelecido.

**5.5.3.** No segundo público leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao limite da Parcela Garantida reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso.

**5.5.3.1.** Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao limite da Parcela Garantida ou, ainda, se não houver lançador, o Credor será mantido, de forma definitiva na propriedade e na posse do Imóvel, e a execução continuará com relação ao restante das Obrigações Garantidas.

**5.6. Direito de Preferência.** À Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome do Credor e a realização do segundo público leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às

despesas e aos valores correspondentes ao ITBI, pagos para efeito de consolidação da Propriedade Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata esta Cláusula 5.6, inclusive custas e emolumentos.

**5.7. Valores.** Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação do Imóvel por terceiros, em leilão/praca, ou pelo Credor no segundo público leilão/praca negativo, for inferior ao limite da Parcela Garantida, fica certo e ajustado que o Credor ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante.

**5.7.1.** Para fins do disposto na Cláusula 5.7 acima, em sendo negativo o segundo público leilão, o Credor terá a propriedade plena do Imóvel, sendo certo que Valor de Venda Forçada será abatido das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante responsável pela diferença, nos termos previstos nas Escrituras e neste Contrato.

**5.7.2.** Para fins do disposto nesta Cláusula 5.7, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- (i) o valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas, de acordo com o estabelecido nas Cláusulas 4.1 e 4.2 acima, limitado ao valor referente à Parcela Garantida, conforme estabelecido na Cláusula 3.1.3 acima, nele incluídos os valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade do Imóvel na pessoa do Credor e acrescidos das respectivas penalidades moratórias, compensatórias e outras despesas;
- (ii) quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o Imóvel, incluindo o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e quaisquer outros encargos, inclusive tributários, eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (iii) passivos ambientais e trabalhistas, do Imóvel, despesas de água, luz, gás, outras despesas com serviços de concessionárias (valores vencidos e não pagos à data do leilão), seguros, gastos com segurança, manutenção, benfeitorias, consertos no Imóvel e encargos condominiais, se for o caso;
- (iv) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- (v) o correspondente Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI; e
- (vi) emolumentos e custas cartorárias.

**5.7.3.** O Credor poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles.

**5.8. Venda.** Caso ocorra a venda do Imóvel, no 1º ou no 2º leilões acima previstos, o Credor deduzirá da quantia apurada a soma do valor da Parcela Garantida reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguros, dos encargos legais e contratuais, dos tributos, inclusive do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade e demais

verbas referidas na Cláusula 5.7.2 acima, e entregará, no prazo de 5 (cinco) dias subsequentes, à Fiduciante, a quantia que eventualmente sobejar.

**5.8.1.** O Credor transmitirá ao licitante vencedor, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do Imóvel, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão.

**5.8.2.** Fica assegurada ao Credor ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, a imissão na posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 30 (trinta) dias.

**5.8.2.1.** Ainda, em caso da não desocupação ou não devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, custos condominiais, seguros, custos com sistema de segurança, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.

**5.9.** Renúncia. A Fiduciante, neste ato, renuncia expressamente ao previsto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, de forma que a excussão da presente garantia real não exonera os respectivos devedores do cumprimento das Obrigações Garantidas ainda existentes. Adicionalmente, na hipótese de excussão da presente garantia, a Fiduciante desde já renuncia a qualquer direito de sub-rogação, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas que sejam satisfeitas com recursos decorrentes da excussão da presente garantia. A Fiduciante reconhece, portanto: (i) que não terá qualquer pretensão ou ação contra Fiduciante, os Debenturistas, ou o Fiduciário, e/ou o eventual adquirente do Imóvel em razão de tal sub-rogação; e (ii) que a renúncia de sub-rogação aqui prevista não implica em enriquecimento sem causa da Fiduciante, dos Debenturistas, do Fiduciário, e/ou do eventual adquirente do Imóvel.

**5.10.** A Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia o Credor, na qualidade de representante dos Debenturistas, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como seu procurador para exercer todos os direitos inerentes sobre a presente Propriedade Fiduciária, incluindo: (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel; (ii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante necessário para constituir, conservar, formalizar e validar as referidas garantias e aditar este Contrato; (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, na forma das Escrituras ou de qualquer dos demais documentos das Emissões, realizar a venda judicial ou extrajudicial ou a excussão do Imóvel, observadas as disposições deste Contrato, podendo para tanto assinar todos os documentos e contratos nesse sentido; e (iv) substabelecer os poderes ora conferidos, com reserva de iguais poderes, para exercício dos seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato (a) enquanto não estiver em curso um Evento de Inadimplemento; e (b) após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento para qualquer terceiro; e (v) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato. A procuração acima é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração será válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou enquanto subsistirem as Obrigações Garantidas.

**5.11.** Os recursos apurados com a excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato, deverão ser imediatamente aplicados para fins da liquidação das Obrigações Garantidas, respeitando a seguinte ordem de prioridade: (i) despesas incorridas com eventual processo judicial, inclusive custas processuais e honorários advocatícios e de peritos; (ii) pagamento de eventuais custos e despesas decorrentes dos procedimentos de excussão da Propriedade Fiduciária; (iii) pagamento de penalidades e outras taxas contratuais; (iv) Remunerações 2ª Emissão, Remuneração 3ª Emissão e Encargos Moratórios; e (v) saldo dos Valores Nominais Unitários das Debêntures.

**5.12.** Os Debenturistas 2ª Emissão e os Debenturistas 3ª Emissão serão considerados credores conjuntos, nos termos do artigo 260 do Código Civil, não solidários, não subordinados e em igualdade de condições em relação aos direitos e garantias compartilhados nos termos deste Contrato, sendo certo que não há qualquer vínculo de responsabilidade e/ou solidariedade passiva entre os Debenturistas 2ª Emissão e os Debenturistas 3ª Emissão.

**5.13.** Todo e qualquer montante, que venha a ser recebido pelo Fiduciário mediante excussão da presente garantia será compartilhado entre os Debenturistas em observância ao percentual do saldo devedor das Obrigações Garantidas das Debêntures 2ª Emissão ou do saldo devedor das Obrigações Garantidas das Debêntures 3ª Emissão, conforme o caso, em relação ao saldo devedor total das Obrigações Garantidas das Debêntures 2ª Emissão ou ao saldo devedor total das Obrigações Garantidas das Debêntures 3ª Emissão, conforme o caso, na data em que ocorrer declaração de vencimento antecipado pelos Debenturistas 2ª Emissão e/ou pelos Debenturistas 3ª Emissão, conforme o caso, e for iniciado o procedimento de excussão da garantia previsto nesta Cláusula 5, sem qualquer prioridade ou subordinação. O Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos Debenturistas, deverá se assegurar da observância do previsto nesta Cláusula 5.

**5.14.** Sem prejuízo do disposto na Escritura 2ª Emissão e/ou na Escritura 3ª Emissão, as disposições desta Cláusula 5 que diga respeito às obrigações e/ou faculdades dos Debenturistas 2ª Emissão ou dos Debenturistas 3ª Emissão vincularão e aplicar-se-ão exclusivamente ao Fiduciário, aos Debenturistas 2ª Emissão e aos Debenturistas 3ª Emissão, sendo vedado à Fiduciante opor tais disposições em proveito próprio a qualquer terceiro, sobretudo de forma que possa vir a prejudicar a excussão da presente garantia e/ou limitar, de qualquer forma, os direitos dos Debenturistas 2ª Emissão e/ou dos Debenturistas 3ª Emissão.

## **CLÁUSULA 6. TÉRMINO E LIBERAÇÃO.**

**6.1.** Este Contrato permanecerá em pleno vigor e efeito até a conclusão de todos os procedimentos de indenização e pagamento dos valores que venham a ser considerados devidos a título de indenização ao Credor, nos termos das Escrituras e/ou dos Contratos de Garantia ou até a consolidação da Propriedade Fiduciária, conforme Cláusula 5 acima.

**6.2.** A Propriedade Fiduciária resolver-se-á, automaticamente, conforme previsto na Cláusula 4.2.4 acima e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Propriedade Fiduciária dada aqui em garantia.

**6.3.** Conforme for resolvida a Propriedade Fiduciária, na forma prevista na Cláusula 6.2 acima, o Credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de quitação à Fiduciante para o cancelamento da garantia.

## **CLÁUSULA 7. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS.**

**7.1.** Declarações da Fiduciante. A Fiduciante declara e garante, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da lei, que:

- (i) têm plena capacidade de assumir as obrigações a ele imputável estabelecidas neste Contrato, possuindo direitos, poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (ii) os termos deste Contrato representam fielmente sua vontade, sendo certo que a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé e a Fiduciante adotou todas as medidas necessárias para tal celebração, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- (iii) o presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (iv) está plenamente apto a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados às Emissões foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa, tendo a Fiduciante pleno conhecimento das disposições também contidas nas Escrituras e nos Contratos de Garantia, com as quais concorda e anui em sua integralidade para todos os fins;
- (vii) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistido por advogados durante toda a referida negociação;
- (viii) foi assessorado por consultorias legais e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ou ao cumprimento deste Contrato;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóvel;

(xi) inexistem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados ao Imóvel;

(xii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Propriedade Fiduciária;

(xiv) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

(xv) não há qualquer inadequação do Imóvel às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido à inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente, tampouco de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(xvi) não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel, sendo certo que, caso venha a surgir qualquer reclamação ambiental, serão empregados os melhores esforços para que seja sanada pela Fiduciante, de forma que o Imóvel não será afetado;

(xvii) não existem contra o Imóvel de questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção

do ambiente natural ou dos organismos vivos; localização em terras de ocupação indígena ou quilombola, ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que, caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que o Imóvel não serão afetados;

(xviii) é responsável integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental no Imóvel;

(xix) o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente as Obrigações Garantidas, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Fiduciante agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que o Imóvel não será afetado;

(xx) não existe ato administrativo ou processo de desapropriação contra o Imóvel em trâmite, e desconhece a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, total ou parcial do Imóvel;

(xxi) não existe processo de tombamento ou tombamento definitivo, total ou parcial do Imóvel, e o Imóvel não está localizado em área que a legislação e regulamentação aplicáveis conceituam como de entorno de outro bem tombado;

(xxii) é responsável pela existência, evicção, boa conservação e ausência de vícios de qualquer natureza no Imóvel;

(xxiii) contratará, renovará anualmente e manterá em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial do Imóvel em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, pelo Valor do Imóvel, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Propriedade Fiduciária, em seguradora de primeira linha, indicando o Credor como o única e exclusivo beneficiário, arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e apresentará o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor, anualmente e/ou sempre que for solicitado; e

(xxiv) a garantia constituída através da presente Propriedade Fiduciária não constitui bens de capital essenciais à atividade empresarial da Fiduciante (de forma que prevalecerão os direitos de propriedade e as condições pactuadas nos termos deste Contrato em qualquer hipótese, inclusive para fins do parágrafo 3º, do Artigo 49, da Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005) e a Fiduciante renuncia de forma irrevogável, irretroatável e isenta de qualquer vício de consentimento, a qualquer prerrogativa, atual ou futura, de pleitear ou de qualquer outro modo discutir, em juízo ou fora dele, o reconhecimento (a) da essencialidade dos bens ou direitos, ou, ainda, (b) de

qualquer outro argumento correlato que venha a impedir/obstar a livre e irrestrita excussão da Propriedade Fiduciária.

**7.2.** As declarações prestadas pela Fiduciante no presente Contrato são verdadeiras, corretas válidas e suficientes. A Fiduciante obriga-se a mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sob pena das consequências previstas a seguir em favor do Credor, desde que sejam apurados prejuízos decorrentes comprovados para o Credor e/ou para o Imóvel, após prévia notificação, por escrito, com prazo de cura de 15 (quinze) dias corridos concedido para a Fiduciante. Assim, a Fiduciante obriga-se a (i) comunicar em até 2 (dois) dias ao Credor, caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1, acima tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, o Credor, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 7.1.

**7.3.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:

(i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor, a seu exclusivo custo e despesas, em até 2 (dois) dias a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (a) proteger o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Credor, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas do Credor para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

(iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

(iv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (a) à assinatura deste Contrato; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(v) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Credor;

(vi) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o Credor informado por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

(vii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; e (b) para a continuidade das suas operações;

(viii) autorizar o Credor, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionado, mediante data e hora a serem previamente acordadas entre as Partes;

(ix) pagar ou fazer com que sejam pagos qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel;

(x) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato; e

(xi) manter íntegra a Propriedade Fiduciária, conservando o Imóvel, inclusive as benfeitorias que neles venham a existir, em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os, as suas exclusivas expensas, contra quaisquer reivindicações, da turbação ou de iminente turbação de terceiros, praticando todos os atos necessários para preservar a posse e a propriedade do Imóvel.

## **CLÁUSULA 8. DISPOSIÇÕES GERAIS.**

**8.1.** Este Contrato constitui parte integrante e complementar das Escrituras e das Emissões, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

**8.2.** Caso quaisquer das Partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste Contrato, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuído por esta Propriedade Fiduciária ou pela lei aplicável, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, remissão e nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste Contrato, principalmente no que se refere aos acréscimos contratados.

**8.3.** As Partes têm certo, justo e acordado que a garantia das Obrigações Garantidas ora constituída é plena e juridicamente válida, vinculante e obrigatória, e eficaz perante as Partes a partir desta data, bem como o será *erga omnes* mediante o registro deste Contrato na matrícula do Imóvel.

**8.3.1.** As Partes desde já autorizam o registro deste Contrato e da Propriedade Fiduciária na matrícula do Imóvel, obrigando-se, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive dito registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato.

**8.4.** A Fiduciante, conforme aqui representado, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos Artigos 683 a 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Credor, como seu bastante procurador, de modo a: (a) praticar todos os atos de qualquer natureza exigidos ou necessários para formalizar, averbar ou registrar este Contrato, ou quaisquer aditivos deste Contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (b) praticar qualquer outro ato que seja necessário, nos termos da legislação aplicável atualmente em vigor, com a finalidade de formalizar os direitos de garantia sobre o Imóvel e preservar e manter as garantias previstas neste Contrato; e (c) praticar quaisquer atos ou assinar quaisquer documentos exigidos, necessários ou convenientes para o efetivo e fiel cumprimento deste Contrato.

**8.5.** As Partes requerem aos Oficiais do Cartório de Registro de Imóveis competente, 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 expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

**8.6.** O presente Contrato contém os acordos e entendimentos integrais relativos ao negócio ora contemplado e prevalece sobre quaisquer entendimentos prévios mantidos entre as Partes em relação ao mesmo objeto.

**8.7.** A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato desde que não afeta a validade do presente Contrato, não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as Partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

**8.8.** Correrão por conta da Fiduciante todos os tributos, contribuições e encargos de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre (i) o Imóvel, incluindo mas não se limitando a eventuais passivos ambientais e trabalhistas, seguros, gastos com segurança, manutenção, benfeitorias e consertos, além de encargos condominiais; (ii) e/ou a Propriedade Fiduciária, os valores e pagamentos dela decorrentes, movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato.

**8.9.** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-

Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula 8.

## **CLÁUSULA 9. COMUNICAÇÕES.**

**9.1.** Quaisquer notificações, cartas e comunicações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, em português, ser entregues em mãos (caso em que será considerada entregue na ocasião em que forem entregues) ou enviada por correspondência registrada com aviso de recebimento (caso em que será considerada entregue na data certificada pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos) ou por e-mail (com aviso de recebimento, caso em que será considerada recebida na data do aviso de recebimento) para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante:

### **ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

Rua Lauro Muller, nº 116, 40º andar, sala 4004, Botafogo

CEP 22.290-160

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Girardi e Rogério Bruck Ely

Telefone: (21) 3292-1221

e-mail: re@piemonteholding.com

Se para o Credor:

### **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro,

CEP 20.050-005

Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: (21) 2507-1949

e-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

**9.2.** Qualquer Parte poderá alterar os dados e endereços acima mediante notificação por escrito à outra Parte de acordo com esta Cláusula 9, sendo que, com relação a esta disposição, a notificação será considerada recebida apenas mediante reconhecimento de tal recebimento por ambas as Partes.

## **CLÁUSULA 10. FORO DE ELEIÇÃO.**

**10.1.** O presente Contrato, bem como os direitos e obrigações nele previstos, serão regidos e interpretados pelas leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios relacionados a este Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Aditamento, eletronicamente em vias idênticas, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 7 de dezembro de 2022.

*restante da página deixado intencionalmente em branco  
assinaturas seguem nas próximas páginas*

*(Página 1/3 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)*

**ELEA DIGITAL INFRAESTRUTURA E REDES DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.**

---

Nome: Marco Girardi

Cargo: Diretor Financeiro e Diretor de  
Relações com Investidores

---

Nome: Rogério Bruck Ely

Cargo: Diretor Operacional

*(Página 2/3 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

---

Nome: Carlos Alberto Bacha  
Cargo: Procurador

---

Nome: Pedro Paulo Farne D’Amoed  
Fernandes de Oliveira  
Cargo: Procurador

*(Página 3/3 de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel”)*

**TESTEMUNHAS**

---

Nome: Claudio Cornetti de Castro Neto  
CPF: 379.210.248-07

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69