

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA – 1

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1 (o "Aditamento"), por e entre:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, CEP 90200-310, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 87.870.457/0001-35, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Alienante"); e

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação social da 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 da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), e na Escritura de Emissão da Segunda Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos Debenturistas da Segunda Emissão (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. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A. ("Emissora")), na qualidade de emissora ("MSC"), o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira Emissão), 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. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Primeira Emissão"), que estabelece os termos e condições da 1ª (primeira) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação 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 da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em garantia das obrigações assumidas pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora) e pelos Fiadores na Escritura de Emissão, a Alienante alienou fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário, os Imóveis (conforme definido no Contrato), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1, celebrado em 17 de março de 2020, entre a Alienante e o Agente Fiduciário (o "Contrato");

CONSIDERANDO QUE, em 16 de novembro de 2021, a MSC (sociedade incorporada pela Emissora), na qualidade de emissora, o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Segunda Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, da 2ª (Segunda) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A., que estabelece os termos e condições da 2ª (segunda) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora) (conforme aditada de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Segunda Emissão" e, em conjunto com a Escritura de Emissão da Primeira Emissão, as "Escrituras de Emissão"), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, no valor total de R\$16.873.434,00

(dezesseis milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais) ("Debêntures da Segunda Emissão" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Emissão, as "Debêntures");

CONSIDERANDO QUE os titulares de Debêntures da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 21 de janeiro 2022 ("AGD 2022"), concordaram em liberar da alienação fiduciária objeto do Contrato, o imóvel objeto da matrícula nº 15.364, registrado junto ao Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS;

CONSIDERANDO QUE, em 1º de maio de 2022, a Emissora incorporou a MSC, assumindo todas as obrigações da MSC perante os titulares de Debêntures da Primeira Emissão ("Debenturistas da Primeira Emissão") e os titulares de Debêntures da Segunda Emissão ("Debenturistas da Segunda Emissão" e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Emissão, os "Debenturistas") no âmbito das respectivas escrituras de emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato);

CONSIDERANDO QUE, a Companhia não realizou de forma tempestiva o pagamento de determinadas obrigações das Debêntures da Primeira Emissão, incluindo o pagamento de saldos de parcelas do valor nominal unitário, de remuneração, de remuneração adicional e de seus respectivos encargos moratórios, inclusive o pagamento da última parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, devida em 13 de março de 2023 ("Inadimplemento da Última Parcela da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em razão de determinados inadimplementos pecuniários e não pecuniários, por parte da Emissora e dos respectivos fiadores das Debêntures, as Debêntures da Segunda Emissão venceram antecipadamente, tendo ocorrido o vencimento antecipado não automático das Debêntures da Segunda Emissão, o qual foi declarado na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Emissão de 13 de junho de 2023 ("Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão");

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 1ª Emissão 2023"), concordaram em, (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas (conforme definido nas Escrituras de Emissão), alterar a data de vencimento das Debêntures da Primeira Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, ajustar a remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, do saldo da remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, da Remuneração Adicional e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 1ª Emissão 2023, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (ii) compartilhar a alienação fiduciária sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão com os Debenturistas da Segunda Emissão;

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 2ª Emissão 2023" e, em conjunto com a AGD 1ª Emissão 2023, as "AGDs 2023"), concordaram em

(i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, bem como,

(ii) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, em alterar a data de vencimento das Debêntures da Segunda Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, ajustar a remuneração das Debêntures

da Segunda Emissão, reduzir o valor do prêmio de vencimento antecipado, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, do saldo da remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 2ª Emissão 2023 e do prêmio de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e

(iii) receber, em garantia, de forma compartilhada com os Debenturistas da Primeira Emissão, a alienação fiduciária já constituída em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão;

CONSIDERANDO QUE as Partes desejam celebrar o presente Aditamento a fim de incluir as obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Emissão como obrigações garantidas pelo Contrato, bem como, refletir os novos termos e condições de pagamento das Debêntures de acordo com os termos deliberados nas respectivas AGDs 2023.

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

1. Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o significado a eles atribuído no Contrato. Todos os termos no singular definidos neste Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa e quando empregados no gênero masculino ou feminino.

2. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento, as Partes acordam que, toda e qualquer referência a Medabil Soluções Construtivas S.A. no Contrato, deverá ser interpretada como uma referência a Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A., na qualidade de sucessora por incorporação de Medabil Soluções Construtivas S.A.

3. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento, e considerando que a alienação fiduciária já constituída nos termos do Contrato, em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão será compartilhada com os Debenturistas da Segunda Emissão, as Partes resolvem aditar e reformar o Contrato, o qual passará a vigorar, a partir desta data, de acordo com os termos e condições constantes da versão consolidada transcrita no Anexo A deste Aditamento. O Anexo I do Contrato foi substituído integralmente pelo Anexo B deste Aditamento. Os demais Anexos não foram alterados por meio deste Aditamento e foram omitidos da versão consolidada do Contrato.

4. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento e das deliberações tomadas na AGD 2022, as Partes acordam em excluir a referência ao imóvel objeto da matrícula nº 15.364 do Anexo II do Contrato, tendo a vista a sua liberação do Ônus constituído pelo Contrato.

5. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento e das deliberações tomadas na AGD 2023, as Partes acordam que o Anexo A ao presente Aditamento substituirá integralmente o Contrato a partir desta data, para todos os fins.

6. Este Aditamento 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 Aditamento 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 Aditamento, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Aditamento devidamente registrado, observado o disposto nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 do Contrato, acompanhada das matrículas atualizadas de cada um dos Imóveis contendo o Ônus previsto neste Contrato em garantia de todas as Obrigações, assumindo a Alienante os custos e despesas com o referido registro. Para fins de registro deste Aditamento, a Alienante apresenta neste ato, no Anexo C do Aditamento sua Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

7. Caso as Condições Suspensivas não sejam verificadas em até 30 (trinta) dias, observadas as disposições dos itens 2.5.1 e 2.5.2 do Contrato, este Aditamento poderá ser resiliado de forma unilateral pelo Agente Fiduciário a qualquer momento após tal prazo, mediante deliberação dos Debenturistas, mediante simples notificação, pelo Agente Fiduciário, à Alienante, sem qualquer prejuízo ao Contrato, que permanecerá em vigor, de acordo com os seus termos e condições originais, antes deste Aditamento.

8. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

10. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico.

São Paulo, 3 de agosto de 2023

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

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1 celebrado entre Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda. e VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

\_\_\_\_\_  
Nome: Marcia Bilibio Vicenzi  
Cargo: Diretora

\_\_\_\_\_  
Nome: Lires Bilibio Brugnera  
Cargo: Diretora

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

\_\_\_\_\_  
Nome: Carlos Alberto Bacha  
Cargo: Diretor

\_\_\_\_\_  
Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza  
Cargo: Diretora

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Bibiana Silva de Souza  
CPF: 747.848.200-78

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Guilherme Luis Scalco Gregory  
CPF: 049.921.069-78

*Anexo A ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – I*

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA – I

Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1 (o "Contrato"), por e entre:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, CEP 90200-310, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 87.870.457/0001-35, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Alienante"); e

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação social da 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 da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), e na Escritura de Emissão da Segunda Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Segunda Emissão (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. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A. ("Emissora")), na qualidade de emissora ("MSC"), o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira Emissão), 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. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Primeira Emissão"), que estabelece os termos e condições da 1ª (primeira) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação 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 da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em 16 de novembro de 2021, a MSC (sociedade incorporada pela Emissora), na qualidade de emissora, o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Segunda Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, da 2ª (Segunda) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A., que estabelece os termos e condições da 2ª (segunda) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora) (conforme aditada de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Segunda Emissão" e, em conjunto com a Escritura de Emissão da Primeira Emissão, as "Escrituras de Emissão"), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, no valor total de R\$16.873.434,00 (dezesesseis milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais)

("Debêntures da Segunda Emissão" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Emissão, as "Debêntures");

CONSIDERANDO QUE os titulares de Debêntures da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 21 de janeiro 2022 ("AGD 2022"), concordaram em liberar da alienação fiduciária objeto do Contrato, o imóvel objeto da matrícula nº 15.364, registrado junto ao Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS;

CONSIDERANDO QUE, em 1º de maio de 2022, a Emissora incorporou a MSC, assumindo todas as obrigações da MSC perante os titulares de Debêntures da Primeira Emissão ("Debenturistas da Primeira Emissão") e os titulares de Debêntures da Segunda Emissão ("Debenturistas da Segunda Emissão" e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Emissão, os "Debenturistas") no âmbito das respectivas escrituras de emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

CONSIDERANDO QUE, a Companhia não realizou de forma tempestiva o pagamento de determinadas obrigações das Debêntures da Primeira Emissão, inclusive o pagamento de parcelas do valor nominal unitário, da remuneração, da remuneração adicional e dos seus respectivos encargos moratórios, inclusive o pagamento da última parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, devida em 13 de março de 2023 ("Inadimplemento da Última Parcela da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em razão de determinados inadimplementos pecuniários e não pecuniários, por parte da Emissora e dos respectivos fiadores das Debêntures, as Debêntures da Segunda Emissão venceram antecipadamente, tendo ocorrido o vencimento antecipado não automático das Debêntures da Segunda Emissão, o qual foi declarado na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Emissão de 13 de junho de 2023 ("Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão");

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 1ª Emissão 2023"), concordaram em, (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas (conforme definido nas Escrituras de Emissão), alterar a data de vencimento das Debêntures da Primeira Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, a remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, da remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, da Remuneração Adicional e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 1ª Emissão 2023, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (ii) compartilhar a alienação fiduciária sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão com os Debenturistas da Segunda Emissão;

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 2ª Emissão 2023" e, em conjunto com a AGD 1ª Emissão 2023, as "AGDs 2023"), concordaram em (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, bem como, (ii) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, em alterar a data de vencimento das Debêntures da Segunda Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, a remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, reduzir o valor do prêmio de vencimento antecipado, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, da remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 2ª Emissão 2023 e do prêmio de

vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (iii) receber, em garantia, de forma compartilhada com os Debenturistas da Primeira Emissão, a alienação fiduciária já constituída em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão;

CONSIDERANDO QUE os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures foram 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 enquanto representante dos titulares das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, 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 nas Escrituras 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 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 das Escrituras de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira 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 das Debêntures da Primeira Emissão, valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, prêmios por vencimento antecipado das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, prêmio por amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, prêmios por resgate antecipado das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, Remuneração Adicional, encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão 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 irretratável, 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 nas Escrituras 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 ("Obrigação Garantida"). 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 da Primeira Emissão e/ou decisão dos Debenturistas da Segunda 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, às 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 ("Laudos 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 da Primeira Emissão em relação às hipóteses de liberação da garantia constituída sobre cada Imóvel nos termos deste Contrato, bem como o disposto na Cláusula 2.1.3.1 abaixo, as Partes acordam que, a todo momento durante a vigência deste Contrato, a soma do valor agregado de liquidação forçada dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido nas Escrituras de Emissão), 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 montante resultante da seguinte soma (i) 100% (cem por cento) do saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade das

Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, acrescido de (ii) a Remuneração das Debêntures da Primeira Emissão e Remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, em todos os casos, conforme incorridas até a respectiva data de verificação, (iii) dos Encargos Moratórios das Debêntures da Primeira Emissão e dos Encargos Moratórios das Debêntures da Segunda Emissão, em todos os casos conforme incorridas até a respectiva data de verificação, e (iii) do saldo da Remuneração Adicional (tal somatório, o "Limite Mínimo").

2.1.3.1 Caso, após a integral quitação das Debêntures da Primeira Emissão, o Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, conforme Laudo de Avaliação dos Imóveis emitido em até 3 (três) meses contados da data em que ocorrer a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, exceda o Limite Mínimo (o valor de tal excesso, o "Valor Excedente"), a Alienante poderá solicitar ao Agente Fiduciário, mediante envio de notificação escrita, a liberação de Imóveis cujo valor de liquidação forçada do Imóvel seja inferior ou equivalente ao Valor Excedente, observado que o Agente Fiduciário deverá realizar tal liberação desde que, (i) pro forma tal liberação, o Limite Mínimo continue sendo cumprido; (ii) não tenha ocorrido e esteja em curso um inadimplemento de obrigação pecuniária ou evento que, mediante notificação ou decurso de tempo, possa se tornar um Evento de Inadimplemento de uma obrigação pecuniária; e (iii) nenhum dos Imóveis Alienados Fiduciariamente seja, no momento da liberação, objeto de penhora, arresto, sequestro, bloqueio, arrolamento ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar. O Agente Fiduciário (agindo conforme instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral) e a Companhia escolherão, em comum acordo, qual(is) do(s) Imóveis será(ão) liberado(s), podendo o Agente Fiduciário inclusive (agindo conforme instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral) liberar determinados Imóveis sem que alguma das condições para liberação previstas nos itens (i) a (iii) acima esteja sendo observada, a seu exclusivo critério. A liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ocorrerá apenas mediante definição, entre as Partes, dos Imóveis que serão objeto da referida liberação. O Agente Fiduciário se compromete a envidar melhores esforços para celebrar termo de liberação do Imóvel Alienado Fiduciariamente que seja designado como o Imóvel a ser liberado nos termos desta Cláusula em até 15 (quinze) dias da data em que for designado o Imóvel que será liberado.

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.

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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda 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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda 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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda 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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), ficará configurado um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido nas Escrituras 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 de cada um 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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda 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 das Escrituras 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, inclusive, sem limitação, as obrigações assumidas pela Alienante no âmbito dos autos dos processos nº 001/1.05.0337845-7 (CNJ 3378451-77.2005.8.21.0001) e nº 001/1.05.0345683-0 em trâmite perante a 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central de Porto Alegre ("Execução Fiscal ICMS"), 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, seguindo a ordem de pagamento estipulada na Cláusula 6.2 abaixo.

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.

3.4. O Agente Fiduciário, neste ato, reconhece que todo e qualquer ato ou medida que deva tomar com base em instruções dos Debenturistas será tomado com base nas instruções dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, com base nas instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão.

#### 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 (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido

integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão) 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;

- (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 nas Escrituras 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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda 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, inclusive, sem limitação, a Execução Fiscal ICMS, 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 de 3 (três) Dias Úteis contados da data do Evento de Inadimplemento, todas as informações que possam ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, inclusive, sem limitação, as informações aplicáveis à Execução Fiscal ICMS;
- (m) atualizar o Agente Fiduciário de qualquer movimentação relacionada à Execução Fiscal ICMS;
- (n) 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;
- (o) apresentar as Certidões atualizadas em até 15 (quinze) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário; e
- (p) 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 nas Escrituras 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;
- (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 (iii) 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 nas Escrituras 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) com exceção da Execução Fiscal ICMS, 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;
- (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 de Obrigações devidas na Data de Vencimento sem pagamento; (ii) do vencimento antecipado automático de Obrigações nos termos das Escrituras de Emissão; ou (iii) de declaração do vencimento antecipado de Obrigações nos termos da Escritura de Emissão da Primeira Emissão e/ou da Escritura de Emissão da Segunda Emissão, a Alienante será intimada, a requerimento do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda 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 das Debêntures, remuneração das Debêntures, prêmios por vencimento antecipado das Debêntures, prêmio por amortização extraordinária das Debêntures, prêmio por resgate antecipado, Remuneração Adicional, encargos moratórios das Debêntures, 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, convalidará 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 convalidará 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*, com recursos previamente disponibilizados pelos Debenturistas.

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) leiloado(s). 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) leiloado(s) for inferior ao seu respectivo valor convencionado conforme Cláusula 2.1.1 acima, observado que, caso o valor do(s) Imóvel(is) leiloado(s) 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) leiloado(s) no primeiro leilão.

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) leiloado(s) 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) leiloado(s) 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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão). A esse respeito, a Alienante desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, 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 "Dívida"):
  - (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:
- (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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda 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 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, observado que tais recursos serão aplicados: (i) primeiramente no pagamento das Obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Emissão, seguindo a ordem de pagamentos prevista na Escritura de Emissão da Primeira Emissão, e (ii) após o pagamento referido no item (i) acima, eventual excesso será aplicado no pagamento das Obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Emissão, seguindo a ordem de pagamentos prevista na Escritura de Emissão da Segunda Emissão, ficando o Agente Fiduciário autorizado desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, 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, 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 das Escrituras 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:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Av. Severo Dullius, 1395, conjunto 401, São João  
90200-310 Porto Alegre, RS  
At.: Sr. Paulo Cesar Lopes de Costa  
Telefone: (51) 2121-4000  
Email: Paulo.costa@medabil.com.br

### II. para o Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, sala 1401  
CEP 04534-002 – São Paulo, SP  
At.: Márcio Teixeira / Ana Eugênia de Jesus Souza  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: agentefiduciario@vortex.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

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 nas Escrituras 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 da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda 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 das Escrituras 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 das Escrituras de Emissão, observados os termos das Escrituras 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 irretroatável, 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.

## 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.

\*\*\*

(Páginas de assinatura e anexos intencionalmente omitidos)

Anexo B ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – I

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 nas Escrituras de Emissão)

1. DEBÊNTURES DA PRIMEIRA EMISSÃO

Valor de Emissão/Principal	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Quantidade/Valor Nominal Unitário	25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures, com valor nominal de R\$ 119,89304096 (cento e dezenove reais e oitenta e nove milhões, trezentos e quatro mil e noventa e seis centésimos de milionésimos centavos) cada Debênture, em 3 de agosto de 2023 (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Remuneração	<p>(A) Durante o período entre a Data de Integralização e o dia 3 de agosto de 2023 (exclusive) ("<u>Primeiro Período</u>"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Sobretaxa do Primeiro Período</u>" e, em conjunto com a Taxa DI, "<u>Remuneração do Primeiro Período</u>"), 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, inclusive, até a Data de Vencimento ou a data do efetivo pagamento ou 3 de agosto de 2023, exclusive, o que ocorrer por último; e</p> <p>(B) Durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e a data da efetiva quitação das Debêntures ("<u>Segundo Período</u>"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 21,70% (vinte e um inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Sobretaxa do Segundo Período</u>" e, em conjunto com a Taxa DI, "<u>Remuneração do Segundo Período</u>"; sendo a Remuneração do Segundo Período, em conjunto com a Remuneração do Período, a "<u>Remuneração</u>" e sendo o termo "Remuneração" interpretado sempre de acordo com a respectiva data em que a correta Remuneração será aplicável), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 3 de agosto de 2023 ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.</p> <p>A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p>
Data de Vencimento	15 de junho de 2025.
Datas de Pagamento do	Sem prejuízo de pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento

Valor Nominal Unitário	<p>antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 22 (vinte e dois) parcelas, com diferentes datas e valores de amortização, sendo:</p> <table border="1" data-bbox="467 338 1394 1332"> <thead> <tr> <th data-bbox="467 338 576 421">Parcela</th> <th data-bbox="576 338 715 421">Data</th> <th data-bbox="715 338 1038 421">% Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário*</th> <th data-bbox="1038 338 1394 421">(*) Observação</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>13/03/2021</td><td>20,0000%</td><td>Antes do Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>2</td><td>13/09/2021</td><td>25,0000%</td><td>Antes do Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>3</td><td>13/03/2022</td><td>33,3333%</td><td>Antes do Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>4</td><td>13/09/2022</td><td>50,0000%</td><td>Antes do Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>5</td><td>15/01/2024</td><td>5,5556%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/02/2024</td><td>5,8824%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>7</td><td>15/03/2024</td><td>6,2501%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>8</td><td>15/04/2024</td><td>6,6667%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>9</td><td>15/05/2024</td><td>7,1429%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>10</td><td>15/06/2024</td><td>7,6924%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>11</td><td>15/07/2024</td><td>8,3334%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>12</td><td>15/08/2024</td><td>9,0910%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>13</td><td>15/09/2024</td><td>10,0001%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>14</td><td>15/10/2024</td><td>11,1113%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>15</td><td>15/11/2024</td><td>12,5002%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>16</td><td>15/12/2024</td><td>14,2860%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>17</td><td>15/01/2025</td><td>16,6671%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>18</td><td>15/02/2025</td><td>20,0006%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>19</td><td>15/03/2025</td><td>25,0009%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>20</td><td>15/04/2025</td><td>33,3349%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>21</td><td>15/05/2025</td><td>50,0036%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> <tr><td>22</td><td>15/06/2025</td><td>100,0000%</td><td>Após o Evento de Capitalização</td></tr> </tbody> </table>	Parcela	Data	% Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário*	(*) Observação	1	13/03/2021	20,0000%	Antes do Evento de Capitalização	2	13/09/2021	25,0000%	Antes do Evento de Capitalização	3	13/03/2022	33,3333%	Antes do Evento de Capitalização	4	13/09/2022	50,0000%	Antes do Evento de Capitalização	5	15/01/2024	5,5556%	Após o Evento de Capitalização	6	15/02/2024	5,8824%	Após o Evento de Capitalização	7	15/03/2024	6,2501%	Após o Evento de Capitalização	8	15/04/2024	6,6667%	Após o Evento de Capitalização	9	15/05/2024	7,1429%	Após o Evento de Capitalização	10	15/06/2024	7,6924%	Após o Evento de Capitalização	11	15/07/2024	8,3334%	Após o Evento de Capitalização	12	15/08/2024	9,0910%	Após o Evento de Capitalização	13	15/09/2024	10,0001%	Após o Evento de Capitalização	14	15/10/2024	11,1113%	Após o Evento de Capitalização	15	15/11/2024	12,5002%	Após o Evento de Capitalização	16	15/12/2024	14,2860%	Após o Evento de Capitalização	17	15/01/2025	16,6671%	Após o Evento de Capitalização	18	15/02/2025	20,0006%	Após o Evento de Capitalização	19	15/03/2025	25,0009%	Após o Evento de Capitalização	20	15/04/2025	33,3349%	Após o Evento de Capitalização	21	15/05/2025	50,0036%	Após o Evento de Capitalização	22	15/06/2025	100,0000%	Após o Evento de Capitalização
Parcela	Data	% Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário*	(*) Observação																																																																																										
1	13/03/2021	20,0000%	Antes do Evento de Capitalização																																																																																										
2	13/09/2021	25,0000%	Antes do Evento de Capitalização																																																																																										
3	13/03/2022	33,3333%	Antes do Evento de Capitalização																																																																																										
4	13/09/2022	50,0000%	Antes do Evento de Capitalização																																																																																										
5	15/01/2024	5,5556%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
6	15/02/2024	5,8824%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
7	15/03/2024	6,2501%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
8	15/04/2024	6,6667%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
9	15/05/2024	7,1429%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
10	15/06/2024	7,6924%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
11	15/07/2024	8,3334%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
12	15/08/2024	9,0910%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
13	15/09/2024	10,0001%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
14	15/10/2024	11,1113%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
15	15/11/2024	12,5002%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
16	15/12/2024	14,2860%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
17	15/01/2025	16,6671%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
18	15/02/2025	20,0006%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
19	15/03/2025	25,0009%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
20	15/04/2025	33,3349%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
21	15/05/2025	50,0036%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
22	15/06/2025	100,0000%	Após o Evento de Capitalização																																																																																										
Datas de Pagamento da Remuneração	<p>A Remuneração do Primeiro Período será paga (i) no período entre a Data de Integralização e o dia 13 de março de 2023, semestralmente 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 em 13 de março de 2023, sendo certo que todos os valores devidos e não pagos referentes à Remuneração do Primeiro Período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures por meio do Evento de Capitalização, e (ii) no período entre 13 de março de 2023 e 3 de agosto de 2023, por meio do Evento de Capitalização, em 3 de agosto de 2023.</p> <p>A Remuneração do Segundo Período será paga, durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e a Data de Vencimento, nos termos da Escritura de Emissão, em parcelas a serem pagas mensalmente, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 do mês subsequente ao mês em que for verificado o implemento das Condições Suspensivas, o qual será notificado pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante instrução dos Debenturistas, e o último pagamento na Data de Vencimento.</p>																																																																																												
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																																																																																												

	<p>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.</p> <p>O saldo da Remuneração Adicional foi incorporado e capitalizado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures.</p>
Vencimento Antecipado	<p>Na 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 conseqüente 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 prêmio, conforme calculado pelo Agente Fiduciário ("<u>Prêmio por Vencimento Antecipado</u>"), sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora 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 Emissora já tiver pago integralmente o valor referente à Remuneração Adicional.</p>
Encargos Moratórios	<p>(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).</p>
Demais Encargos	<p>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.</p>

2. DEBÊNTURES DA SEGUNDA EMISSÃO

Valor de Emissão/Principal	R\$16.873.434,00 (dezesseis milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão.
Quantidade/Valor Nominal Unitário	16.873.434 (dezesseis milhões, oitocentas e setenta e três mil, quatrocentas e trinta e quatro), com valor nominal de R\$ 0,54922510 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e dez centésimos de milionésimos centavos) cada Debênture, em 3 de agosto de 2023 (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Remuneração	<p>(A) Durante o período entre a Data de Integralização e o dia 3 de agosto de 2023 (exclusive) ("<u>Primeiro Período</u>"), juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Primeiro Período</u>"), 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, inclusive, até a data do efetivo pagamento ou 3 de agosto de 2023, exclusive; e</p> <p>(B) Durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e 15 de junho de 2024 (exclusive) ("<u>Segundo Período</u>"), 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Segundo Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 3 de agosto de 2023 ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 15 de junho de 2024, exclusive; e</p> <p>(C) Durante o período entre 15 de junho de 2024 (inclusive) e a data da efetiva quitação das Debêntures ("<u>Terceiro Período</u>"), 10,69% (dez inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Terceiro Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 15 de junho de 2024 (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Vencimento ou a data em que ocorrer o efetivo pagamento das Debêntures, o que ocorrer por último.</p> <p>A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p>
Data de Vencimento	15 de junho de 2025.
Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Sem prejuízo de pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em nas datas e saldos abaixo:

Data	% do Saldo do Valor Nominal Unitário
15 de dezembro de 2021 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,7527%
15 de janeiro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,7744%
15 de fevereiro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,8752%
15 de março de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,9984%
15 de abril de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,0981%
15 de maio de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,2332%
15 de junho de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,3502%
15 de julho de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,5005%
15 de agosto de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,6546%
15 de setembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,8176%
15 de outubro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,0069%
15 de novembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,2050%
15 de dezembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,4143%
15 de janeiro de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,6568%
15 de fevereiro de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,9127%
15 de março de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,2251%
15 de abril de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,5416%

	15 de maio de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,9182%
	15 de junho de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	6,3247%
	15 de julho de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	6,8061%
	15 de janeiro de 2024	5,5556%
	15 de fevereiro de 2024	5,8824%
	15 de março de 2024	6,2501%
	15 de abril de 2024	6,6667%
	15 de maio de 2024	7,1429%
	15 de junho de 2024	7,6924%
	15 de julho de 2024	8,3334%
	15 de agosto de 2024	9,0910%
	15 de setembro de 2024	10,0001%
	15 de outubro de 2024	11,1113%
	15 de novembro de 2024	12,5002%
	15 de dezembro de 2024	14,2860%
	15 de janeiro de 2025	16,6671%
	15 de fevereiro de 2025	20,0006%
	15 de março de 2025	25,0009%
	15 de abril de 2025	33,3349%
	15 de maio de 2025	50,0036%
	15 de junho de 2025	100,0000%
Datas de Pagamento da Remuneração	<p>A Remuneração do Primeiro Período será paga durante o período entre a primeira Data de Integralização e 3 de agosto de 2023 (exclusive) (i) mensalmente, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2021 e o último, em 15 de abril de 2023, sendo certo que todos os valores devidos e não pagos referentes à Remuneração do Primeiro Período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures por meio do Evento de Capitalização, e (ii) durante o período entre 15 de abril de 2023 (inclusive) e 3 de agosto de 2023, por meio do Evento de Capitalização, em 3 de agosto de 2023 (exclusive),</p> <p>A Remuneração do Segundo Período será paga durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e 15 de junho de 2024, em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 do mês subsequente ao mês em que for verificado o implemento das Condições Suspensivas, o qual será notificado pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante notificação do Agente Fiduciário (de acordo com as instruções dos Debenturistas), e o último no dia 15 de junho de 2024.</p> <p>A Remuneração do Terceiro Período será paga durante o período entre 15 de junho de 2024 (inclusive) e a Data de Vencimento, em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 de julho de 2024, e o último pagamento na Data de Vencimento</p>	

Vencimento Antecipado	<p>Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento, 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), de um montante igual à soma (i) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, (ii) 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, (iii) dos Encargos Moratórios, quando for o caso, (iv) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, e (v) de prêmio, incidente sobre a soma dos valores referidos nos itens (i) a (iv) acima (observado que, caso o resgate aqui referido aconteça em qualquer data de amortização e/ou de pagamento da Remuneração, deverão ser desconsiderados tais valores), calculado conforme a fórmula abaixo:</p> $P_{LA} = 0,30\% \times \frac{D_{res}}{30}$ <p>Onde:</p> <p><math>P_{LA}</math>: prêmio de vencimento antecipado, em formato percentual; e</p> <p><math>D_{res}</math>: número de dias corridos entre a data do vencimento antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).</p>
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 das Escrituras de Emissão e demais Obrigações ao longo do tempo, tampouco limitarão os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas.

*Anexo C ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação  
Fiduciária de Imóveis em Garantia – I*

ANEXO III

CND



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

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS  
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**CNPJ: 87.870.457/0001-35**

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:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 208 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

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 10:09:15 do dia 02/08/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 29/01/2024.

Código de controle da certidão: **B9EC.48DD.B532.A880**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2HVDB-G7SSK-RMRQR-ZAQN8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Carlos Alberto Bacha (CPF 606.744.587-53)

Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga (CPF 009.635.843-24)

Marcia Bilibio Vicenzi (CPF 816.463.130-20)

Lires Bilibio Brugnera (CPF 636.924.810-04)

Guilherme Luis Scalco Gregory (CPF 049.921.069-78)

Bibiana Silva de Souza (CPF 747.848.200-78)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/2HVDB-G7SSK-RMRQR-ZAQN8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>