

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA - 2



Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia 2 (o
"Contrato"), por e entre:

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Av. Severo Dullius, 1395, 4º andar, cjo 401, sala G, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.686.114/0001-90, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Alienante"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira atuando por sua filial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada, na Escritura de Emissão (conforme abaixo definido), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas (conforme abaixo definido) perante a Emissora (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário");

Alienante e Agente Fiduciário são doravante denominados, em conjunto, as "Partes" e, individualmente, a "Parte";

CONSIDERANDO QUE, em 13 de março de 2020, Medabil Soluções Construtivas S.A., na qualidade de emissora ("Emissora"), o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, a Alienante, Medabil Indústria em Sistemas Construtivos Ltda. e Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda. (em conjunto, os "Fiadores"), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão"), que estabelece os termos e condições da 1ª (primeira) emissão privada, pela Emissora, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Debêntures");

CONSIDERANDO QUE os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures serão utilizados, dentre outras finalidades, para quitar dívidas assumidas pela Emissora e demais entidades do grupo da Emissora, incluindo a Alienante, em razão do que a captação de recursos mediante a emissão das Debêntures beneficiará, direta ou indiretamente, a Alienante; e

CONSIDERANDO QUE, para garantir as Obrigações (conforme abaixo definido), a Alienante obrigou-se a alienar fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário, nos termos e condições abaixo, os Imóveis (conforme abaixo definido);

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente Contrato, o que ora se faz consoante as cláusulas e condições a seguir indicadas:

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão, conforme o caso. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter o mesmo significado quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste Contrato", "neste Contrato" e "conforme previsto neste Contrato" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma depreendido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição

Nº 12.º TABELIONATO DE NOTAS

[Handwritten signatures and initials]

específica deste Contrato. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Contrato quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos deste Contrato.



2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e de acordo com os artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores ("Lei 9.514/97"), da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") (artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável), e demais legislação aplicável, em garantia do fiel, pontual e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora e pelos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme venham a ser prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos (em conjunto, "Documentos da Operação"), incluindo todas as obrigações de pagamento, no vencimento ou em caso de vencimento antecipado, amortização antecipada ou resgate antecipado, inclusive, sem limitação, Valor Nominal Unitário, Remuneração, Prêmio por Vencimento Antecipado, Prêmio por Amortização Extraordinária, Prêmio por Resgate Antecipado, Remuneração Adicional, Encargos Moratórios (conforme definidos no Anexo I a este Contrato) e demais montantes devidos nos termos dos Documentos da Operação, bem como verbas de caráter indenizatório e demais despesas incorridas no âmbito das Debêntures, bem como todo e qualquer custo, encargo, tributos, reembolsos, indenizações, multas e/ou despesa, inclusive de honorários advocatícios, comprovadamente incorridos pelos titulares das Debêntures ("Debenturistas") e/ou pelo Agente Fiduciário ("Obrigações"), sujeito ao disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, a Alienante, neste ato, em caráter irrevogável e irretirável, aliena fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário, enquanto forem devidas quaisquer Obrigações, os imóveis de sua propriedade descritos no Anexo II ao presente Contrato, compreendendo terrenos, construções, edificações e outras acessões e benfeitorias, presentes e/ou futuros (os "Imóveis"), completamente livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (conforme definido na Escritura de Emissão), exceto pelos Ônus indicados no Anexo II com relação a cada Imóvel, conforme o caso ("Ônus Existentes"), cedendo e transferindo a propriedade fiduciária dos Imóveis, sem reservas ou restrições. A presente alienação também abrange todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas relacionados aos Imóveis.

2.1.1. As Partes estabelecem, de comum acordo, que:

- (i) para fins do disposto na legislação aplicável, os Imóveis alienados fiduciariamente terão estabelecido, no Anexo II, seu respectivo valor para fins de leilão, com base nos Laudos de Avaliação nº 0051/2020, 0052/2020 e 0053/2020 emitidos em 28 de fevereiro de 2020 pela empresa ENGEBANC – Engenharia e Serviços Ltda. ("Laudos de Avaliação Inicial"); e
- (ii) o valor das Obrigações garantido por cada Imóvel alienado fiduciariamente corresponde a 90% (noventa por cento) do Valor do Imóvel, devidamente atualizado na forma deste Contrato ("Obrigações Garantidas"). Para esses fins, "Valor do Imóvel" significa, com relação a cada Imóvel, o valor individual do respectivo Imóvel estabelecido pelas Partes para todos os fins da Lei 9.514/97, o qual corresponde aos valores referidos no Anexo II ao presente Contrato, com base no Laudo de Avaliação Inicial, ou o valor atribuído ao respectivo Imóvel em razão da realização de nova avaliação, nos termos da Cláusula 2.1.2 abaixo.

2.1.2. A Alienante deverá, anualmente, mediante solicitação do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de

Folha 01
Nº 12.º TABELIONATO DE NOTAS



Emissão), encaminhar ao Agente Fiduciário nova avaliação dos Imóveis de forma a estabelecer e/ou corroborar o Valor do Imóvel para os fins da Lei 9.514/97. A avaliação será realizada, as expensas da Alienante, pela empresa ENGEBANC – Engenharia e Serviços Ltda. ou por qualquer outra empresa de avaliação de ativos de elevada reputação e de reconhecida idoneidade para avaliação de ativos, prévia e devidamente aprovada pelo Agente Fiduciário, que deverá preparar um laudo de avaliação nos moldes da ABNT - NBR 14653-1, cujos termos as Partes declaram conhecer e aceitar ("Laudo de Avaliação"), sendo que o Laudo de Avaliação deverá apresentar os valores de mercado e de liquidação forçada dos Imóveis. As Partes deverão promover, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de entrega do Laudo de Avaliação, o aditamento a este Contrato de forma a refletir no Anexo II o novo valor de liquidação forçada evidenciado no Laudo de Avaliação com relação a cada Imóvel reavaliado, que passará a integrar a definição de "Valor do Imóvel" prevista neste Contrato.

2.1.3. Observado o disposto na Escritura de Emissão em relação às hipóteses de liberação da garantia constituída sobre cada Imóvel nos termos deste Contrato, as Partes acordam que, a todo momento durante a vigência deste Contrato, a soma do valor agregado de liquidação forçada dos Imóveis alienados fiduciariamente nos termos deste Contrato, conforme verificado pelo Agente Fiduciário, anualmente, com base nos respectivos Laudos de Avaliação ("Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis"), deverá corresponder a, no mínimo, o somatório de (i) 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, (ii) a Remuneração e demais encargos devidos pela Emissora até a Data de Vencimento (conforme definido no Anexo I a este Contrato), sendo que, para fins de tal cálculo, a Remuneração será trazida a valor presente na respectiva data de verificação, tendo por base uma taxa de desconto equivalente ao DI Futuro (conforme abaixo definido), e (iii) (a) até 30 de junho de 2020 (inclusive), R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), e (b) a partir de 30 de junho de 2020 (exclusive), R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA (conforme abaixo definido) desde a Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão) até a data do respectivo cálculo (tal somatório, o "Limite Mínimo").

2.1.3.1. Para fins deste Contrato, (i) "DI Futuro" significa a taxa de juros correspondente ao ajuste do contrato futuro de taxa média de DI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia determinada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e referente ao vencimento mais próximo, porém posterior, à Data de Vencimento, válida para o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de verificação, divulgada pela B3 no informativo "Boletim Diário Versão Completa (Mercadorias e Futuros)", disponível em sua página na Internet, ou o meio que vier a substituí-lo. Para fins de apuração da Remuneração, o DI Futuro será utilizado na fórmula de cálculo da Remuneração da Taxa DI (conforme definido no Anexo I a este Contrato); (ii) "Dia Útil" significa (a) para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (b) para fins de qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais no município de São Paulo, Estado de São Paulo, no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; e (iii) "IPCA" significa Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

2.1.4. As matrículas, escrituras, convenções de condomínio e/ou outros documentos representativos dos Imóveis (os "Documentos Comprobatórios") deverão ser obrigatoriamente mantidos na sede da Alienante e incorporam-se automaticamente à presente garantia. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente alienação fiduciária em garantia, a Alienante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, observado que a propriedade fiduciária e posse indireta dos Imóveis serão detidas pelo Agente Fiduciário.

12.º TABELIONATO DE NOTAS



2.1.5. Qualquer acessão ou benfeitoria existente ou introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente aos mesmos, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Alienante ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.2. Nos termos dos artigos 1.367 e 1.425 do Código Civil, caso a garantia prestada pela Alienante por força deste Contrato (i) venha a se deteriorar, ser objeto de penhora, arresto, sequestro, bloqueio, arrolamento ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou (ii) por qualquer motivo, torne-se insuficiente de modo que Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis seja inferior ao Limite Mínimo (cada um, um "Evento de Reforço"), a Alienante ficará obrigada a substituir ou reforçar a presente garantia, de modo a recompor integralmente a garantia ora prestada (o "Reforço de Garantia"). Para tal fim, a Alienante deverá, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contado da ocorrência de qualquer Evento de Reforço ou, ainda, contados da data de recebimento, pela Alienante, de notificação efetuada pelo Agente Fiduciário informando a ocorrência de um Evento de Reforço, entregar ao Agente Fiduciário relação de ativos a serem alienados ou cedidos fiduciariamente em garantia para fins de Reforço de Garantia ("Proposta de Reforço"), e, mediante aprovação da respectiva Proposta de Reforço pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão), a seu exclusivo critério, celebrar com o Agente Fiduciário, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de tal aprovação, o documento necessário para implementar o Reforço de Garantia, observado que (a) os ativos acima referidos deverão ser de titularidade da Alienante, da Emissora, de qualquer Fiador ou de terceiros previamente aprovados pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão), de natureza igual ou diversa da dos Imóveis, (b) o Reforço de Garantia deverá ser implementado, mediante a obtenção de todos os registros e adoção de todas as demais providências exigidos pela legislação aplicável, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da celebração do documento necessário para implementar o Reforço de Garantia (observado o disposto na Cláusula 2.5.1 abaixo), o qual deverá identificar os novos ativos cedidos ou alienados fiduciariamente e integrará este Contrato ou novo contrato celebrado para tal fim, conforme o caso, para todos os fins e efeitos, e (c) caso a Proposta de Reforço não seja aprovada pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão), a Alienante deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do envio de notificação pelo Agente Fiduciário nesse sentido, proposta de Reforço de Garantia final contendo a relação de outros ativos a serem alienados ou cedidos fiduciariamente em garantia para fins de Reforço de Garantia, que não aqueles integrantes da Proposta de Reforço não aprovada, sendo certo que, caso os bens objeto da nova proposta de Reforço de Garantia não sejam aceitáveis ao Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão), ficará configurado um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido na Escritura de Emissão).

2.3. Até a quitação integral das Obrigações, a Alienante se obriga a adotar todas as medidas e providências necessárias para assegurar que o Agente Fiduciário e os Debenturistas mantenham a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis.

2.4. Na hipótese de inadimplemento ou ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, o Agente Fiduciário poderá (mas não estará obrigado a) exercer todos os direitos e prerrogativas previstos neste Contrato, nos demais Documentos da Operação ou em lei.

2.5. Este Contrato será levado a registro nos competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca do município de localização de cada Imóvel, devendo a Alienante (i) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, entregar ao Agente Fiduciário cópia dos protocolos dos pedidos de registro deste Contrato nos competentes cartórios e evidência da correspondente prenotação da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, entregar ao Agente Fiduciário 1

(uma) via original deste Contrato devidamente registrado, observado o disposto nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 abaixo, acompanhada das matrículas atualizadas dos Imóveis evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo ao Agente Fiduciário a propriedade fiduciária dos Imóveis, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus (exceto pelos Ônus Existentes, conforme aplicável), assumindo a Alienante os custos e despesas com o referido registro. Qualquer alteração a este Contrato será levada a registro nos cartórios competentes imediatamente, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário comprovação da plena formalização de tal registro, em forma e teor razoavelmente satisfatórios a esta, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do respectivo aditamento a este Contrato, assumindo a Alienante os custos e despesas com os referidos registros.

2.5.1. Em caso de formulação de exigências por qualquer dos competentes cartórios de Registro de Imóveis, atraso no registro por parte de tal cartório ou paralisação nos serviços prestados por tal cartório, o Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão) poderá prorrogar o prazo de 30 (trinta) dias acima referido pelo número de dias que de boa-fé julgar apropriado, levando-se em consideração, dentre outros fatores, o prazo necessário para fins de cumprimento de eventuais exigências formuladas por tal cartório e/ou a data esperada para encerramento das paralisações, conforme aplicável.

2.5.2. Caso o registro deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato não possa ser efetivado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da respectiva prenotação, a Alienante deverá, (i) antes do término de tal prazo, providenciar a renovação da prenotação da alienação fiduciária ora outorgada, e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da renovação da prenotação, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Contrato ou de qualquer aditamento devidamente registrado, acompanhada das matrículas atualizadas dos Imóveis, conforme especificado no item (ii) da Cláusula 2.5 acima.

2.5.3. Para fins de registro, a Alienante apresenta, neste ato, as certidões abaixo listadas ("Certidões"), obrigando-se a apresentar as demais certidões eventualmente exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis onde cada Imóvel está matriculado e que sejam necessárias ao registro deste Contrato:

- (a) Certidão da matrícula completa de cada Imóvel, cuja cópia integra o Anexo II ao presente Contrato;
- (b) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa, conforme o caso, de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida, em nome da Alienante, conjuntamente pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cuja cópia integra o Anexo III ao presente Contrato; e
- (c) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários de cada Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal, cuja cópia integra o Anexo IV ao presente Contrato.

2.6. Para os fins legais, as Partes resumem no Anexo I a este Contrato as principais condições financeiras das Obrigações, sem prejuízo da descrição constante da Escritura de Emissão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. A alienação fiduciária dos Imóveis não implica a transferência para o Agente Fiduciário de qualquer das obrigações ou responsabilidades que cabem à Alienante, permanecendo esta como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei



e deste Contrato (inclusive custos de transferência dos Imóveis por força da execução deste Contrato).

3.1.1. Enquanto não ocorrer um Evento de Inadimplemento, a Alienante permanecerá na posse direta dos Imóveis, podendo utilizá-los livremente (desde que no curso ordinário de seus negócios), por sua conta e risco, assumindo toda a responsabilidade por sua utilização, guarda e conservação, e se incumbindo de arcar com todos os tributos, seguros e demais custos incidentes sobre os Imóveis e sobre sua utilização.

3.2. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis, o Agente Fiduciário, como proprietário na qualidade de representante dos Debenturistas, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante em face de tal Imóvel, a qual será aplicada integralmente no pagamento das Obrigações.

3.2.1 Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, a importância que sobejar será entregue à Alienante, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, a Alienante, a Emissora e os Fiadores continuarão obrigados pelo saldo remanescente, devendo pagá-lo de imediato ou proceder ao Reforço de Garantia, nos termos da Cláusula 2.2 acima, sendo certo que se o montante da indenização efetivamente recebido pelo Agente Fiduciário não for suficiente para a quitação da totalidade das Obrigações, a presente garantia sobre os demais Imóveis permanecerá em pleno vigor e efeito.

3.3. Todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação aos Imóveis, incluindo, sem limitação, despesas relativas a (a) cota condominial, manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como Imposto de Propriedade Territorial Urbana - IPTU, (b) contingências, multas, penalidades e demais custos de qualquer natureza, ou (c) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre os Imóveis, e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Alienante, de maneira que o Agente Fiduciário fica, desde já, desobrigado a efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas referentes aos Imóveis, durante a vigência deste Contrato.

4. OBRIGAÇÕES DA ALIENANTE

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, a Alienante obriga-se a:

- (a) a seu exclusivo custo e despesas, 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, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário na qual se declare que ocorreu e persiste um inadimplemento ou um Evento de Inadimplemento, todas as instruções razoáveis por escrito emanadas do Agente Fiduciário para regularização das obrigações inadimplidas ou do Evento de Inadimplemento ou para excussão da garantia aqui constituída;

Nº 20

Folha (Firmas) reconhecidas) na(s) Fl(s)
Nº 12.º TABELIONATO DE NOTAS



- (c) não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade do Agente Fiduciário de ceder, receber ou de qualquer outra forma dispor dos Imóveis, no todo ou em parte, nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento;
- (d) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, exequível, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus (exceto pelos Ônus Existentes, conforme aplicável);
- (e) manter todas as autorizações e licenças necessárias à (i) devida situação cadastral dos Imóveis; e (ii) assinatura deste Contrato e dos demais Documentos da Operação bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (f) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato e em qualquer outro Documento da Operação;
- (g) não Transferir (conforme definido na Escritura de Emissão) ou constituir qualquer Ônus sobre os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, independentemente de qualquer tipo de subordinação ou direito de preferência, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização por escrito do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão), ressalvados os Ônus Existentes, conforme aplicável, e o direito de alugar os Imóveis;
- (h) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, ao Agente Fiduciário e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for determinado pelo Agente Fiduciário e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações solicitadas pelo Agente Fiduciário;
- (i) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações, mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Alienante;
- (j) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos aos Imóveis, incluindo, sem limitação, aqueles relativos ao seu uso, os encargos legais e tributos imputáveis aos Imóveis;
- (k) pagar ou reembolsar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, mediante solicitação, quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar o Agente Fiduciário de quaisquer valores que o Agente Fiduciário eventualmente seja obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos;
- (l) prestar ao Agente Fiduciário (inclusive para informação aos Debenturistas), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, no prazo

12.º TABELIONATO DE NOTAS
10/10/20



de 3 (três) Dias Úteis contados da data do Evento de Inadimplemento, todas as informações que possam ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário;

- (m) informar ao Agente Fiduciário (inclusive para informação aos Debenturistas), no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de cada evento ou situação, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que afete ou possa vir a afetar os Imóveis ou a capacidade da Alienante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato ou dos demais Documentos da Operação;
- (n) apresentar as Certidões atualizadas em até 15 (quinze) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário; e
- (o) contabilizar a presente alienação fiduciária em sua escrituração.

4.2. Para fins deste Contrato, fica acordado desde já que o Agente Fiduciário, os Debenturistas ou qualquer terceiro por eles designado estão autorizados a, a qualquer tempo dentro do horário comercial, mediante aviso prévio à Alienante com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis: (i) inspecionar e verificar a condição dos Imóveis; e (ii) inspecionar e obter cópia dos Documentos Comprobatórios, inclusive de documentação relativa ao pagamento de todos e quaisquer tributos incidentes sobre os Imóveis.

4.3. A Alienante obriga-se, ainda, a, no caso de ocorrência de um Evento de Inadimplemento, não obstar (e fazer com que suas Afiliadas (conforme definido na Escritura de Emissão) e seus respectivos diretores, conselheiros e outros membros da administração, empregados, agentes e prepostos não obstem) todos e quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão desta garantia conforme estabelecido neste Contrato.

4.4. Este Contrato e todas as obrigações da Alienante relativas a este Contrato permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações. Caso, por qualquer motivo, qualquer pagamento relativo às Debêntures e/ou aos Documentos da Operação venha a ser restituído ou revogado compulsoriamente, este Contrato recuperará automaticamente sua vigência e eficácia, devendo ser cumprido em todos os seus termos, considerando-se, nessa situação, como tendo ocorrido um Evento de Inadimplemento.

5. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Alienante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações ao Agente Fiduciário:

- (a) é sociedade limitada devidamente constituída de acordo com as leis brasileiras, possuindo todos os poderes, capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (b) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato, bem como a cumprir suas obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações não violam nem violarão (i) os documentos societários e constitutivos da Alienante; ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Alienante ou qualquer de suas Afiliadas, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

N.º 12.º TABELIONATO DE NOTAS
N.º 18
20



- (c) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Alienante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
- (d) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (ii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito;
- (e) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, exceto pela alienação fiduciária decorrente deste Contrato e pelos Ônus Existentes, conforme aplicável. Não existem quaisquer restrições à constituição da alienação fiduciária ora contratada, em qualquer acordo, contrato, convenção ou avença de que a Alienante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;
- (f) o exercício de suas atividades e negócios obedece às normas e regulamentos que lhe são aplicáveis, e possui atualizados e em pleno vigor na presente data, todos os alvarás, licenças (inclusive ambientais) e autorizações dos órgãos federais, estaduais e municipais exigíveis e necessários à sua boa ordem legal, administrativa, ao desenvolvimento de suas atividades e negócios e à celebração dos Documentos da Operação, exceto por aqueles alvarás, licenças ou autorizações que não sejam considerados materiais para o desenvolvimento de suas atividades, ou cuja ausência não gere a expectativa de qualquer Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão);
- (g) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva da Alienante;
- (h) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva do Agente Fiduciário;
- (i) não existem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis, causar um Efeito Adverso Relevante e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações;
- (j) a Alienante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

Nº 18.120
12.º TABELIONATO DE NOTAS



- (k) os Imóveis (i) são urbanos, (ii) não estão situados na fronteira brasileira, tampouco em terras de ocupação indígena ou quilombola, conforme a legislação aplicável, (iii) não possuem restrições ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente); e (iv) não são objeto de quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e/ou de segurança que, em qualquer caso, impeçam a sua ocupação, utilização e/ou comercialização;
- (l) a captação de recursos mediante a emissão das Debêntures beneficiará, direta ou indiretamente, a Alienante; e
- (m) a constituição da presente garantia será realizada no melhor interesse da Alienante, não sendo outorgada pela Alienante a título gratuito ou para benefício exclusivo das operações da Emissora.

5.2. A Alienante compromete-se a notificar prontamente o Agente Fiduciário na ocorrência de qualquer Evento de Reforço ou notificação de arresto, penhora ou medida com efeito similar, no todo ou em parte, de qualquer dos Imóveis, instauração de qualquer processo executivo referente a qualquer dos Imóveis, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens da Alienante, incluindo os Imóveis, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer dos Imóveis, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da alienação fiduciária em garantia aqui constituída em favor do Agente Fiduciário, assim como a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos, demandas e/ou constrições sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída, à integridade dos Imóveis e/ou à eventual realização dos Reforços de Garantia previstos neste Contrato.

5.3. As declarações prestadas pela Alienante neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações, ficando ela responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexistência de tais declarações, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações e da execução da presente garantia, total ou parcialmente. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

5.4. A Alienante indenizará e reembolsará o Agente Fiduciário, os Debenturistas, bem como seus respectivos sucessores, cessionários, acionistas, cotistas, administradores e gestores ("Partes Indenizadas"), e manterá as Partes Indenizadas isentas de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, lucro cessante, danos diretos e indiretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas comprovadas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referidas Partes Indenizadas em relação a qualquer falsidade ou incorreção quanto a qualquer informação, declaração ou garantia prestada neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação ou em razão da consolidação e eventual venda em excussão da garantia aqui outorgada. Tais indenizações e reembolsos serão devidos sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos Documentos da Operação.

6. EXCUSSÃO DA GARANTIA

6.1. Sem prejuízo e em adição a outras cláusulas deste Contrato, mediante a ocorrência (i) do vencimento das Obrigações devidas na Data de Vencimento sem pagamento; (ii) do vencimento antecipado automático das Obrigações nos termos da Escritura de Emissão; ou (iii) de declaração do vencimento antecipado das Obrigações nos termos da Escritura de Emissão, a Alienante será

20
[assinatura]
12.º TABELIONATO DE NOTAS

intimada, a requerimento do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão), a Alienante será intimada, a requerimento do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, pelos oficiais dos competentes Registros de Imóveis, ou quem estes indicarem, a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias, as Obrigações, incluídos os valores de Valor Nominal Unitário, Remuneração, Prêmio por Vencimento Antecipado, Prêmio por Amortização Extraordinária, Prêmio por Resgate Antecipado, Remuneração Adicional, Encargos Moratórios, encargos contratuais e legais, tributos, além das despesas de cobrança e intimação.

6.1.1. Purgada a mora em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis em montante equivalente ao saldo devedor das Obrigações, convalescerá o presente Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, os oficiais dos competentes Registros de Imóveis entregarão ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas da Alienante, deduzidas as despesas dos oficiais dos Registros de Imóveis.

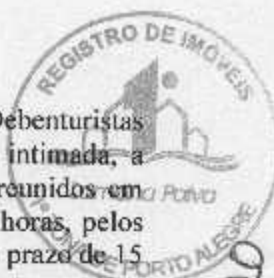
6.1.1.1. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária de qualquer Imóvel em nome do Agente Fiduciário, é assegurado à Alienante pagar o saldo devedor das Obrigações, hipótese em que convalescerá o presente Contrato.

6.1.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 6.1 acima sem a purgação da mora pela Emissora e/ou pelos Fiadores, os oficiais dos competentes Registros de Imóveis, certificando esse fato, promoverão a averbação, nas matrículas dos Imóveis, da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão *inter vivos*.

6.1.3. Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário, a Alienante pode, com a anuência do Agente Fiduciário, dar seu direito eventual ao(s) Imóvel(is) em pagamento da Dívida relativamente ao(s) Imóvel(is) em questão, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97. Não havendo anuência do Agente Fiduciário, os Imóveis serão alienados a terceiros, da seguinte forma: (a) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial; (b) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário; e (c) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, ao Agente Fiduciário, o direito de proceder, às expensas da Alienante, a avaliação dos Imóveis.

6.1.4. Os 2 (dois) leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no(s) município(s) onde se situa(m) o(s) Imóvel(is) leiloados. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação deverá se dar, no máximo, 20 (vinte) dias após a data da averbação da consolidação plena da propriedade em nome do Agente Fiduciário.

6.1.5. O segundo leilão público será realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, sempre que, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) leiloados for inferior ao seu respectivo valor convencionado conforme Cláusula 2.1.1 acima, observado que, caso o valor do(s) Imóvel(is) leiloados convencionado conforme Cláusula 2.1.1 acima seja 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 (o "Valor do(s) Imóvel(is) para ITBI"), tal Valor do(s) Imóvel(is) para ITBI será o valor mínimo para efeito de venda do(s) Imóvel(is) leiloados no primeiro leilão.



12.º TABELIONATO DE NOTAS

6.1.6. Para os fins do disposto nas Cláusulas 6.1.4 e 6.1.5 acima, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à Alienante mediante correspondência entregue conforme a Cláusula 7 abaixo, inclusive por endereço eletrônico.

6.1.7. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Alienante o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) leiloados por preço correspondente ao valor da Dívida e das Despesas (conforme definidas abaixo), pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário, incumbindo, também, à Alienante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) leiloados de que trata esta cláusula, inclusive custas e emolumentos.

6.1.8. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida e das Despesas (conforme definidas abaixo), relativamente ao(s) Imóvel(is) em questão. Não sendo oferecido lance no valor aqui estabelecido, o(s) Imóvel(is) em questão permanecerá(ão) na propriedade do Agente Fiduciário, que (a) conferirá à Alienante quitação com relação à parcela correspondente à Obrigação Garantida referente ao(s) respectivo(s) Imóvel(is), a ser conferida pelo Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias a contar da realização do segundo leilão, mediante termo próprio; e (b) poderá optar por alienar o(s) Imóvel(is) em questão pelo preço e nos termos e condições que julgar apropriado (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão). A esse respeito, a Alienante desde já, em caráter irrevogável e irretratável, reconhece como líquido, certo e exigível o saldo devedor remanescente após a quitação parcial aqui referida.

6.1.9. Para fins dos leilões extrajudiciais referidos na Cláusula 6.1.3 e para todos os fins da Lei 9.514/97, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (i) Dívida - com relação a cada Imóvel, é o valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, acrescido das seguintes quantias (a "Divida"):
 - (A) caso o(s) Imóvel(is) objeto do leilão esteja(m) coberto(s) por seguro, despesas dos prêmios de seguro sobre tal(is) Imóvel(is) vencidos e não pagos até a data do leilão, se for o caso;
 - (B) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso;
 - (C) Imposto de Propriedade Territorial Urbana - IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o(s) Imóvel(is) objeto do leilão vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
 - (D) imposto de transmissão e que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Emissora e/ou de qualquer Fiador; e
 - (E) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário.
- (ii) Despesas - o valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda do(s) Imóvel(is) objeto do leilão (as "Despesas"), compreendidos, entre outros:

N.º 12.º TABELIONATO DE NOTAS



- (A) os encargos e custas de intimação da Alienante;
- (B) os encargos e custas com publicação dos editais;
- (C) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas de boa-fé pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato, bem como taxas, tributos, despesas e tarifas bancárias para remessa de recursos para o exterior, devidamente comprovadas mediante apresentação dos respectivos comprovantes; e
- (D) a comissão do leiloeiro.

6.1.10. Se qualquer Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no Agente Fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica no respectivo contrato de locação, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

6.1.10.1. Excetua-se da regra mencionada na Cláusula 6.1.10, o(s) Imóvel(is) com destinação hoteleira, inclusive aqueles com destinação residencial ou comercial, desde que integrantes de pool hoteleiro ou pool de locação (flats residenciais e condo-hotéis), inclusive em caso de multipropriedade, *fractional* ou *timeshare*, hipóteses nas quais deverá ocorrer apenas a comunicação da transferência da titularidade do(s) Imóvel(is) e atualização dos dados cadastrais, visando à administração de receitas e despesas relacionadas à exploração do(s) Imóvel(is), objeto da consolidação da propriedade pelo Agente Fiduciário.

6.1.11. A Alienante será, ademais, responsável pelo pagamento de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) Imóvel(is) objeto do leilão, cuja posse tenha sido transferida para o Agente Fiduciário, nos termos desta Cláusula 6.1, até a data em que o Agente Fiduciário vier a ser imitado na posse do(s) respectivo(s) Imóvel(is).

6.1.12. Sem prejuízo do disposto acima, no dia seguinte à consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) em nome do Agente Fiduciário, a Alienante entregará o(s) Imóvel(is), livre(s) e desimpedido(s) de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao Agente Fiduciário, ou àquele que tiver adquirido o(s) Imóvel(is) em leilão, de taxa de ocupação do(s) Imóvel(is), por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 (valor do(s) Imóvel(is) para efeito de venda em público leilão), computada e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário até a data em que o Agente Fiduciário, ou seus sucessores, for imitado na posse do(s) Imóvel(is), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, água, luz e gás, incorridas após a data da realização do público leilão, bem como impostos, taxas e foros; e (b) de todas as despesas necessárias à reposição do(s) Imóvel(is) ao estado em que o recebeu.

6.1.13. Não ocorrendo a desocupação do(s) Imóvel(is) no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do(s) Imóvel(is) em leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Alienante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial para desocupação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade.

Nº 120
TABELIONATO DE NOTAS
12.º TABELIONATO DE NOTAS

em nome do Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) no leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.



6.2. Os recursos apurados de acordo com o disposto na Cláusula 6.1 acima com relação à venda de cada Imóvel, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, ou por quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação das Obrigações, até o limite da parcela correspondente à Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, ficando o Agente Fiduciário autorizado desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a realizar todas as operações, movimentações e transferências que entender necessárias ou convenientes para tanto, inclusive, mas sem limitação, operações de câmbio. Eventual excesso será devolvido à Alienante, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da venda do respectivo Imóvel, sem que isso implique, de qualquer forma, em quitação com relação às demais Obrigações para com o Agente Fiduciário e os Debenturistas decorrentes dos Documentos da Operação.

6.3. Os Imóveis somente serão liberados após comprovada a liquidação integral das Obrigações, observado o disposto na Escritura de Emissão com relação à liberação da garantia ora constituída, mas a formalização da resolução da propriedade fiduciária (mediante o cancelamento do registro da propriedade fiduciária na respectiva matrícula imobiliária), conforme aplicável, com a consequente consolidação na Alienante da plena propriedade dos Imóveis, far-se-á à luz de um termo de quitação, a ser emitido no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da liquidação total das Obrigações, conforme o artigo 25, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97, observado que o cancelamento do registro da propriedade fiduciária na matrícula imobiliária de qualquer Imóvel objeto da liberação parcial aqui referida, com a consequente consolidação na Alienante da plena propriedade de tal Imóvel, far-se-á à luz de um termo de liberação, a ser emitido no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de tal liberação nos termos da Escritura de Emissão.

6.4. A excussão dos Imóveis na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou fidejussória, concedida pela Emissora, pelos Fiadores ou terceiros nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, e poderá ser promovida em relação a todos ou quaisquer Imóveis, em conjunto ou separadamente, a critério do Agente Fiduciário e dos Debenturistas.

7. NOTIFICAÇÃO

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou comprovante de entrega do serviço de correspondência utilizado. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu envio seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

I. para a Alienante:

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Severo Dullius, 1395, 4º andar, conjunto 401, sala G
90200-310 Porto Alegre, RS
At.: Srs. Cesar Bilibio e Lires Bilibio Bruguera
Telefone: (51) 2121-4000
Email: cesar.bilibio@medabil.com.br
lires.bilibio@medabil.com.br

10/20
Nº 10
Folha (número(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s))
12.º TABELIONATO DE NOTAS

II. para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, sala 1401

CEP 04534-002 – São Paulo, SP

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

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

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br



ou em outro endereço ou endereçados a outros indivíduos conforme tenha sido especificado por escrito por qualquer pessoa descrita acima à parte que deva enviar ou entregar a notificação nos termos do presente Contrato.

7.2. A Alienante, neste ato e nesta forma, nomeia e autoriza, além dos seus representantes legais, o(s) seu(s) representante(s) acima identificado(s) como seu(s) mandatário(s) com poderes para receber avisos, notificações e quaisquer outras comunicações relativas a este Contrato.

8. RENÚNCIAS E NULIDADE PARCIAL

8.1. Cada Parte reconhece que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito conferido neste Contrato e demais Documentos da Operação; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

8.2. A Alienante não poderá renunciar, novar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativos aos Imóveis sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário.

9. SOBREVIVÊNCIA E TOLERÂNCIA

9.1. Não obstante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, todos os acordos, declarações e garantias contemplados neste Contrato e nos demais Documentos da Operação permanecerão em pleno vigor e efeito até o cumprimento integral das Obrigações, inclusive no tocante às obrigações e aos poderes conferidos ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas.

9.2. As Partes concordam que caso, por qualquer motivo, a garantia estabelecida neste Contrato venha a ser executada parcialmente, todas as condições e cláusulas deste Contrato permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o cumprimento integral das Obrigações.

9.3. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, do cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados, constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo de forma alguma ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

10. DESPESAS

12.º TABELIONATO DE NOTAS



10.1. As Partes contratantes autorizam os Oficiais de Registro de Imóveis competentes a efetuar todas as providências necessárias ao registro do presente Contrato, seus aditamentos, termos de liberação e quaisquer outros documentos relativos a este Contrato em relação a cada Imóvel. Observado o disposto na Escritura de Emissão, os custos de registro deste Contrato e dos seus eventuais aditamentos e termos de liberação e quaisquer outros documentos relativos a este Contrato nos competentes cartórios de Registro de Imóveis, bem como de quaisquer outros registros que se façam necessários com relação à constituição e eficácia da garantia aqui constituída, serão de responsabilidade única e exclusiva da Alienante, que reconhece desde já como líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidos pelo Agente Fiduciário para pagamento dessas despesas, as quais deverão ser liquidadas, pela Alienante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, desde que não contenham erros e estejam acompanhadas dos respectivos recibos emitidos pelas respectivas Serventias, não servindo o mero protocolo como comprovante de pagamento.

10.2. A Alienante pagará ou reembolsará o Agente Fiduciário e os Debenturistas, mediante solicitação, de quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia, incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizará e isentará o Agente Fiduciário e os Debenturistas de quaisquer valores que estes sejam obrigados a pagar no tocante aos referidos tributos, em ambos os casos desde que devidamente comprovados.

11. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

11.1. A Alienante não poderá ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato a qualquer terceiro, salvo mediante expressa autorização do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia nos termos da Escritura de Emissão).

11.2. Fica assegurado ao Agente Fiduciário o direito de, em qualquer época, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato a qualquer terceiro nos termos e condições da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, permanecendo integralmente em vigor os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas, bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores e/ou cessionários, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

11.3. Fica assegurado aos Debenturistas o direito de, em qualquer época, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, em decorrência da alienação das Debêntures ou cessão de direitos decorrentes da Escritura de Emissão, observados os termos da Escritura de Emissão, permanecendo em vigor os direitos dos Debenturistas, bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores e/ou cessionários, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

12. IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO

12.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos empregados, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

13. ALTERAÇÕES

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

IN 261 12.º TABELIONATO DE NOTAS
20/12/20



14. FORO

14.1. As Partes elegem o foro da capital do Estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, podendo o Agente Fiduciário optar, a seu exclusivo critério, pelo foro de domicílio da Alienante e/ou de localização de qualquer dos Imóveis.

15. CONTRATO

15.1. Para todos os fins de direito (inclusive para fins de registro, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97), o presente Contrato tem força de escritura pública.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 17 de março de 2020

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Folha Finais (reconectadas) nals) F(s) F(s)
Nº 12.º TABELIONATO DE NOTAS



Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2 celebrado entre Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 1/3.



12.º TAB.

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: César Bilibio
Cargo: sócio

12.º TAB.

Nome: Lires Bilibio Brugnara
Cargo: sócia

12.º TAB. 10/120

12.º Tabelionato de Notas de Porto Alegre
Tabellão Rafael Leonardo dos Santos Neto
Av. Dom Cláudio José Gonçalves Pólice de Leão, 40 - (51) 3340-0100
www.12tabelionato.com.br

Reconheço a autenticidade das(2) firmas de: CESAR BILIBIO e LIRES BILIBIO BRUGNERA por MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Dou fé. Em test. da verdade. Emol. R\$ 14,80 Selo: R\$ 2,80
Porto Alegre-RS 19/03/2020 03480120000166680166681

Andressa Homari Machado - Escrevente

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia - 2 celebrado entre Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - Página de Assinaturas 2/3.



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Matheus Gomes Faria
Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

Nome:

Cargo:

20 notários Jeremias Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi São Paulo - SP - cep 04534-913 - fone: 11 3078-1836 ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) MATHEUS GOMES FÁRIA, em documento com valor econômico, dou fé.

São Paulo, 17 de março de 2020.

Eu Testei da verdade. (CPF: 12340045134841 2590624-003140)

GABRIEL VELAME PEREIRA - Tabelião de Notas
Selo(s): Selo(s): 1 Ato(s): 1077AB0095324

Em Presença: ato seguinte



12.º TABELIONATO DE NOTAS

Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2 celebrado entre Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 3/3.



Testemunhas:

12.º TAB.

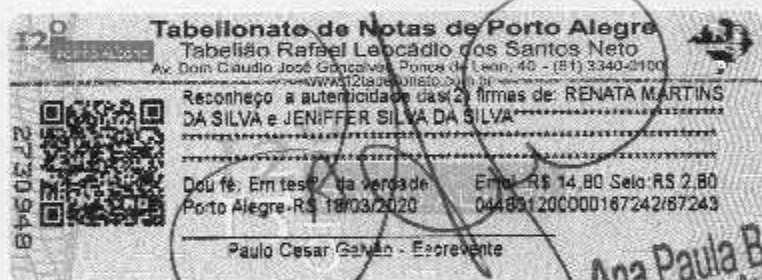
Renata Martins da Silva
Nome: *Renata Martins da Silva*
CPF: *004.244.670-43*

12.º TAB.

Jeniffer Silva da Silva
Nome: *Jeniffer Silva da Silva*
CPF: *028.747.870-70*

[Testemunhas deverão rubricar todas as páginas do Contrato e suas firmas deverão ser reconhecidas.]

8



Ana Paula Bassani
Escrevente Autorizada



Handwritten signature

Handwritten mark

12.º TAB. 12.º TABELIONATO DE NOTAS



Registro de Imóveis da 1ª Zona
Porto Alegre - RS



Protocolo nº 915646 do Livro 1-BQ

19/03/2020

Ana Rutkoski - Escrevente Autorizada

Reapresentado em 27/3/2020.

Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

PROTOCOLO: 915646 do Livro 1-BQ, em 19/03/2020

Atos praticados: R.16 - 54.523 2-RG

Emolumentos: R\$ 3.703,20

Selos: R\$ 81,40

0469.00.2000001.24245.

Registrado/Averbado em: 27/03/2020

Regis Borges Rodrigues - Escrevente Autorizado

NATHAN BATISTA BARROS
Registrador Substituto



ANEXO I

DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES



(Termos utilizados neste Anexo I que não estiverem definidos aqui ou no Contrato têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão)

Valor de Emissão/Principal	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
Quantidade/Valor Nominal Unitário	25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, na Data de Emissão (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Remuneração	100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa igual a 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, obedecendo a fórmula prevista na Escritura de Emissão (" <u>Remuneração</u> ").
Data de Vencimento	13 de março de 2023.
Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário	13 de março de 2021, 13 de setembro de 2021, 13 de março de 2022, 13 de setembro de 2022 e na Data de Vencimento.
Datas de Pagamento da Remuneração	A Remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Integralização, no dia 13 dos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de setembro de 2020 e o último, na Data de Vencimento.
Remuneração Adicional	Sem prejuízo da Remuneração, caso, até 30 de junho de 2020 (inclusive), não tenha ocorrido o Resgate Antecipado e/ou a liquidação financeira da Operação Permitida, a Emissora deverá pagar aos Debenturistas uma remuneração adicional equivalente à diferença positiva entre (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento; e (b) o montante efetivamente pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data do pagamento de tal remuneração adicional, conforme calculado pelo Agente Fiduciário. A Remuneração Adicional deverá ser paga pela Emissora em 5 (cinco) parcelas iguais, semestrais e consecutivas, devidas em 13 de março de 2021, 13 de setembro de 2021, 13 de março de 2022, 13 de setembro de 2022 e na Data de Vencimento ("<u>Datas de Pagamento da Remuneração Adicional</u>"), sendo cada parcela atualizada pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento da respectiva parcela, observado que: (i) caso a Emissora venha a realizar o pagamento de Prêmio por Amortização Extraordinária após qualquer Data de Pagamento da Remuneração Adicional, o valor de cada uma das parcelas da Remuneração Adicional subsequentes a tal Data de Pagamento da Remuneração Adicional deverá ser reduzido de forma proporcional considerando o pagamento de tal Prêmio por Amortização

18/20
12.º TABELIONATO DE NOTAS

	Extraordinária pago pela Emissora; e (ii) caso a Emissora venha a realizar o Resgate Antecipado, as parcelas da Remuneração Adicional vincendas após tal data de Resgate Antecipado serão devidas caso o Prêmio por Amortização Antecipada não seja pago nos termos da Escritura de Emissão.
Resgate Antecipado	Em caso de Resgate Antecipado, a Emissora estará obrigada ao pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio correspondente a (" <u>Prêmio por Resgate Antecipado</u> "): (i) caso o Resgate Antecipado seja realizado até 30 de junho de 2020 (inclusive), R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), ou (ii) caso o Resgate Antecipado seja realizado após 30 de junho de 2020 (exclusive), a diferença positiva entre (a) R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, e (b) o somatório (x) do montante efetivamente pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Remuneração Adicional e (y) do montante efetivamente pago pela Emissora a título de Prêmio por Amortização Extraordinária, observado que o Prêmio por Resgate Antecipado deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, na data em que ocorrer o Resgate Antecipado.
Amortização Extraordinária Obrigatória	Em caso de Amortização Extraordinária Obrigatória, a Emissora estará obrigada ao pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, no caso da primeira Amortização Extraordinária Obrigatória realizada pela Companhia, de prêmio correspondente a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) ("<u>Prêmio por Amortização Extraordinária</u>"). Cada Amortização Extraordinária Obrigatória e o consequente pagamento do respectivo Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória deverão ser realizados pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória. O montante a ser pago a título de Prêmio por Amortização Extraordinária deverá ser reduzido de forma proporcional aos pagamentos realizados pela Emissora a título de Remuneração Adicional.
Vencimento Antecipado	a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de prêmio no montante equivalente à diferença positiva entre (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, e (b) o montante pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data em que ocorrer o pagamento de tal



IN 21 12.º TABELIONATO DE NOTAS
 18/12/20

	prêmio, conforme calculado pelo Agente Fiduciário ("Prêmio por Vencimento Antecipado"), sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela MSC e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigados, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. O Prêmio por Vencimento Antecipado não será devido se a MSC já tiver pago integralmente o valor referente à Remuneração Adicional.
Encargos Moratórios	(i) Juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
Demais Encargos	Todos os demais encargos, remunerações, prêmios, despesas, custos, indenizações, honorários, comissões e demais valores devidos pela Emissora e pelos Fiadores, conforme descritos na Escritura de Emissão.

A tabela acima, que resume certos termos das Obrigações, foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tal tabela não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos da Escritura de Emissão e demais Obrigações ao longo do tempo, tampouco limitarão os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas.



IN 231 12.º TABELIONATO DE NOTAS

8

8

11

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

IMÓVEL	Avenida São Pedro, n.º 733, com prédio, instalações e benfeitorias, situado em Porto Alegre, RS.
MATRICULA N.º	54.523
REGISTRO DE IMÓVEIS	1.ª Zona, Porto Alegre/RS
PROPRIETÁRIO	Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 10.686.114/0001-90)
TÍTULO AQUISITIVO	Alteração Contratual e Instrumento Particular de Justificação e Protocolo de Cisão Parcial, celebrado em 1.12.2015, da Devida Empreendimentos Imobiliários Ltda. e incorporação do imóvel ao patrimônio da Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda.), registrado no R-12 da matrícula do imóvel.
VALOR (PARA FINS DO ART. 24, VI, DA LCI 9.514/97)	R\$ 4.460.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e sessenta mil reais)
ÔNUS EXISTENTES	(i) Alienação Fiduciária em Garantia em favor do Banco Safra S.A., cemitida pela Medabil Industria em Sistemas Construtivos, sendo devedora fiduciante a Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. para garantia da dívida no valor de R\$ 2.200.000,00, com vencimento em 13.2.2020, registrada no R-13 da matrícula do imóvel; e (ii) Prenotação do protocolo n.º 913992, em 10.2.2020, referente ao aditamento à cédula de crédito.
DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	A descrição detalhada do Imóvel encontra-se na matrícula cuja cópia segue anexa na página seguinte.



12.º TABELIONATO DE NOTAS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamania.com.br
João Pedro Lamas Paiva
Registrador

Página 1 de 3



CERTIFICADO, isento a faculdade que me compete e foi e por assim ter sido, emitido, que tendo visto o Serviço Registral, Livro nº 2 - Registro Geral, verificou-se sobre a matrícula e seu segredo.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE			
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
DATA	VALOR	VALOR	VALOR
PORTO ALEGRE, 07 de Outubro de 1982	1	54.423	

Incide: o prédio, com todas as suas instalações, dependências e -
Anabela Benediton, que recebeu carta 2375, pela avenida Pernambuco,
12 pela Rua dos Macacos e 713 pela rua São Pedro, e o ray
positivo terreno, que usava ao dogrova e cercadura: sua frente,
ao norte, no alinhamento da rua São Pedro, em cuja testada mede -
24,21m, onde tem o nº 153 da rua São Pedro; daí, pelo lado leste,
com sua extensão lindando assim formado: inicia por um segmento -
normal em ângulo reto à testada para a rua São Pedro, com 13,00m -
da profundidade, continuando, nessa extensão, com o prédio nº 745 -
daria São Pedro, que é o nº 153 de João Petrillo; daí, em ângulo re-
to, exterior com o segmento anterior, segue paralelamente ao alinhamento da
rua São Pedro, no sentido oeste-leste, até o alinhamento de
41,60m, até encontrar o alinhamento da avenida Pernambuco, e
dividido-se em dois lotes que é o nº 153 da via Alice Amadori e
continua, em ângulo reto interno com o anterior, faz frente, de 12m
se, no alinhamento da avenida Pernambuco, onde mede 13,10m de testada,
e onde o prédio tem o nº 2095; daí, alinhado em ângulo reto -
interior com o anterior, na divisa, ao sul, com o prédio nº 2099 -
da avenida Pernambuco, e segue em linha reta no sentido leste-oeste
de, nessa extensão de 61,90m, confrontando com imóvel que é o nº 153
da Maria Rosa e outros; daí, inicia por ângulo reto, na direção
norte-sul vertical ao alinhamento da rua dos Macacos, numa
extensão de 31,70m, onde se divide com o prédio nº 40 da rua Duque
que de Macaco, que é o nº 153 de Carlos Gild e outros, até o
comprimento da dita rua dos Macacos, por onde faz frente, numa
testada de 4,40m e onde o prédio tem o nº 12 daquela rua; a seguir,
forma ângulo reto com a testada precedente e, sempre continuando
com propriedade que é o nº 153 de João Jacob Hilthald Hilthald,
toma rumo sul-norte, numa extensão de 45,02m quando segue em sentido
norte-leste, em ângulo reto com o anterior segmento, numa extensão
de 2,19m, retomando n.º, o rumo sul-norte, em ângulo reto, numa
extensão de 53,00m até a rua São Pedro, limitando com imóvel que
é o nº 153 da Sociedade Abastecedora de Cereais e Oleos Ltda. SAÇOL,
fazendo o perímetro. - Bairro: São Geraldo. - Quatrilheiros São
Pedro, Henrique do Macaco, Avenida Pernambuco e Paripari. -
Proprietários: Comercial e Industrial Fomentoagrega Sociedade Anônima -
CIPAL, com sede nesta Capital, CDE nº 92.746.135/0001-96. -
Origem: 3-88 de 194 sob nº 52.428 datada de 21-11-1952 e de 219 -
sob nºs 52.581, 52.583 datadas de 19/12/1952. -
A O.º ajudante. *João Pedro Lamas Paiva*

Av. 1.754.513 07 de outubro de 1982.
Hipoteca: Conforme Inscrição nºs 33.626 e 33.628 há fu 100 e 101
do Livro 2-AO datadas de 04-25-1973, o imóvel objeto da presente
matrícula, foi dado em la. Hipoteca, ao Instituto Nacional de Previdência Social - INPS, para garantia de uma dívida no valor de Cr\$
135.118,86 no prazo de 60 meses, até juros de 12% ao ano -
A O.º ajudante. *João Pedro Lamas Paiva*

Continua na próxima página

REGISTRO DE IMOVEIS DA 1.ª ZONA --- P. ALFREI
LIVRO N.º 2 --- REGISTRO GERAL

На	начисла
1-я	54,527

2/54.523 07 de outubro de 1982.-
Pedido em Pagamento: Execução pública lavrada em 20-04-1982, no nº 04 Tabelionato de Cta Capital, ret-ratificada por outra lavrada em 11-06-1982, no mesmo Tabelionato.-
Transmitente: Comercial e Industrial Portocalagronense Sociedade Anônima - CIPAL, com sede nesta Capital, CGC nº 82.746.130/0001-56.-
Adquirente: Banco Sul Brasileiro Sociedade Anônima, com sede nesta Capital, CGC nº 87.125.019/0001-42.-
Valor: Cr\$105.000.000,00.-
A OF.ajudante. *[assinatura]*

Av.1/54.523 07 de outubro de 1982.-
Observação: Permanece em vigor a hipoteca objeto da Av.1/54.523.-
A OF.ajudante. *[assinatura]*

Av.4/54.523 04 de julho de 1993.
Fusão: Conforme requerimento datado de 16 do Junho de 1993, instruído com prova hábil, e adquirência no R.2 de presente matrícula, Banco Sul Brasileiro S/A, em razão da fusão com o Iol Brasileiro S/A, Geradora de Valores no Câmbio, foi sucedida pelo Banco Meridional do Brasil S/A.
Protocolo nº 516446 datado de 14/06/1993.
URE=1,00 O encor. autorizado. *[assinatura]*

Av.4/54.523 04 de julho de 1993.
Alteração da fusão social: Conforme requerimento datado de 14 de Junho de 1993, instruído com prova hábil, Banco Meridional do Brasil S/A, adquirência do R.4 de presente matrícula, teve sua razão social alterada para Banco Meridional S/A, CGC nº 90.408.688/001-42.
Protocolo nº 516446 datado de 14/06/1993.
URE=1,00 O encor. autorizado. *[assinatura]*

Av.6/54.523 22 de dezembro de 1993.
Correção: Conforme se verifica do documento que deu origem à Av.5 de presente matrícula o número do CGC do Banco Meridional S/A é CGC nº 90.408.688/0001-42 e não como consta.
Hábil O encor. autorizado. *[assinatura]*

Av.7/54.523 04 de setembro de 2001.
Cancelamento da hipoteca: Por escritura particular datada de 26 de julho de 2001, o credor autorizou o cancelamento da hipoteca objeto da Av.1 de presente matrícula.
Protocolo nº 563692 de 23/08/2001.
URE=2,00 O encor. autorizado. *[assinatura]*

Av.8/54.523 15 de julho de 2002

Coconut oil prices - 1997-1998

Folha | Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s)
N.º 26 | 12.º TABELIONATO DE NOTAS

Continuação da página número 1

Página 3 de 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALVO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CEP: PORTO ALVO, 15 de Junho de 2017

Continuação das fls 2 e da matrícula nº 04.323.

Alteração do Razão Social: Por escrito particular datado de 09 de Junho de 2003, instruído com prova hábil, o adquirente ou R.E. e 10.5 de presente matrícula, Banco Paridional S/A, filiação sua razão social para Banco Santander Meridional S/A, CNPJ/MF nº 00.400.000/0001-42.

Protocolo nº 497777 de 09/07/2003.
 O escr. autorizado: *[assinatura]*

R. 9/04.323 17 de outubro de 2003.-
Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 17 de agosto de 2003 no Terceiro Tabelionato de Notas desta Capital, editada por outra lavrada em 08 de outubro de 2003 no mesmo Tabelionato.-
Transmitentes: Banco Santander Meridional S/A, com sede nesta Capital, CNPJ número 00.400.000/0001-42.-
Adquirentes: Adroaldo Mesquita da Costa Neto, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito no CPF número 118.000.400-63, domiciliado nesta Capital, e Larys J. Stein & Cia. Ltda., com sede nesta Capital, CNPJ número 00.202.933/0001-61.-
Valor: R\$400.000,00.-
Prorrogação: O imóvel é adquirido na proporção de 50% para Adroaldo Mesquita da Costa Neto, e 50% para Larys J. Stein & Cia. Ltda.-
avaliação: R\$1.254.000,00.-
Protocolo: nºs 402891, 402892 e 402893 de 09.10.2003.-
Unf: 100,00 O escr. autorizado: *[assinatura]*

R. 10/04.323 17 de outubro de 2003.-
Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 13 de agosto de 2003 no Terceiro Tabelionato de Notas desta Capital, editada e homologada por outras lavradas em 22 de agosto de 2003 e 09 de setembro de 2003, ambas do mesmo Tabelionato.-
Transmitentes: Adroaldo Mesquita da Costa Neto, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito no CPF número 118.000.400-63, domiciliado nesta Capital, e Larys J. Stein & Cia. Ltda., com sede nesta Capital, CNPJ número 00.202.933/0001-61.-
Adquirentes: Dóida Participações Ltda., com sede nesta Capital, CNPJ número 07.670.457/0001-25.-
Valor: R\$600.000,00.-
avaliação: R\$1.254.000,00.-
Protocolo: nºs 402891, 402892 e 402893 de 09.10.2003.-
Unf: 100,00 O escr. autorizado: *[assinatura]*

AV-11/04.523 (AV-onze/quarenta e quatro mil e quinhentos e vinte e três), em 16/1/2017.-
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Nos termos do requerimento datado de 9 de janeiro de 2017, instruído com a cópia autenticada Ata da Reunião da

12.º TABELIONATO DE NOTAS

Continuação da página número 1

Travessa Francisco de Lencastre, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3231-4341 - CEP: 96.040-000 - Porto Alegre-RS

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE	
LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL	
FOLHA	MATRÍCULA
2V	54.523
DADOS GERAIS: devidamente registrada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob o número 2359323, em 2/3/2004, foi constatado que a inscrição no R-10, desta matrícula, DENIDA PARTICIPAÇÕES LTDA., alterou sua denominação social para DENIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. PROTOCOLO - Título averbado sob o número 863.949, em 16/1/2017. Porto Alegre, 23 de janeiro de 2017. Registrador/Substituto(a)/Escritor(a) Autorizado(a): <i>Adriano Guat</i> EMOLUMENTOS - R\$ 24,30. Selo de fiscalização nº 001.160.003-1949. R-12/54.523/A - cinco e quarenta e quatro mil e quinhentos e vinte e três, em 16/1/2017. CISSÃO PARCIAL - Nos termos da Alteração Contratual e do Instrumento Particular de Constituição e Protocolo de Cessão, firmados em 1º de dezembro de 2015, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob os números 4231460 e 4231462, respectivamente, em 11/2/2016, fica constatado que a proprietária DENIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada por Lourdes Sisson Bulbo, César Ribeiro, Lores Bulbo e Márcia Bulbo vicari, foi PARCIALMENTE CINDIDA e, em virtude da cisão, o imóvel objeto desta matrícula, foi transferido/incorporado ao patrimônio da MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Governador Bulbo, nº 1305, 4º andar, conjunto 401, sala G, Fone: 310 3030, nesta Capital, com CNPJ/ME sob número 10.685.114/0001-90, tendo sido atribuído o valor de R\$ 5.445.769,00 (cinco milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil e setecentas e oitenta e nove reais). Foi apresentada certidão de extinção do ITR referente ao processo administrativo número 001.105706.16.7, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 5/10/2016, onde foi reconhecida a imunitade do imposto. CONDIÇÕES - Não constam. EMIÇÃO DA DDI - Foi emitida a DDI, nos termos da legislação vigente. PROTOCOLO - Título averbado sob o número 863.950, em 18/1/2017. Porto Alegre, 23 de janeiro de 2017. Registrador/Substituto(a)/Escritor(a) Autorizado(a): <i>Adriano Guat</i> EMOLUMENTOS - R\$ 355,70. Selo de fiscalização nº 001.160.003-1950. R-13/54.523 (três e cinquenta e quatro mil e quinhentos e vinte e três), em 5/5/2017. TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária (Cédula de Crédito Bancário). EMITENTE/DEVEDORA - MEXTREMA INDUSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS LTDA., com sede na Rodovia RS 236, km 19, 85, na Cidade de Nova Bassano-RS, com CNPJ/ME sob número 18.705.214/0001-24. CRÉDITOR/FIDUCIÁRIO - BANCO SAFRA S/A., com sede na Avenida Paulista nº 2100, na cidade de São Paulo-SP, com CNPJ/ME sob número 58.163.789/0001-28. DEVEDORA/FIDUCIANTE - MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	

Continuação da próxima página



12.º TABELIONATO DE NOTAS

8 8

Al

e

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.



Folha: _____
Nº _____


 A QR code located at the bottom left of the page, next to the contact information.

Travessa Francisco de Aguiar Trindade, nº 8, 12º andar - Fone: (51) 3221-8787 - CEP: 90.010-040 - Porto Alegre-RS

2 8

nl

Q

ANEXO III

CERTIDÃO NEGATIVA CONJUNTA



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional



20
Nº 12.º TABELIONATO DE NOTAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 10.686.114/0001-90

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 13:30:15 do dia 09/03/2020 <hora e data de Brasília>.
Válida até 05/09/2020.

Código de controle da certidão: **4201.BEFE.6C9F.7D04**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO IV

CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DO IMPOSTO SOBRE A
PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) E/OU TAXA
DE COLETA DE LIXO (TCL), COM EFEITO DE NEGATIVA**

Esta certidão é válida até: 28/03/2020

Inscrição do Imóvel: 1525954
Endereço: AV. SÃO PEDRO, 733

Reservado o direito de a Fazenda Pública Municipal cobrar quaisquer créditos tributários que vierem a ser apurados, é certificado que, relacionado ao imóvel acima, somente constam, referentes ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e/ou à Taxa de Coleta de Lixo (TCL), débitos não vencidos, vencidos com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966 (CTN) ou com garantia por penhora em processos de execução fiscal, lançados até 20 de fevereiro de 2020.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Certidão emitida em 27/02/2020 às 17:25:41, conforme Decreto 14.560 e Instrução Normativa SMF 01/2019.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smf>), informando INSCRIÇÃO 1925954 e o código de autenticidade 835B9FF35F83.



20
18

12.º TABELIONATO DE NOTAS

Handwritten signatures and initials at the bottom of the document.