### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

celebrado entre

### GPC QUÍMICA S.A.

*como Fiduciante*

e

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

*como Agente Fiduciário, representando a comunhão de Debenturistas*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datado de

[•] de setembro de 2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“**Lei nº 9.514/97**”), as partes:

1. como Fiduciante:

**GPC QUÍMICA S.A.**, sociedade por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 70, Pavimento 5, CEP 20021-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 90.195.892/0001-16, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Fiduciante**” ou “**Emissora**”); e **[Nota Genial: Time Lefosse, IMPORTANTE confirmar propriedade dos imóveis no âmbito da DD**] [**Nota Lefosse: Propriedade de ambos os imóveis confirmada**]

1. como Agente Fiduciário, representando a comunhão de Debenturistas:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão da Fiduciante (“**Agente Fiduciário**” e “**Debenturistas**”, respectivamente);

Fiduciante e Agente Fiduciário referidos conjuntamente com como “**Partes**” e, individual e indistintamente como “**Parte**”;

**CONSIDERANDO QUE:**

* 1. em [•] de [•] de 2021 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante que aprovou, dentre outros: [**(i)** a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da Fiduciante (“**Debêntures**”), no montante total de até R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), podendo ser diminuído em razão da Distribuição Parcial (conforme definido na Escritura de Emissão) (“**Emissão**”), para distribuição pública com esforços restritos e seus termos e condições, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”); e **(ii)** a prática, pelos diretores da Fiduciante, de todos os atos necessários à efetivação das deliberações constantes da ordem do dia, inclusive celebrar todos os documentos necessários à concretização da Emissão e da Oferta, incluindo eventuais aditamentos], nos termos dos artigos 59, *caput*, e 122, IV, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
  2. [a Emissão, a Oferta, a outorga das Garantias (conforme abaixo definido), incluindo a constituição da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida), pela Fiduciante, e a celebração deste Instrumento e dos demais Contratos de Garantia, dentre outros, foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Fiduciante realizada em [•] de [•] de 2021, em conformidade com o disposto no artigo 18, item (o), do estatuto social da Fiduciante];
  3. em [•] de [•] de 2021, a Fiduciante, na qualidade de emissora das Debêntures, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e Apolo Tubos e Equipamentos S.A., Dexxos Participações S.A. e Apolo Tubulars S.A. (em conjunto, “**Fiadores**”), na qualidade de fiadores, celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da GPC Química S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”);
  4. a totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, conforme previsto na Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão, será destinada, pela Fiduciante, para reforço de capital de giro ou pagamento de dívidas pré-existentes no âmbito da gestão ordinária dos negócios da Fiduciante;
  5. as Debêntures contam com as seguintes garantias, outorgadas em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário: **(i)** fiança prestada pelos Fiadores, que se obrigam solidariamente como fiadores e principais pagadores pelo pagamento integral de todos os valores devidos pela Fiduciante no âmbito da Emissão (“**Fiança**”); **(ii)** cessão fiduciária, a ser constituída pela Fiduciante [**(a)** da totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, provenientes de faturas e duplicatas eletrônicas, decorrentes, relacionados e/ou emergentes de venda, à vista e/ou a prazo, pela Fiduciante, existentes e futuras, conforme identificadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido na Escritura de Emissão) (“**Duplicatas**”) e **(b)** todos e quaisquer direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Alienante contra o banco administrador como resultado dos valores depositados na conta corrente nº [•], de titularidade da Alienante, na agência nº [•], junto ao Banco [•], na qualidade de banco arrecadador e administrador de tal conta vinculada (“**Conta Vinculada**”), na qual serão depositados os recursos oriundos das Duplicatas, e seus frutos e rendimentos, incluindo eventuais montantes decorrentes de investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária] (“**Direitos Creditórios Cedidos**” e **“Cessão Fiduciária de Recebíveis**”, respectivamente); e **(iii)** esta Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido, sendo que, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis, “**Garantias Reais**” e, em conjunto com a Fiança, “**Garantias**”); [**Nota Lefosse: objeto da cessão fiduciária a confirmar**]
  6. o presente Instrumento é parte integrante de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob regime de Melhores Esforços, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures da GPC Química S.A*.”, [a ser] celebrado entre a Fiduciante e instituição intermediária líder; **(iii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(iv)** este Instrumento e o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*”, [a ser] celebrado [nesta data] entre a Fiduciante, na qualidade de alienante, e o Agente Fiduciário (“**Contratos de Garantia**”); e **(v)** os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta (em conjunto, “**Documentos da Operação**”);
  7. a Fiduciante tem interesse em alienar fiduciariamente, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, os Imóveis (conforme abaixo definido), da mesma forma que o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, tem interesse em recebê-los em garantia do cumprimento das Obrigações Garantias (conforme definido abaixo);
  8. [a Fiduciante é legitima proprietária dos imóveis objeto das matrículas descritas no **Anexo A** a este Instrumento, registrados no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“**Imóveis**”), os quais se encontram, na data de assinatura deste Instrumento, todos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, restrições ou disputas, declarando a Fiduciante que tais Imóveis não estão, sob qualquer forma, alienados, com opção ou prometidos em alienação junto a terceiros, nos termos das declarações prestadas na Cláusula 5.1 adiante;] **[Nota Genial: pendente de conclusão no âmbito da DD]**
  9. a Fiduciante, na qualidade de locadora dos Imóveis, celebrou com a TTC Logística Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.089.179/0001-68, sediada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Brasil, nº 2.996, Lote 8 (“**Locatária**”), os Instrumentos de Repactuação de Contrato de Locação Não Residencial, vigentes por prazo indeterminado (“**Contratos de Locação**”); [**Nota Lefosse: a confirmar se haverá ou não interesse em renovar a locação dos Imóveis para posterior registro nas matrículas e efeitos na presente garantia**]
  10. a presente Alienação Fiduciária é constituída, sem prejuízo das demais Garantias, para assegurar o cumprimento de todas: **(i)** as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Fiduciante, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração, dos eventuais valores de Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo os respectivos prêmios, se houver, dos Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão) e dos demais encargos, relativos às Debêntures e às Garantias, 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; **(ii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Agente de Liquidação, ao Escriturador, à B3 (conforme definidos na Escritura de Emissão), ao Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão e nas Garantias; e **(iii)** 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 (“**Obrigações Garantidas**”); e
  11. as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“**Instrumento**”), que será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.

1. Interpretação
   1. **Definições**

As palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais maiúsculas não definidas em outras partes deste Instrumento, no singular ou no plural, terão o significado atribuído a elas nos Documentos da Operação, exceto se expressamente indicado de outra forma ou se o contexto for incompatível com qualquer significado aqui indicado.

1. Alienação Fiduciária
   1. **Objeto**

Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena e transfere, de forma irrevogável e irretratável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor (“**Lei nº 4.728/65**”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei nº 10.931/04**”) e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“**Código Civil**”), bem como das demais disposições legais aplicáveis (“**Alienação Fiduciária**”), dos Imóveis, devidamente descritos e caracterizados no **Anexo A** a este Instrumento, bem como acessórios, benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, frutos, rendimentos, [aluguéis], edificações, pertenças, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos aos Imóveis até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido ou não averbados na matrícula dos Imóveis, junto ao competente Ofício de Registro de Imóveis (“**Cartório de RGI**”), os quais incorporar-se-ão automaticamente à garantia ora outorgada, aos Imóveis e ao seu valor, independentemente de qualquer formalidade declarando ser proprietária e legítima possuidora dos Imóveis, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes.

* 1. Características da Emissão e das Debêntures

Para os fins deste Instrumento e do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Debêntures estarão sujeitas aos termos e condições definidos na Escritura de Emissão, sendo alguns deles descritos a seguir: [**Nota Lefosse: a ser atualizado conforme versão final da Escritura**]

* + - 1. *Número da Emissão*. A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.
      2. *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão será de até R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), podendo ser diminuído em razão da Distribuição Parcial (“**Valor Total da Emissão**”).
      3. *Quantidade de Debêntures*. Serão emitidas até 60.000 (sessenta mil) Debêntures, sendo que essa quantidade poderá ser diminuída na hipótese de Distribuição Parcial.
      4. *Número de Séries.* A Emissão das Debêntures será realizada em série única.
      5. *Agente de Liquidação e Escriturador.* A instituição prestadora dos serviços de agente de liquidação das Debêntures é a **Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária com sede na Cidade de São Paulo, Estrado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88(“**Agente de Liquidação**” cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Agente de Liquidação na prestação dos serviços relativos às Debêntures).

A instituição prestadora dos serviços de agente fiduciário e escriturador das Debêntures é a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada (“**Escriturador**”, cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder ao Agente Fiduciário e/ou ao Escriturador na prestação dos serviços relativos às Debêntures).

* + - 1. *Classificação de Risco*. Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Debêntures.
      2. *Data de Emissão*. Para todos os fins de direito e efeitos, a data de emissão das Debêntures será [•] de [setembro] de 2021 (“**Data de Emissão**”).
      3. *Conversibilidade.* As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.
      4. *Espécie*. As Debêntures são daespécie com garantia real, e contarão com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações.
      5. *Tipo, Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato das Debêntures emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será comprovada pelo extrato expedido pela B3 em nome de cada Debenturista.
      6. *Prazo e Data de Vencimento*. As Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em [•] de [setembro] de 2026 (“**Data de Vencimento**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
      7. *Valor Nominal Unitário*. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“**Valor Nominal Unitário**”).
      8. *Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização*. As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com os procedimentos da B3. Caso ocorra integralização das Debêntures após a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida), o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida), calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Subscrição**”).

Para os fins deste Instrumento e da Escritura de Emissão, considera-se “**Primeira Data de Integralização**” a data em que ocorrerá a primeira subscrição e integralização das Debêntures.

* + - 1. *Repactuação Programada*. Não haverá repactuação programada das Debêntures.
      2. *Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures*. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa entre **(i)** 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão) (“**Remuneração**”), nos ternos da Escritura de Emissão.

* + - 1. *Pagamento da Remuneração das Debêntures*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência no vencimento antecipado, resgate antecipado e amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, no dia [•] de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente posterior, a partir da Data de Emissão, sem qualquer carência, sendo o primeiro pagamento devido em [•] de [•] de 2021 e o último na Data de Vencimento, conforme o cronograma descrito na Escritura de Emissão (“**Data de Pagamento de Remuneração**”).
      2. *Pagamento do Valor Nominal Unitário*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado, resgate antecipado das Debêntures e amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado, mensalmente, após o período de carência que se encerra no 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, no dia [•] de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente posterior, sendo o primeiro pagamento devido em [•] de [•] de 2022 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na Escritura de Emissão.
      3. *Resgate Antecipado Facultativo*. A Emissora poderá, a partir de 15 de agosto de 2023 (inclusive), a seu exclusivo critério, desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo**”) pelo **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido **(iii)** de prêmio *flat*, conforme tabela da Escritura de Emissão, incidente sobre os montantes referidos nos itens (i) e (ii) acima, nos termos da Escritura de Emissão.
      4. *Amortização Extraordinária Facultativa*. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de agosto de 2023 (inclusive), promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, (“**Amortização Extraordinária Facultativa**”), mediante o pagamento **(a)** da parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizada extraordinariamente, limitada a 98% (noventa e oito inteiros por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; **(b)** acrescida da Remuneração, proporcional à parcela de Amortização Extraordinária Facultativa, *calculada pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e **(c)** de prêmio *flat*, conforme tabela constante da Escritura de Emissão, incidente sobre os montantes referidos nos itens (a) e (b) acima, nos termos da Escritura de Emissão.
      5. *Amortização Extraordinária Obrigatória*. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da alienação de qualquer dos Imóveis (conforme abaixo definido), observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes da referida alienação de qualquer dos Imóveis, para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória, total ou parcial, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, até o limite de 98% (noventa e oito inteiros por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou R$ 29.330.000,00 (vinte e nove milhões e trezentos e trinta mil reais), o que for menor (“**Amortização Extraordinária Obrigatória**”), de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
      6. *Aquisição Facultativa*. As Debêntures poderão, a qualquer momento, a partir da Primeira Data de Subscrição e Integralização, ser adquiridas pela Emissora, no mercado secundário, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor e observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na Instrução da CVM nº 620, de 17 de março de 2020, nos termos da Escritura de Emissão.
      7. *Local de Pagamento*. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados: **(i)** pela Emissora, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, aos eventuais valores de Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo os respectivos prêmios, se houver, aos Encargos Moratórios, se houver e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; **(ii)** pela Emissora, nos demais casos, por meio do Escriturador ou na sede da Emissora, conforme o caso; ou **(iii)** pelos Fiadores, em qualquer caso no que se refere à Fiança, nos termos da Escritura de Emissão, por meio do Escriturador ou na sede/domicílio dos Fiadores, conforme o caso.
      8. *Encargos Moratórios*. Em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida sob as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, além da Remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos: **(i)** à multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** aos juros de mora não compensatórios, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“**Encargos Moratórios**”).
      9. *Garantia Fidejussória*. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 822 do Código Civil, os Fiadores prestam Fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos descritos na Escritura de Emissão.
      10. *Garantias Reais*: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantias, as Debêntures contarão com as seguintes garantias reais: (a) esta Alienação Fiduciária; e (b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
      11. *Vencimento Antecipado:* As obrigações assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão estão sujeitas a vencimento antecipado automático e não automático na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado nela previstos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a pagar a totalidade das Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de forma *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão.
      12. *Destinação dos Recursos*. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados pela Emissora para [reforço de capital de giro ou pagamento de dívidas pré-existentes no âmbito da gestão ordinária dos negócios da Emissora].
      13. *Demais Características*. As demais características das Debêntures encontram-se descritas na Escritura de Emissão, a qual as partes declaram conhecer e aceitar, em todos os seus termos e condições.
    1. Valor dos Imóveis: as Partes convencionam que os valores de venda forçada dos Imóveis, na data deste Instrumento, são aqueles constantes do **Anexo B** ao presente Instrumento, atualizados anualmente (ou em periodicidade inferior, caso assim solicitado por escrito pela Fiduciante) por meio de laudo de avaliação preparado por uma das seguintes empresas [•], às expensas da Fiduciante (“**Valor de Avaliação**”). Os valores de cada um dos Imóveis considerados pelo órgão público competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* (“**Valor Venal**”), na data deste Instrumento, estão previstos no mesmo **Anexo B** ao presente Instrumento. O Valor de Avaliação, ou o Valor Venal, o que for maior, será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei nº 9.514/97. Cada um dos Imóveis responderá pelo percentual que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, conforme vinculação prevista na coluna “Percentual das Obrigações Garantidas pelos Imóveis” da tabela do **Anexo B** deste Instrumento, sendo certo que a extinção das Obrigações Garantidas restringir-se-á ao valor das Obrigações Garantidas vinculado a cada um dos Imóveis, conforme o percentual indicado na coluna “Percentual das Obrigações Garantidas pelos Imóveis” da tabela do referido **Anexo B** deste Instrumento. [**Nota Lefosse: favor informar empresas de avaliação**]
    2. Índice de Cobertura: observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, o valor total das Garantias Reais deverá corresponder a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor das Debêntures na data da sua verificação (“**Índice de Cobertura**”).
       1. Nos termos da Escritura de Emissão, o Índice de Cobertura será verificado mensalmente pelo Agente Fiduciário, pelo período de vigência deste Instrumento e/ou até liquidação integral das Debêntures, por meio da soma dos Valores de Avaliação dos Imóveis, conforme apurados nos respectivos laudos de avaliação atualizados nos termos da Cláusula 2.2.1 acima, e dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária. **[Nota Lefosse: valor dos direitos creditórios a ser discutido no âmbito da CF]**
       2. Caso o Agente Fiduciário, a qualquer momento, verifique que o Índice de Cobertura é igual ou superior a [•]% ([•] por cento) do saldo devedor das Debêntures, haverá liberação proporcional das Garantias Reais, observado o disposto nos respectivos Contratos de Garantia, e sendo certo que somente haverá liberação de qualquer dos Imóveis (ou frações ideais deles, conforme o caso), observado o procedimento previsto na Cláusula 3 abaixo, após a liberação da totalidade das Duplicatas e desde que seja mantido, no mínimo, o percentual indicado na Cláusula 2.2.2. [**Nota Pavarini:** Uma vez em cobrança, não há necessidade de realizar qualquer liberação dos Direitos Creditórios Cedidos, pois, os pagamentos dos créditos, pelos respectivos devedores, são liberados para Conta de Livre Movimentação. Portanto, no caso de Índice de Cobertura superior a 100%, a própria Emissora fará o ajuste, colocando em cobrança menores valores de direitos creditórios.] [**Nota Lefosse: como são cedidas, além da conta vinculada, as duplicatas, entendemos que pode haver, sim, liberação dos direitos creditórios excedentes ao índice de cobertura. Contudo, concordamos não ser possível a liberação da conta mas apenas a retenção dos valores nas hipóteses previstas na CF**]
       3. Caso o Agente Fiduciário verifique, a qualquer momento, que o Índice de Cobertura é inferior ao previsto na Cláusula 2.2.2 acima, deverá notificar a Emissora, por meio físico ou eletrônico, para quer realize a Substituição ou Reforço da Garantia nos termos da Cláusula 2.2.3 abaixo.
       4. Observado o disposto no artigo 1.425, inciso I, do Código Civil, a Substituição ou Reforço da Garantia em bens imóveis deverá ser implementada pela Fiduciante mediante a apresentação aos Debenturistas de Proposta de Substituição ou Reforço de Garantia em montante suficiente para recompor o Índice de Cobertura, com base em laudos de avaliação atualizados, conforme aplicável, observados os termos e condições previstos na Cláusula 2.2.3 abaixo, nos demais Contratos de Garantia e na Escritura de Emissão.
    3. Substituição ou Reforço de Garantia. Nas hipóteses de **(i)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia do presente Instrumento, declarada em sentença arbitral definitiva ou decisão judicial [ou administrativa] de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo; **(ii)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou aquisição, compulsória, da totalidade ou parte dos Imóveis; **(iii)** constituição de Ônus (conforme abaixo definido) sobre qualquer dos Imóveis por terceiro [em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais)], exceto se a Fiduciante, em até 30 (trinta) dias contados da data do evento, obtiver medida judicial suspendendo o respectivo Ônus; **(iv)** desenquadramento em relação ao Índice de Cobertura, nos termos dos itens 2.2.2(iii) e 2.2.2(iv) caso a Fiduciante opte por realizar a Substituição ou Reforço da Garantia em bens imóveis; [e/ou **(v)** nas demais hipóteses previstas nos Documentos da Operação], a Fiduciante deverá realizar a substituição ou o reforço da garantia nos termos desta Cláusula 2.2.3 (“**Substituição ou Reforço da Garantia**”). [**Nota Lefosse: (i) sugerimos manter item (v) em linha com a redação da CF. favor confirmar. (ii) Genial favor confirmar alterações na redação. (iii) favor confirmar se será dispensada aprovação pelos debenturistas em linha com o procedimento previsto na CF, sendo celebrado mero aditamento**]
       1. A Fiduciante obriga-se a notificar o Agente Fiduciário, por meio eletrônico, sobre a ocorrência de qualquer dos eventos previstos nos itens (i), (ii), (iii) e (v) da Cláusula 2.2.3 acima, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, indicando o valor total dos bens imóveis apresentados, acompanhado de declaração da Fiduciante informando que referidos bens encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames (“**Proposta de Substituição ou Reforço da Garantia**”). [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar se de acordo com o prazo**]
       2. A Proposta de Substituição ou Reforço da Garantia, em bens imóveis, deverá ser submetida a deliberação em Assembleia Geral de Debenturistas realizada nos termos da Escritura de Emissão, a ser convocada, pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da Proposta de Substituição ou Reforço da Garantia pelo Agente Fiduciário ou da notificação ao Fiduciante para fins de recomposição do Índice de Cobertura nos termos da Cláusula 2.2.2 acima, observado o disposto na Escritura de Emissão.
       3. A Proposta de Substituição ou Reforço da Garantia, em bens imóveis, dependerá de aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação (conforme definido na Escritura de Emissão) presentes na respectiva Assembleia Geral, em qualquer convocação. [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar quórum de aprovação da alteração ou substituição**]
       4. Em caso de aprovação da Substituição ou Reforço da Garantia em bens imóveis em Assembleia Geral de Debenturistas, a Substituição ou Reforço da Garantia deverá ser constituída mediante a celebração do correspondente aditamento ao presente Instrumento ou celebração de novo contrato de alienação fiduciária de imóvel em até 15 (quinze) dias contados da data da deliberação na Assembleia Geral de Debenturistas ou no prazo a ser estipulado na referida Assembleia Geral de Debenturistas, o que for maior, sendo certo que o registro nos cartórios ou autoridades competentes observará os prazos previstos neste Instrumento. [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar se de acordo com o prazo**]
       5. Caso os Debenturistas não aprovem a Proposta de Substituição ou Reforço da Garantia, o Agente Fiduciário deverá requerer o pré-pagamento total ou parcial das Debêntures, conforme o caso, de forma que o Índice de Cobertura continue sendo observado com base nas Garantias Reais, na forma da Cláusula [•] da Escritura de Emissão. ***[Nota GPC: Sugerimos que a falta de substituição gere obrigação de amortizar antecipadamente parte das Debêntures, conforme necessário para que o índice de Cobertura continue sendo observado.]*** [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar**]
    4. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, confisco, total ou parcial, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização de qualquer dos Imóveis, durante a vigência deste Instrumento, o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, como proprietário fiduciário, será o único e exclusivo beneficiário da indenização que venha a ser paga pelo poder expropriante, sendo esse direito decorrente e parte integrante da Alienação Fiduciária, observado que os valores recebidos nos termos desta Cláusula devem ser depositados, como garantia das Obrigações Garantidas, na Conta Vinculada.
       1. A Fiduciante envidará seus melhores esforços para fazer com que o pagamento da indenização de que trata esta Cláusula 2.2.4 seja realizado diretamente na Conta Vinculada pelo poder expropriante. Caso os valores sejam de qualquer outra forma recebidos pela Fiduciante, inclusive se depositados em conta corrente de sua titularidade, referidos valores deverão ser transferidos para a Conta Vinculada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento pela Fiduciante, sob pena de incidência de **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do recebimento pela Fiduciante, até a data da efetiva transferência para a Conta Vinculada; e **(b)** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor recebido pela Fiduciante, sem prejuízo do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão. Nessa hipótese, a Fiduciante assumirá, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos valores assim recebidos, enquanto estes estejam em seu poder, obrigando-se a transferi-los ao Agente Fiduciário nos termos desta Cláusula.
  1. **Posse direta**
     1. Posse. A Fiduciante permanecerá investida na posse direta dos Imóveis e utilizará livremente os Imóveis para suas finalidades (ressalvada a posse diretamente exercida pela Locatária e por outros eventuais futuros locatários ou arrendatários dos Imóveis), e tal posse direta manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, bem conservar e guardar os Imóveis. [**Nota Lefosse: a confirmar no âmbito da DD**]
        1. Nos termos da legislação aplicável e observado o disposto na Cláusula 8.2 abaixo, o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, neste ato, autoriza a Fiduciante a transmitir os direitos de propriedade de sua titularidade sobre os Imóveis, desde que (a) referida alienação seja realizada por no mínimo o Valor de Avaliação; e (b) os recursos decorrentes da referida alienação, sejam obrigatoriamente empregados na Amortização Extraordinária Obrigatória total das Debêntures, ou parcial, caso os recursos decorrentes da alienação não sejam suficientes para a Amortização Extraordinária Obrigatória total, nos termos da Escritura de Emissão.
        2. A Alienação Fiduciária não implica a transferência para o Agente Fiduciário ou os Debenturistas, ou seus sucessores, de qualquer das obrigações ou responsabilidades da Fiduciante decorrentes da propriedade dos Imóveis, incluindo as obrigações *propter rem*, permanecendo a Fiduciante como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei. O Agente Fiduciário nem os Debenturistas, por si ou por seus representantes devidamente constituídos, não serão responsabilizados, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno dos Imóveis, uma vez que o Agente Fiduciário é proprietário exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel e não detém a posse direta dos Imóveis.
        3. As cópias das matrículas e demais documentos relacionados aos Imóveis deverão ser mantidos na sede da Fiduciante e incorporam-se automaticamente ao presente Instrumento.
     2. Restituição da Posse. Na hipótese de consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário, a Fiduciante deverá restituir a posse sobre os Imóveis em até 01 (um) Dia Útil contado da data da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário, observado o disposto na Lei nº 9.514/97, tendo em vista o disposto na Cláusula 2.1 acima, que o Agente Fiduciário passará a ser titular do direito aos alugueres ou rendas e demais créditos ou valores atinentes os contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que estiverem alugados ou arrendados, [inclusive dos Contratos de Locação], exigíveis a partir da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário, [na situação destes já não serem considerados].

Tributos e Encargos. Quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação aos Imóveis, incluindo despesas com licenciamento, regularização, manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, eventuais taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Fiduciante, de maneira que ficam o Agente Fiduciário e os Debenturistas, desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento e/ou realizar qualquer ação de ajuste/correção referente aos Imóveis durante a vigência deste Instrumento, não recaindo sobre o Agente Fiduciário ou os Debenturistas qualquer responsabilidade nesse sentido. Se o Agente Fiduciário vier a pagar algum dos encargos inerentes aos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária, a Fiduciante será responsável por reembolsá-lo dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

* 1. **Transferência da propriedade fiduciária**

Fica desde já certo e ajustado que este Instrumento entrará em vigor e será válido a partir da data de sua celebração e que, com o registro deste Instrumento no Cartório de RGI, nas matrículas dos Imóveis, opera-se a transferência, pela Fiduciante ao Agente Fiduciário, da propriedade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta dos Imóveis. O registro deste Instrumento nas matrículas de todos os Imóveis deverá ser providenciado pela Fiduciante, às suas expensas.

* 1. **Cumulação de garantias**

A Fiduciante se declara ciente e de acordo com o caráter não excludente e cumulativo entre si das garantias previstas neste Instrumento, nos demais Contratos de Garantia e outras garantias que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso. Poderá, o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas. Fica ainda estabelecido que a excussão de tais garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

1. Liberação da Garantia
   1. **Hipótese de liberação**

As Partes, desde já, acordam que a garantia ora estabelecida sobre os Imóveis será liberada **(i)** nas hipóteses da Cláusula 8 adiante; ou **(ii)** nos termos da Cláusula 2.2.2(ii) acima, na hipótese de verificação de Índice de Cobertura igual ou superior a [•]% ([•] por cento) do saldo devedor das Debêntures, uma vez que não haja Direitos Creditórios Cedidos a serem liberados e que, após a referida liberação, seja mantido Índice de Cobertura igual ou superior a 100% (cem por cento). [**Nota Lefosse: favor indicar percentual superior a 100%, de forma que, após a liberação, o índice permaneça igual ou superior a 100%**]

* + 1. Para os fins do item (ii) da Cláusula 3.1 acima, nos termos da Escritura de Emissão, está, o Agente Fiduciário, autorizado a assinar o competente “Termo de Liberação” e a praticar todos os demais atos necessários à liberação total ou parcial dos Imóveis independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas. [A liberação parcial de qualquer Imóvel será realizada em fração ideal do respectivo Imóvel (conforme indicado pela Fiduciante e em fração ideal proporcional à liberação a ser realizada), observados os demais termos aqui dispostos.] [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar**]
  1. **Cancelamento ou Aditamento da Alienação Fiduciária**

Verificadas as hipóteses de liberação da Alienação Fiduciária descritas na Cláusula 3.1 acima, o Agente Fiduciário obriga-se a, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação da Fiduciante neste sentido, fornecer à Fiduciante termo de quitação das Obrigações Garantidas e liberação da Alienação Fiduciária ou de aditamento a este Contrato, conforme o caso, para que a Fiduciante possa promover o cancelamento ou a liberação parcial, conforme o caso, da Alienação Fiduciária dos Imóveis perante o Cartório de RGI competente, sujeito às penalidades previstas no § 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

1. Registro e Formalização da Alienação Fiduciária
   1. **Registro e aperfeiçoamento da garantia**

A Fiduciante deverá tomar todas as medidas necessárias para o registro e aperfeiçoamento da garantia aqui prevista, incluindo, sem limitação, o dever de, às suas expensas:

* + - 1. Providenciar e comprovar a prenotação deste Instrumento no Cartório de RGI competente, mediante apresentação ao Agente Fiduciário do comprovante do protocolo de apresentação deste Instrumento ao referido Cartório de RGI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Instrumento;
      2. Concluir o registro deste Instrumento e seus eventuais aditamentos perante o Cartório de RGI competente em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste Instrumento, prorrogáveis por tantos dias quantos forem necessários em razão da mora do Cartório de RGI, desde que a Fiduciante comprove estar sendo diligente e esteja cumprindo, de forma tempestiva, nos termos da legislação aplicável, as eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de RGI; e
      3. Enviar para o Agente Fiduciário uma via original deste Instrumento devidamente registrado perante o Cartório de RGI competente no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do respectivo registro. [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar prazo**]
      4. Os eventuais aditamentos ao presente Instrumento deverão seguir as mesmas regras e prazos desta Cláusula 4.
  1. **Autorização para registro**

As Partes, desde já, autorizam o Cartório de RGI competente a registrar a Alienação Fiduciária aqui prevista, 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 nº 6.015, 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor (“**Lei de Registros Públicos**”). As Partes neste ato requerem ao Cartório de RGI competente que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Instrumento, que 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.

* + 1. Cooperação. Caso o Cartório de RGI faça algum tipo de exigência ao registro da alienação fiduciária, o Agente Fiduciário e a Fiduciante obrigam-se a manter a prenotação da Alienação Fiduciária válida, ou renová-la, bem como apresentar os documentos necessários e/ou firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Instrumento, sem que sejam alteradas as condições comerciais deste Instrumento, para que sejam sanadas as eventuais exigências a fim de possibilitar o registro desta garantia.
    2. Custos e despesas. Todos os custos e emolumentos relativos exclusivamente ao registro da Alienação Fiduciária e dos seus eventuais aditamentos, se houver, no Cartório de RGI competente, deverão ser suportados unicamente pela Fiduciante.
  1. **Mandato em causa própria**

A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição das operações previstas nos Documentos da Operação e neste Instrumento, nomeia e constitui o Agente Fiduciário como seu procurador, ao qual outorga poderes para:

* + - 1. Caso a Fiduciante não cumpra qualquer das obrigações a que se referem as Cláusulas 4.1 e 4.2 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 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 Cartório de RGI, 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
      2. Em caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, representar a Fiduciante 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 Instrumento que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Cartório de RGI, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas de receber quaisquer valores decorrentes das Obrigações Garantidas, sem que sejam alteradas as condições comerciais deste Instrumento.
    1. Confirmação do mandato em causa própria

O mandato outorgado ao Agente Fiduciário na forma da Cláusula 4.3 acima será confirmado e ratificado por meio da outorga de procuração na forma do **Anexo C** a este Instrumento, a qual a Fiduciante se compromete a manter válida durante todo o prazo contratual, incluindo o dever de, se necessário, providenciar renovações periódicas e ratificar atos praticados pelo Agente Fiduciário em conformidade com o disposto neste Instrumento, conforme venha a ser necessário.

1. Declarações e Garantias
   1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas na Escritura de Emissão e nos demais Contratos de Garantia, conforme aplicável, a Fiduciante neste ato declara e garante, nesta data, ao Agente Fiduciário que:
      * 1. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
        2. é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações (financeiras e não financeiras) previstas na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e em quaisquer outros Documentos da Operação;
        3. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e de quaisquer outros Documentos da Operação, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
        4. os representantes legais da Emissora que assinam este Instrumento têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;
        5. este Instrumento, a Escritura de Emissão, os demais Contratos de Garantia e quaisquer outros Documentos da Operação, e as obrigações aqui e ali previstas, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro nesta data em vigor;
        6. a celebração, os termos e condições deste Instrumento, da Escritura de Emissão, dos demais Contratos de Garantia e de quaisquer outros Documentos da Operação, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta, **(a)** não infringem o estatuto social da Emissora; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja sujeito e/ou qualquer outra obrigação anteriormente assumida pela Emissora; **(c)** não resultarão em **(c.1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja sujeito, ou **(c.2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer bens ou propriedades da Emissora, exceto pelas Garantias Reais; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus respectivos bens ou propriedades esteja sujeito; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e e/ou qualquer de seus respectivos bens ou propriedades;
        7. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Instrumento, da Escritura de Emissão, dos demais Contratos de Garantia e de quaisquer outros Documentos da Operação;
        8. a Fiduciante é a única e legítima possuidora direta e proprietária dos Imóveis (ressalvada a posse diretamente exercida pela Locatária nos Imóveis), que se encontram livres e desembaraçados de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame, restrição ou ônus ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer dessas expressões (“**Ônus**”), não existindo qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, ou qualquer obrigação ou restrição à Alienação Fiduciária, incluindo prévios contratos e/ou acordos, entre a Fiduciante e terceiros, que versem sobre a alienação, opções ou promessa de alienação dos Imóveis ou de direitos a eles atinentes e que estejam vigentes nesta data, ou discussão de qualquer natureza, incluindo judicial, administrativa ou arbitral, ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da Alienação Fiduciária, exceto pelo ônus constituído nos termos deste Instrumento;
        9. os Imóveis foram adquiridos originalmente pela Fiduciante, na forma do **Anexo A**;
        10. Exceto pelos Contratos de Locação celebrados com a Locatária, os Imóveis não são, atualmente, objeto de qualquer locação, arrendamento, cessão, [comodato] ou contrato equivalente que tenha o mesmo ou similar efeito; [**Nota Lefosse: a confirmar na DD** ]
        11. a Fiduciante está em dia com o pagamento de todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis, incluindo as de natureza tributária, trabalhista e previdenciária, e/ou possui meios para satisfazer tempestiva e integralmente de todas essas obrigações; [**Nota Lefosse: a ser confirmado na DD**]
        12. ***[Nota PG: Coberto no item (iv).]***
        13. mediante o registro a que se refere a Cláusula 4 acima, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor do Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Imóveis;
        14. a Fiduciante está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as ambientais, trabalhistas, societárias à celebração deste Instrumento, e ao cumprimento de suas obrigações previstas neste Instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
        15. os Imóveis estão livres de materiais perigosos, tais como materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
        16. não tem conhecimento de **(a)** qualquer restrição de caráter urbanístico, sanitário, viário ou de segurança sobre os Imóveis, que impeçam sua ocupação; ou **(b)** qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo, zoneamento, vizinhança, ocupação irregular/invasão e retificação de área ou qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental, que possam afetar significativamente a utilização dos Imóveis; [**Nota Lefosse: a ser confirmado na DD**] [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar**]
        17. inexistem irregularidades na cadeia dominial dos Imóveis alienados fiduciariamente, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;
        18. não tem conhecimento de qualquer descumprimento à legislação aplicável aos Imóveis e de qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, vizinhança, ocupação irregular/invasão, ratificação de área, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental, que possam afetar a utilização dos Imóveis; [**Nota Lefosse: a ser confirmado na DD**] [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar**]
        19. **(a)** não tem conhecimento de qualquer processo de desapropriação, encampação ou confisco, adjudicação, tombamento iniciado ou definitivo, nem mesmo declaração de interesse ou utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização, servidão ou demarcação de terras envolvendo, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, os Imóveis, **(b)** os Imóveis não se localizam em áreas que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado, bem como **(c)** não existe sobre os Imóveis qualquer restrição vinculada a processos de doações para benfeitorias viárias em favor de qualquer órgão público de qualquer esfera de poder, ou ainda, para a respectiva municipalidade; [**Nota Lefosse: a ser confirmado na DD**]
        20. não tem conhecimento de **(a)** reclamações ambientais que tenham por objeto os Imóveis, inclusive, mas não limitado a, notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais; ou **(b)** questões ambientais ou sociais sobre os Imóveis, inclusive, mas não limitado a, despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, 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; [**Nota Lefosse: a ser confirmado na DD**]
        21. os Imóveis são foreiros à União Federal e a Fiduciante declara estar em dia com o pagamento de todas as obrigações correspondentes;
        22. os Imóveis não são foreiros ao Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental, com exceção da União Federal;
        23. exceto pelo registro deste Instrumento nos Cartórios de RGI competentes, bem como pela AGE Emissora, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de crédito ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Instrumento; e
        24. [possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;] [**Nota Lefosse: a ser confirmado na DD**] ***[Nota PG: Coberto no item (xvii).]* [Nota Lefosse: o item (xiv) trata das licenças necessárias ao cumprimento das obrigações previstas no contrato, enquanto este trata daquelas necessárias ao exercício das atividades da cia. Sugerimos manter. Genial, favor confirmar]**
        25. [a Fiduciante não recebeu quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou avisos de penalidades impostas por órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que possam afetar os Imóveis;] ***[Nota PG: Coberto no item (xviii).]* [Nota Lefosse: sugerimos manter. Genial, favor confirmar]**
        26. não foi citada, intimada ou notificada de procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;
        27. não está sujeita a quaisquer Leis de Prevenção e Combate à Corrupção exceto aquelas vigentes na República Federativa do Brasil;
        28. conduziu suas atividades, a todo tempo, de forma íntegra e ética e conforme as Leis de Prevenção e Combate à Corrupção;
        29. nunca infringiu as Leis de Prevenção e Combate à Corrupção, jamais tendo, direta ou indiretamente, oferecido, prometido, pago, dado, ou autorizado, direta ou indiretamente, o pagamento de vantagem (pecuniária ou não) indevida, quantia em dinheiro, reembolso de despesa, contribuição, benefício, brinde e presente, ou qualquer outro tipo de bem para qualquer: (a) pessoa que seja um oficial, agente, funcionário ou representante de qualquer governo ou dos seus organismos ou a qualquer cliente existente ou potencial (detido ou não por uma Autoridade Governamental), e/ou que ocupe cargo público, eletivo ou não; (b) pessoa relacionada à administração pública nacional ou estrangeira; (c) pessoa relacionada a qualquer sindicato; (d) candidatos a cargos públicos; (e) partidos políticos ou a escritórios de partidos políticos; (f) entidade relacionada a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; (g) familiar ou terceiro relacionado a qualquer uma das pessoas anteriormente mencionadas; ou (h) a qualquer outra pessoa, sabendo ou tendo razões para acreditar que toda ou qualquer parte do dinheiro ou algo de valor oferecido, dado ou prometido: (I) facilitaria ou buscaria facilitar a obtenção de um tratamento favorável nos negócios; (II) remuneraria o tratamento favorável em negócios, (III) facilitaria ou buscaria facilitar a obtenção de concessões especiais ou serviria como pagamento por concessões especiais já obtidas, a favor ou em relação a Fiduciante, ou (IV) a violação de qualquer Lei em benefício da Fiduciante;
        30. nunca foi parte de quaisquer procedimentos de investigação, inquéritos ou processos, no Brasil ou no exterior, voltados a apurar possíveis descumprimentos das Leis de Prevenção e Combate à Corrupção, nem recebeu qualquer comunicação, notificação, ou intimação relacionados a potencial descumprimento das Leis de Prevenção e Combate à Corrupção;
        31. jamais realizou qualquer investigação interna sobre potencial descumprimento das Leis de Prevenção e Combate à Corrupção, não tendo voluntariamente comunicado a qualquer autoridade ou agência qualquer potencial descumprimento das Leis de Prevenção e Combate à Corrupção;
        32. não financiou, custeou, patrocinou de qualquer modo subvencionou a prática dos atos ilícitos previstos em Lei;
        33. não é ou foi nos últimos cinco anos, ocupante de cargo, emprego ou função na Administração Pública direta ou indireta, nacional ou estrangeira; e
        34. não (a) deu, ofereceu, prometeu ou autorizou, direta ou indiretamente, o pagamento ou entrega de qualquer vantagem indevida a agente público ou terceiro; (b) ofereceu o pagamento de dinheiro ou de qualquer coisa de valor a qualquer pessoa com o propósito de que este dinheiro ou coisa de valor fosse oferecido, entregue ou prometido, direta ou indiretamente, a um agente público ou terceiro, com o propósito de influencia-lo em sua capacidade oficial, induzi-lo a praticar ou a omitir um ato em violação ao seu dever, ou para obter ou facilitar negócios com qualquer pessoa; ou (c) ofereceu o pagamento de dinheiro ou de qualquer coisa de valor a qualquer pessoa, cujo pagamento violaria as Leis de Prevenção e Combate à Corrupção.
2. Excussão da Alienação Fiduciária
   1. **Evento de Inadimplemento**

Verificando-se o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, ou qualquer obrigação deste Instrumento, ou, ainda, qualquer das hipóteses do artigo 1.425 do Código Civil (“**Evento de Inadimplemento**”), e expirado o prazo de cura de 5 (cinco) dias a contar da comunicação de vencimento antecipado, nos termos do artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, o Agente Fiduciário poderá requerer ao Cartório de RGI que notifique a Fiduciante, por escrito, sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, e solicitando a purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, incluindo eventuais tributos e despesas de cobrança e de intimação. As Partes acordam que cada uma das matrículas dos Imóveis poderá, para fins dos leilões previstos na Cláusula 6.5, ser excutida separada e individualmente, a critério do Agente Fiduciário, observada a vinculação prevista na coluna “Percentual das Obrigações Garantidas pelos Imóveis” da tabela do **Anexo B** deste Instrumento.

* 1. **Procedimento de intimação para pagamento**

O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

* + - 1. A intimação será requerida pelo Agente Fiduciário ao Oficial do Cartório de RGI competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
      2. A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de RGI, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;
      3. A intimação será feita à Fiduciante ou a seus procuradores regularmente constituídos, sendo que, se por duas vezes o Oficial do Cartório de RGI houver procurado o intimado em seu domicílio ou residência sem o encontrar e caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, poderão ser intimados os vizinhos dos Imóveis da Fiduciante, observado o disposto no parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ficando determinado que o Oficial do Cartório de RGI retornará aos Imóveis no dia útil imediato, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil, abaixo definido;
      4. Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de RGI, competirá a esse promover a sua intimação por edital, publicado por no mínimo 3 (três) dias, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária;
      5. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
      6. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(a)** entregando, em dinheiro, ao competente Cartório de RGI, o valor necessário para a purgação da mora; ou **(b)** entregando ao competente Cartório de RGI cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Agente Fiduciário, ou a quem expressamente tenha sido indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser pago diretamente ao competente Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (b), a entrega do cheque ao referido oficial do Cartório de RGI 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 Agente Fiduciário requerer que o referido oficial do Cartório de RGI certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, da propriedade dos Imóveis.
  1. **Purgação da mora**

Purgada a mora, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, o Cartório de RGI entregará ao Agente Fiduciário os valores recebidos, deduzidas as despesas de cobrança e intimação devidas ao Cartório de RGI, permanecendo o presente Instrumento em vigor até a ocorrência de uma das hipóteses previstas na Cláusula 8. O simples pagamento dos valores vencidos e não pagos, sem os acréscimos previstos neste Instrumento, quando aplicáveis, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

* 1. **Consolidação da propriedade** 
     1. Consolidação da propriedade dos Imóveis. Decorrido o prazo a que se refere a Cláusula 6.1 acima sem a purgação da mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas acrescido dos custos devidos ao Cartório de RGI no âmbito da cobrança e intimação da Fiduciante, o Cartório de RGI, certificando esse fato por meio de notificação do Agente Fiduciário, promoverá a averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário nas matrículas dos Imóveis, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e da emissão da Certidão de Autorização para Transferência (“**CAT**”), com o pagamento do laudêmio correspondente, contando-se, a partir da averbação da referida consolidação nas matrículas dos Imóveis, os prazos para a realização dos leilões extrajudiciais previstos neste Instrumento.
     2. Alienação a terceiros. Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário, observadas as disposições legais aplicáveis, os Imóveis serão alienados a terceiros, da seguinte forma, e observado os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97:
        1. A alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial;
        2. O primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário;
        3. 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, no direito de proceder, às expensas da Fiduciante, a uma nova avaliação dos Imóveis;
        4. Para realização do(s) leilão(ões) público(s) acima mencionados e em atendimento ao §2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, deverão ser comunicados à Fiduciante as datas, horários e locais do(s) leilão(ões) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do Contrato, inclusive ao endereço eletrônico;
        5. Os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado no mínimo por 3 (três) dias, com antecedência de no mínimo 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em um dos jornais de maior circulação na Comarca de localização dos Imóveis;
        6. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis no patrimônio do Agente Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis, observado o disposto no §2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário, 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 dos Imóveis, inclusive custas e emolumentos; e
        7. O Agente Fiduciário, na qualidade de titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.
  2. **Leilões públicos**

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 situam os Imóveis, sem prejuízo de outros meios de comunicação indicados pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data prevista para realização do primeiro leilão, devendo o primeiro leilão ser realizado no prazo a que se refere a Cláusula 6.4.2(ii) acima.

* + 1. Primeiro leilão público. Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido para os Imóveis for inferior ao respectivo Valor dos Imóveis, será realizado o segundo leilão, no prazo a que se refere a Cláusula 6.4.2(iii) acima. Caso o Valor Venal dos Imóveis seja, na data do primeiro leilão público, inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, esse último será o valor mínimo para efeito de venda dos Imóveis no primeiro leilão.
    2. Segundo leilão público. No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido pelos Imóveis, desde que igual ou superior ao valor das Dívidas e Despesas (conforme definidas abaixo), acrescido de todos os encargos apurados até então e acrescido, também, da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97. Não sendo oferecido lance no valor mínimo aqui estabelecido, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 6.5.3 abaixo.
    3. Consolidação da propriedade. Se, no segundo leilão público, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor a que se refere a Cláusula 6.5.2 acima, a propriedade definitiva dos Imóveis será consolidada em favor do Agente Fiduciário e a dívida será considerada extinta exclusivamente para fins deste Instrumento, observado o disposto na Cláusula 6.8 abaixo.
    4. Em não ocorrendo a entrega da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste Instrumento.
    5. Após a realização infrutífera dos 2 (dois) leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula 6, resultando na consolidação da propriedade dos Imóveis dada em garantia em nome do Agente Fiduciário, não haverá nenhum direito de indenização à Fiduciante pelas benfeitorias e eventual saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas diretos e indiretos incorridos até então para a formalização da referida venda, inclusive mas não se limitando a despesas de contratação de assessores, consultores ou engenheiros, bem como em virtude da propriedade dos Imóveis e sua manutenção até o recebimento dos valores decorrentes da referida venda e demais acréscimos legais.
    6. Observados os termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que essas sejam autorizadas pelo Agente Fiduciário.
  1. **Dívida e despesas**

Para os fins dos leilões extrajudiciais e para todos os fins da Lei nº 9.514/97, considerar-se-á, com relação aos Imóveis objeto da eventual excussão da presente Alienação Fiduciária:

* + - 1. Dívida: o valor da indenização devida pela Fiduciante ao Agente Fiduciário em decorrência das Obrigações Garantidas, acrescida dos valores correspondentes a, se aplicável:
         1. Despesas de contas de água, energia elétrica e gás vencidas e não pagas até a data do leilão;
         2. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre os Imóveis, vencidos e não pagos até a data do leilão e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que o Agente Fiduciário tenha pago e não tenham sido ainda reembolsadas pela Fiduciante, se for o caso;
         3. Taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o [Valor de Avaliação], atualizado pela variação positiva apontada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária até a data em que o Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão), vier a ser imitido na posse dos Imóveis, sendo certo que a desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação, nos termos da Cláusula 37-A da Lei nº 9.514/97
         4. Imposto de transmissão *inter vivos* e laudêmio, que eventualmente tenham sido pagos em decorrência da consolidação da plena propriedade dos Imóveis;
         5. Custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições ao Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas, ou ao adquirente em leilão extrajudicial;
         6. Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; e
         7. Despesas com a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário.
      2. Despesas: o valor correspondente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público para venda dos Imóveis, conforme o caso, compreendidos, entre outros:
         1. Os encargos e custas de cobrança e intimação da Fiduciante;
         2. Os encargos e custas com registros;
         3. Os encargos e custas com publicação dos editais;
         4. Despesas comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária; e
         5. A comissão do leiloeiro.
    1. Aplicação dos recursos apurados. Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 6.6, na medida que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, observada ainda a Cláusula 6.9 abaixo, sem que isso implique, de qualquer forma, quitação do valor das Obrigações Garantidas que não tenha sido quitado, sempre observado o disposto nesta Cláusula 6.
    2. Ordem de aplicação. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos neste Instrumento não sejam suficientes para quitar simultaneamente a totalidade das Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente:
       1. pagamento de eventuais custos e despesas decorrentes dos procedimentos de excussão e/ou venda dos Imóveis, em caso de descumprimento da Fiduciante em efetuar tal pagamento, despesas incorridas com eventual processo judicial movido pelo Agente Fiduciário, inclusive custas processuais e honorários advocatícios e de peritos, honorários do Agente Fiduciário e quaisquer outras despesas incorridas pelo Agente Fiduciário;
       2. pagamento de penalidades, encargos moratórios, verbas indenizatórias e outras taxas e valores previstos na Escritura de Emissão;
       3. pagamento da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; e
       4. pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.
  1. **Cooperação**
     1. A Fiduciante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 6, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução da Alienação Fiduciária.
     2. A Fiduciante, com periodicidade anual, encaminhar ao Agente Fiduciário, comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.
  2. ***Déficit***

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.6.3 acima, não sendo oferecido lance, em primeiro ou segundo leilão, igual ou superior à soma do valor da dívida e das despesas, ou caso no segundo leilão não haja licitante, o Agente Fiduciário se manterá de forma definitiva na propriedade e será imitida na posse dos Imóveis e conferirá à Fiduciante quitação com relação ao percentual das Obrigações Garantidas indicado para cada Imóvel na coluna “Percentual das Obrigações Garantidas pelos Imóveis” da tabela do **Anexo B** ao presente Instrumento ou com relação à integralidade das Obrigações Garantidas, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da realização do segundo leilão, mediante a entrega do respectivo termo de quitação, sendo certo que a Fiduciante continuará responsável por, e se compromete a, quitar o saldo remanescente e não pago referente às Obrigações Garantidas devidas, sem prejuízo da faculdade do Agente Fiduciário de excutir outras garantias prestadas.

* 1. **Excesso**

Se, em primeiro ou em segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, o valor do sobejo deverá ser depositado na Conta Vinculada e o Agente Fiduciário aplicará a diferença no pagamento de Obrigações Garantidas não pagas e, caso não haja, colocará, dentro de no máximo 1 (um) Dia Útil, a diferença à disposição da Fiduciante, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias. [**Nota Lefosse: Pavarini, favor confirmar se prazo funciona**]

* 1. **Locações, comodatos e arrendamentos**

**Conforme previsto no artigo 27, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/97, se os Imóveis estiverem, no todo ou em parte, locados, arrendados ou dados em comodato, a locação, o arrendamento ou o comodato, poderão ser denunciados com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Agente Fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário**.

A Fiduciante declara ainda que a menção aos Contratos de Locação no Considerando “I” deste Instrumento caracteriza apenas a ciência, **e não aquiescência**, do Agente Fiduciário para fins do artigo 27, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/97, sobretudo por se tratarem de locações por prazo indeterminado, que poderão ser denunciadas com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

1. Obrigações Adicionais da Fiduciante

Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Instrumento e nos Documentos da Operação, a Fiduciante obriga-se a:

* + - 1. Não transmitir os direitos de sua titularidade sobre os Imóveis, a não ser nas hipóteses aqui previstas ou que obtenha prévia e expressa anuência, por escrito, do Agente Fiduciário;
      2. Cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto neste Contrato;
      3. Obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações societárias e governamentais exigidas para preservar: **(a)** a validade ou exequibilidade deste Instrumento e da garantia aqui constituída; e **(b)** o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
      4. Na hipótese de recebimento de comunicação do Agente Fiduciário declarando a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, cumprir todas as instruções necessárias passadas por escrito ou por meio eletrônico pelo Agente Fiduciário para a purgação da mora ou para excussão da presente garantia, conforme o caso;
      5. Até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, obter e manter válidas, em vigor e em ordem todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias à regularidade dos Imóveis e cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
      6. Até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, observada a possibilidade de alienação dos Imóveis nos termos aqui previstos, manter a presente alienação fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, sendo expressamente vedada a constituição de qualquer tipo de garantia sobre os Imóveis (exceto a alienação fiduciária aqui contratada), sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário;
      7. Defender-se, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, evento, fato ou circunstância, incluindo qualquer ação, procedimento, processo, reivindicação, investigação, alteração de legislação ou sua interpretação, que de qualquer forma, afete negativamente ou altere a Alienação Fiduciária, os Imóveis, este Instrumento e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar ao Agente Fiduciário, por escrito sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de citação, ou da notícia sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere esta Cláusula;
      8. Tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Instrumento, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos deste Instrumento;
      9. Autorizar que o Agente Fiduciário, ou qualquer terceiro indicado pelo Agente Fiduciário, inspecione os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, desde que estes concordem com o cumprimento das normas de segurança aplicáveis aos Imóveis, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis;
      10. No caso de um Evento de Inadimplemento, não obstar (e fazer com que suas Afiliadas não obstem) a realização e implementação, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer atos que sejam necessários à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias do Agente Fiduciário;
      11. Reembolsar ao Agente Fiduciário todos os custos e despesas razoáveis e comprovadamente incorridos com a excussão da garantia nos termos previstos na Cláusula 4.2.2 no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido;
      12. Permanecer na posse e guarda dos documentos relacionados aos Imóveis, incluindo as certidões de matrículas, as escrituras e documentos de título aquisitivo, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de depositária desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a exibi-los ou entregá-los ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;
      13. Conservar os Imóveis em perfeitas condições de uso e funcionamento, exceto pelo desgaste normal decorrente do uso;
      14. Substituir ou reforçar a garantia se houver deterioração e/ou perecimento, total ou parcial dos Imóveis, observados os termos e prazos previstos neste Instrumento;
      15. Defender os Imóveis da turbação e esbulho de terceiros e informar, por escrito, o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do conhecimento da Fiduciante, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: **(a)** esbulho que possa comprometer as operações nos Imóveis; e **(b)** perda de licença de operação que acarrete a interrupção das atividades nos Imóveis;
      16. Pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis;
      17. Com relação aos Imóveis e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, observada a possibilidade de alienação dos Imóveis nos termos aqui previstos, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento, instituir usufruto ou fideicomisso ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus, nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
      18. Manter o Agente Fiduciário indene e a salvo de todas e quaisquer responsabilidades, prejuízos, custos e despesas (incluindo, sem limitação, honorários advocatícios) comprovadamente incorridos como resultado **(a)** de qualquer violação, pela Fiduciante, de qualquer das declarações prestadas ou das obrigações assumidas neste Instrumento; **(b)** de qualquer atraso no pagamento de tributos incidentes ou devidos relativamente aos Imóveis; **(c)** ação ou omissão dolosa ou culposa, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária ou de qualquer forma relacionadas ao presente Contrato; **(d)** demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir a presente Alienação Fiduciária; e **(e)** em relação à celebração, formalização, aperfeiçoamento e excussão da Alienação Fiduciária de acordo com este Instrumento;
      19. Na hipótese de existirem eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a Fiduciante responsabilizar-se-á 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;
      20. Ressalvados os Contratos de Locação celebrados com a Locatária, não celebrar quaisquer contratos de locação dos Imóveis; ***[Nota GPC: Dexxos confirmar.]***
      21. Tomar todas e quaisquer medidas necessárias e produzir todos e quaisquer documentos necessários à devida formalização, constituição e, se for o caso, excussão da Alienação Fiduciária, e tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Instrumento.
      22. [Cumprir de forma regular e integral o disposto na legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, nas normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como nas demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas (“**Legislação Socioambiental**”).]***[Nota GPC: Obrigação consta da Escritura.]* [Nota Lefosse: Genial, favor confirmar exclusão]**
      23. Garantir que a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Instrumento não resultarão em **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer outros contratos ou instrumentos firmados pela Fiduciante; **(b)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto a presente Alienação Fiduciária dos Imóveis, ou **(c)** rescisão ou extinção de qualquer desses outros contratos ou instrumentos.
      24. [Garantir que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importará na exoneração correspondente da garantia fiduciária constituída por meio deste Instrumento.] [**Nota Lefosse: Genial, favor confirmar exclusão**]
      25. Às suas exclusivas expensas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa solicitar por escrito, para **(a)** proteger os Imóveis, **(b)** garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento, e/ou **(c)** garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Instrumento.
      26. Se abster de renovar os Contratos de Locação e/ou proceder o registro destes junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente sem a prévia e expressa anuência, por escrito, do Agente Fiduciário.

1. Eficácia e extinção da Alienação Fiduciária
   1. A Alienação Fiduciária produzirá efeito imediato e permanecerá válida e eficaz até que um dos seguintes eventos seja verificado:
      * 1. Pagamento da totalidade dos valores relativos às Obrigações Garantidas;
        2. Liberação da totalidade dos Imóveis na forma prevista neste Contrato;
        3. Rescisão do presente Instrumento de comum acordo entre as Partes; ou
        4. 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. Em qualquer das hipóteses previstas nesta Cláusula 8.1, o Agente Fiduciário obriga-se a fornecer à Fiduciante termo de quitação das Obrigações Garantidas e a proceder à liberação da Alienação Fiduciária nos termos da Cláusula 3 acima.
   2. O Agente Fiduciário deverá, independentemente de qualquer aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, comparecer como parte interveniente, no caso de alienação de qualquer um dos Imóveis pela Fiduciante a terceiros adquirentes, em cada uma das escrituras de venda e compra dos Imóveis que formalizarem referida venda em caráter definitivo, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária ora constituída sobre o respectivo Imóvel objeto da venda, sendo certo, no entanto, que tal liberação da Alienação Fiduciária, em qualquer hipótese, estará condicionada ao recebimento dos recursos obtidos com a venda dos referidos Imóveis e a sua utilização para realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, de acordo com as regras previstas na Escritura de Emissão.
   3. Quando da extinção deste Instrumento, as disposições das Cláusulas 3.2 e 4 aplicar-se-ão, *mutatis mutandis*, às averbações e aos registros necessários à desconstituição da Alienação Fiduciária aqui prevista.
2. Disposições Gerais
   1. **Irrevogabilidade e Irretratabilidade**

O presente Instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que tenham sido cumpridas a totalidade das Obrigações Garantidas, tal como vier a ser expressamente confirmado, por escrito, pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Instrumento, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária.

* 1. **Substituição**

O presente Instrumento substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos desta Alienação Fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de alienação fiduciária dos Imóveis ao Agente Fiduciário, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

* 1. **Não-novação**

Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Instrumento será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

* 1. **Tolerância**

A tolerância ou liberalidade de qualquer das partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Instrumento não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.

* 1. **Direito de Preferência**

**O direito de preferência da Locatária e/ou eventuais futuros locatários e arrendatários dos Imóveis não alcançará a presente Alienação Fiduciária ou a perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização da garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.**

* 1. **Negócio complexo**

As Partes declaram que este Instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além do Instrumento, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

* 1. **Estipulação em favor de terceiros**

A Fiduciante neste ato se declara ciente e de acordo com a estipulação em favor de terceiros prevista neste Instrumento, reconhecendo o direito do Agente Fiduciário de reter e compensar qualquer valor que seja devido à Fiduciante nos termos deste Instrumento com qualquer valor que seja devido pela Emissora ao Agente Fiduciário.

* 1. **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**

Nos termos e para os fins da legislação aplicável, a Fiduciante, neste ato, entrega ao Agente Fiduciário a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com número de validação [•], a qual se encontra válida nesta data. [**Nota Lefosse: certidões a serem obtidas na DD**]

* 1. **Notificações**

Todos os avisos, notificações ou comunicações previstas neste Instrumento deverão ser feitos por escrito e deverão ser entregues pessoalmente, por carta ou por *e-mail*, em qualquer hipótese, com comprovante de recebimento (ou comprovante de entrega, no caso do e-mail), nos endereços e para as pessoas indicadas abaixo, ou conforme de outra forma especificado por uma Parte à outra, por escrito:

* + - 1. Se para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Sete de Setembro, 99 – 24º andar

CEP 20.050-005 – Rio de Janeiro – RJ

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

Telefone: (11) 3090-0447 / (21) 2507-1949

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

* + - 1. Se para a Fiduciante:

**[•].**Endereço **[•]**E-mail: **[•]**At. **[•]**

* + 1. Data de entrega da notificação. As notificações feitas nos termos desta Cláusula serão consideradas realizadas: (i) na ocasião em que forem entregues, se entregues pessoalmente; (ii) na ocasião em que forem recebidas, se enviadas por correio ou por serviço de *courier*; (iii) no momento do recebimento do comprovante de entrega pelo remetente, se enviadas por e-mail.
    2. Mudança dos dados de notificação. Qualquer das partes deste Instrumento poderá mudar o endereço para o qual a notificação deverá ser enviada, mediante notificação escrita às demais partes, de acordo com a Cláusula 9.9 acima.
  1. **Encargos moratórios**

O não pagamento ou pagamento intempestivo de qualquer quantia prevista neste Instrumento sujeitará a Parte Indenizadora a arcar com correção monetária com base na variação positiva do IPCA da data prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor corrigido. Sem prejuízo, a Parte credora e suas Partes Indenizáveis poderão exercer todos os seus direitos, propor todas as reclamações e se valer de todos os remédios previstos neste Instrumento e nas Leis aplicáveis até a total satisfação das obrigações inadimplidas.

* 1. **Alterações**

Qualquer alteração ao presente Instrumento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes. As Partes concordam que o presente Instrumento poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Agente Fiduciário ou dos Debenturistas, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 (conforme aplicáveis) ou de juntas comerciais e cartórios onde este Instrumento for levado a registro; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou ainda **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações **(a)** não representem prejuízo aos Debenturistas e **(b)** não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas.

* 1. **Sucessores e Cessionários**

Este Instrumento beneficiará e obrigará as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários permitidos. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Instrumento, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito do Agente Fiduciário e dos Debenturistas. Já o Agente Fiduciário poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Instrumento independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

* 1. **Independência das Disposições**

Se, por qualquer razão, qualquer disposição deste Instrumento vier a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada o quanto possível para que produza seus efeitos, e a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes deste Instrumento não serão, por nenhuma forma, afetadas ou prejudicadas.

* 1. **Execução Específica**

As Partes concordam que a atribuição de perdas e danos, ainda que devidos e determinados de acordo com a Lei, não constituirá uma compensação apropriada e suficiente pelo inadimplemento das obrigações estabelecidas neste Instrumento. Depois de obtido o reconhecimento do inadimplemento e do direito à execução específica mediante procedimento arbitral, qualquer uma das Partes poderá reivindicar judicialmente a execução específica da obrigação não cumprida mediante ordem judicial, de acordo com os termos dos artigos 497 e seguintes, 806 e 815 do Código de Processo Civil. As Partes reconhecem, desde já, que este Instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III, do artigo 784, do Código de Processo Civil.

* 1. **Despesas**

São de responsabilidade da Fiduciante todas as despesas, custos e tributos relacionadas à constituição, manutenção, operacionalização e excussão da garantia incluindo, mas sem se limitar, despesas cartorárias e com registros, honorários advocatícios praticados pelo mercado, para assessoria em procedimentos de excussão da garantia, cobrança judicial ou extrajudicial das Obrigações Garantidas, dentre outros, custas e despesas judiciais ou com leilões públicos, custas de publicação de edital, taxas e comissões, e deverão ser adiantadas pela Fiduciante se assim solicitado pelo Agente Fiduciário, ou reembolsadas mediante apresentação das pertinentes notas fiscais, comprovantes de pagamento e/ou recibos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação.

* 1. **Lei Aplicável**

Este Instrumento reger-se-á por e será interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

* 1. **Foro de Eleição**

As Partes elegem o foro da Comarca da situação dos Imóveis, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Alienação Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

[•], [•] de [•] de 2021.

**Fiduciante:**

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

### GPC QUÍMICA S.A.

**Agente Fiduciário:**

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

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

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  CPF: | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  CPF: |

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

# Anexo A – Descrição e Forma de Aquisição dos Imóveis

# [•]

# Anexo B - Valor de Avaliação, Valor Venal e Percentual das Obrigações Garantidas pelos Imóveis

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Imóvel | Valor de Avaliação | Valor Venal | Percentual das Obrigações Garantidas pelo Imóvel |
| [•] | [•] | [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] |
|  |  |  |  |
|  |  |  | [Nota: incluir soma de todos os percentuais de cada uma das unidades autônomas] |

# Anexo C – Modelo de Procuração

# PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, **GPC QUÍMICA S.A.**, sociedade por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 70, Pavimento 5, CEP 20021-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 90.195.892/0001-16, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Outorgante**”), outorga uma procuração, tão ampla e suficiente quanto possa ser exigida por lei, nos termos do artigo 653 e 654 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Código Civil**”), a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50 (“**Agente Fiduciário**” ou “**Outorgado**”), na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da 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**”), para, em caso de um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Instrumento), representar a Outorgante, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos no Código Civil, na excussão da alienação fiduciária de bens imóveis de titularidade da Outorgante objeto do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Outorgante, na qualidade de fiduciante, e o Agente Fiduciário, em [•] de [•] de 2021 ("**Instrumento**"), incluindo, sem limitação, poderes para, na forma prevista no Instrumento:

* + - 1. Firmar quaisquer documentos e praticar qualquer ato em nome da Outorgante relativo à garantia instituída pelo Instrumento, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a garantia constituída nos termos do Instrumento;
      2. 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, 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 objeto do Instrumento; **(b)** praticar atos perante o Cartório de RGI, 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;
      3. 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-los na assinatura de eventuais aditamentos ao Instrumento que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Cartório de RGI, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos do Agente Fiduciário de receber quaisquer valores decorrentes das Obrigações Garantidas.
      4. Assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos bens imóveis objeto do Instrumento; e
      5. Praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive dar e receber quitação, vedado, em qualquer hipótese, o pacto comissório, sendo o Outorgado obrigado a promover a venda dos Imóveis nos termos do Instrumento.

Termos em maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste mandato terão os mesmos significados a eles atribuídos no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da GPC Química S.A.*”, celebrado entre a Outorgante, o Agente Fiduciário, Apolo Tubos e Equipamentos S.A., Dexxos Participações S.A. e Apolo Tubulars S.A., como fiadores, ("**Escritura de Emissão**") ou no Instrumento.

Os poderes aqui outorgados são adicionais aos poderes outorgados pela Outorgante ao Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão e do Instrumento e não cancelam ou revogam qualquer um de tais poderes.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

Esta procuração é irrevogável, irretratável, válida e efetiva conforme previsto no artigo 684 e seguintes do Código Civil, até que haja a liberação da alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Instrumento e da Escritura de Emissão.

A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

[•], [•] de [•] de 2021.

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

### GPC QUÍMICA S.A.