

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

entre

O TELHAR AGROPECUÁRIA LTDA.

Devedor

FERE HOLDINGS GESTORA RURAL LTDA.

Alienante Fiduciário

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

Agente Fiduciário

e

ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS S.A.

Credora

26 de outubro de 2020

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

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as partes (“**Parte**”, e, em conjunto, as “**Partes**”):

- (A) **O TELHAR AGROPECUÁRIA LTDA., SOCIEDADE LIMITADA, COM SEDE NA AVENIDA** Campo Grande, 180, Centro, CEP 78850-000, cidade de Primavera do Leste, estado de Mato Grosso, Brasil, Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) 05.683.277/0001-80 (“**Devedor**”);
- (b) **Fere Holdings Gestora Rural Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Campo Grande, nº 180, 1º andar, Sala 04, Centro, CEP 78.850-000, na cidade de Primavera do Leste, estado de Mato Grosso, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.753.064/0001-75 (“**Alienante Fiduciário**”);
- (c) **Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“**Interveniente Anuente**”); e
- (D) **ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Av. Pedroso de Moraes, n.º 1.553, 3º andar, conjunto 32, Pinheiros, CEP 05419-001, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 10.753.164/0001-43 (“**Credora**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Credora emitirá certificados de recebíveis do agronegócio lastreados em direitos de crédito relativos a cédula de produtor rural com liquidação financeira (“**CPR-F**” ou “**Direitos Creditórios do Agronegócio**”), cujas principais características encontram-se reproduzidas no Anexo A ao presente Contrato, para efeitos do artigo 24, incisos I a III da Lei nº 9.514/97, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Lei nº 9.514/97**”), e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 17 de julho de 1965, conforme alterada (“**Lei 4.728/65**”) (“**CRA**”), certificados esses que estão regulados pelo Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da 70ª (septuagésima) Emissão, em Série Única, da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., celebrado, em 26 de outubro de 2020, entre a Credora e a Interveniente Anuente (“**Termo de Securitização**”), nos termos da Lei nº 11.076/04, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“**Lei nº 11.076/04**” e “**Emissão**”, respectivamente);
- (ii) os CRA serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**” e “**Oferta Restrita**”, respectivamente);
- (iii) a Credora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 11.076/04,

administará o patrimônio separado constituído para os fins da Emissão em favor dos titulares de CRA composto pelos (a) direitos creditórios que lastreiam a Emissão; (b) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, e na Conta do Fundo de Despesas (ambos definidos no Termo de Securitização); (c) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b), acima, conforme aplicável; e (d) Fiança e as Garantias (conforme definidos no Termo de Securitização) (“**Patrimônio Separado**”);

- (iv) o Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Credora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRA;
- (v) esta Alienação Fiduciária é celebrada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (vi) O Alienante Fiduciário, neste ato, renuncia expressamente ao disposto no artigo 27, parágrafo quinto, da Lei nº 9.514/97;
- (vii) a Interviente Anuente foi constituída e nomeada como agente fiduciário, nos termos da Cláusula 11.1 do Termo de Securitização, comparecendo neste instrumento como representante dos titulares dos CRA e em único e exclusivo benefício destes, para todos os fins do presente instrumento e do Termo de Securitização; e
- (viii) em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo Devedor perante a Credora em razão da CPR-F, o Alienante Fiduciário concorda em constituir em favor da Credora, alienação fiduciária sobre o bem imóvel de sua propriedade, descrito e caracterizado no Anexo B deste Contrato (“**Imóvel**”), para os fins da Lei 9.514/97, artigo 24, inciso IV.

Têm entre si justo e acordado o presente Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“**Contrato**”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições a seguir estipuladas, as quais as Partes mutuamente aceitam e outorgam, obrigando-se a cumpri-las e a fazer cumpri-las, por si e por seus sucessores, a saber:

1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- 1.1** Em garantia do pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e/ou futuras, assumidas pelo Devedor no âmbito da CPR-F, da Emissão, bem como as despesas do Patrimônio Separado, do Fundo de Despesas (conforme definido na CPR-F), penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos incorridos pela Credora ou pela Interveniente Anuente, na gestão dos direitos creditórios que lastreiam a Emissão, na execução da garantia objeto deste Contrato e/ou das demais garantias adicionais previstas no Termo de Securitização e/ou decorrentes do descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas pelo Devedor e pelos demais coobrigados da Emissão, nos termos da CPR-F, do Termo de Securitização e dos demais documentos da Emissão, conforme descrição constante do Anexo A a este Contrato, em montante limitado ao valor de liquidação forçada do Imóvel conforme indicado na Cláusula 1.3 abaixo (“**Obrigações Garantidas**”) e o Alienante Fiduciário constitui, em favor da Credora, alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, transferindo à Credora, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel.
- 1.2** Sem prejuízo do disposto no Anexo A, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Termo de Securitização e na CPR-F, dos quais este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.
- 1.3** As Partes determinam, de comum acordo, que o valor do Imóvel objeto da presente garantia, para efeito de venda forçada em leilão público, é de R\$140.686.739,55 (cento e quarenta milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, setecentos e trinta e nove reais e cinquenta e cinco centavos). O Devedor deverá providenciar a atualização de tal avaliação, em bases anuais até a Data de Verificação (conforme definida na Cláusula 4.2 abaixo), ou a qualquer tempo, a critério da Credora, sendo certo que o laudo deverá ser elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Control Union Warrants Ltda.; (ii) Ihs Markit Agribusiness Brazil; e (iii) Kuhlmann Monitoramento Agrícola Ltda. (“Empresas de Avaliação”), devendo os custos da avaliação serem arcados pelo Devedor, diretamente ou com recursos do Fundo de Despesas (conforme definido na CPR-F).
- 1.4** O Imóvel abrange, para todos os fins do art. 79 do Código Civil Brasileiro (“**Código Civil**”), todo e qualquer acessório relativo a tal Imóvel, incluindo, mas não se limitando a acessões, melhoramentos e construções.
- 1.4.1** Qualquer acessão ou benfeitoria que o Alienante Fiduciário, conforme o caso, pretenda efetuar a partir da constituição da presente alienação fiduciária em garantia, às suas expensas ou não, integrará o Imóvel e seu valor para todos os fins de direito, incluindo, sem se limitar, a realização de leilão extrajudicial. Não haverá direito de retenção por quaisquer benfeitorias, ainda que autorizadas pela Credora. As acessões, benfeitorias, construções e instalações de máquinas e equipamentos, deverão ser averbadas na matrícula do Imóvel pelo Alienante Fiduciário, conforme o caso, no registro imobiliário competente, bem como deverão ser obtidas todas as autorizações necessárias perante os órgãos competentes para instalação de referidos acessórios.

- 1.5** O Alienante Fiduciário declara e garante que o Imóvel é de sua respectiva propriedade, e se encontra totalmente livre e desimpedido de quaisquer alienações, ônus, dívidas, dúvidas ou gravames.
- 1.6** O Devedor e o Alienante Fiduciário declaram, solidária e expressamente não existir qualquer lei ou normativo emitido por autoridades competentes ou, ainda, qualquer disposição estatutária ou contratual que proíba ou restrinja, de qualquer forma, a constituição da presente alienação fiduciária.
- 1.7** O Devedor e o Alienante Fiduciário declaram, solidariamente, não haver nenhum óbice para a constituição de alienação fiduciária sobre o Imóvel.
- 1.8** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia constituída por meio deste Contrato, que permanecerá em vigor até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.
- 1.9** A celebração e registro, perante os órgãos competentes, de todos os instrumentos relativos à emissão do CRA e à Oferta, incluindo este Contrato, são condições precedentes para a realização da Emissão e a efetivação da Oferta, nos termos da Cláusula 3 do Contrato de Distribuição.
- 1.10** O Alienante Fiduciário compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização, exceto por desgastes relacionados à sua regular utilização, de modo a não deixar o Imóvel tornar-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.
- 1.11** O Alienante Fiduciário não poderá, sob pena de caracterização de Evento de Vencimento Antecipado nos termos da CPR-F e do Termo de Securitização, transmitir ou onerar os direitos de que seja titular sobre o Imóvel, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência da Credora, que deverá agir conforme instrução dos titulares de CRA, e o terceiro adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas neste Contrato.
- 1.12** Se a Credora vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, o Alienante Fiduciário ou o Devedor deverão reembolsá-la, com recursos próprios ou aqueles depositados no Fundo de Despesas, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de comunicação encaminhada pela Credora nesse sentido. Em caso de atraso no reembolso, aplicar-se-ão: (i) multa compensatória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) flat, e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, tudo sobre o valor em atraso.
- 1.13** A Credora reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 3 (três) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou, ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto territorial rural (“ITR”).

2. DOMÍNIO, POSSE, UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1** Nos termos do presente Contrato e mediante o seu respectivo registro, consoante o estabelecido na Cláusula 10.1 abaixo, opera-se, para todos os fins de direito, a transferência à Credora do domínio resolúvel e da posse indireta do Imóvel objeto do presente Contrato, permanecendo o Alienante Fiduciário como possuidor direto do Imóvel, com todas as responsabilidades e encargos legais daí decorrentes.
- 2.2** O Alienante Fiduciário continuará a exercer, em relação ao Imóvel e enquanto o Devedor estiver adimplente relativamente às Obrigações Garantidas e/ou às obrigações previstas neste Contrato, todos os direitos e prerrogativas conferidos por lei ao possuidor direto, podendo livremente utilizá-los, por sua conta e risco e sob as condições estipuladas neste instrumento.
- 2.3** O Alienante Fiduciário se responsabiliza pela manutenção e conservação do Imóvel, que deverá ser mantido no mesmo estado em que se encontra na data da constituição desta garantia, excetuado o desgaste natural pelo uso, incluindo, ainda, a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que sejam inerentes à garantia ora concedida.
- 2.4** O Devedor, o Alienante Fiduciário e a Interveniente Anuente declaram ter ciência e concordam que, caso deixem de ser cumprida quaisquer das Obrigações Garantidas ou qualquer obrigação prevista neste Contrato, e a presente garantia seja executada, toda e qualquer alteração ou benfeitoria efetivada no Imóvel somente poderá ser removida, às expensas e riscos do Alienante Fiduciário, retornando-se o Imóvel ao exato estado em que se encontrava na data da assinatura do presente Contrato, se a Credora assim exigir ou concordar, a seu exclusivo critério.
- 2.5** O Alienante Fiduciário se obriga a observar toda e qualquer legislação ambiental e/ou urbanística aplicável ao Imóvel, devendo especificamente observar a legislação ambiental vigente no que diz respeito à reserva legal, espécies protegidas, desmatamento e outros aspectos legais ambientais no Imóvel, declarando-se inteiramente responsável por qualquer penalidade imposta a esse respeito, bem como se obriga a tomar todas as providências para regularizar e constituir ou, caso já regularizada e constituída, a manter regular a reserva legal relativa ao Imóvel perante os órgãos competentes. O Alienante Fiduciário assume, ainda, a responsabilidade por todo e qualquer passivo ambiental que decorrer do Imóvel.
- 2.6** É de inteira responsabilidade do Alienante Fiduciário todos os tributos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel a qualquer tempo, além das despesas de água e luz, se for o caso, até que, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas e/ou das obrigações presentes neste Contrato, o Imóvel seja alienado em leilão ou a Credora seja imitada na posse do Imóvel.
- 2.7** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel sem que o Alienante Fiduciário e/ou o Devedor promovam a competente substituição do objeto da presente garantia na forma e prazo previstos na Cláusula 4ª abaixo, a Credora, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, ou os seus cessionários, conforme o caso, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder público (“**Poder**

Expropriante”), até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, devendo restituir ao Alienante Fiduciário, conforme aplicável, o valor que ultrapassar o saldo das Obrigações Garantidas.

- 2.7.1. O Alienante Fiduciário deverá repassar ou ressarcir, conforme o caso, quaisquer valores que eventualmente receberem de indenização paga pelo Poder Expropriante à Credora, mediante depósito dos pertinentes valores, em até 2 (dois) dias úteis contados do seu recebimento (“**Prazo de Repasse**”), na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), valores esses que serão mantidos pela Credora sob sua custódia e aplicados, caso a substituição do Imóvel não seja levada a efeito, na forma e prazos previstos neste instrumento, na liquidação, total ou parcial, conforme o caso, das Obrigações Garantidas.
- 2.7.2. Na hipótese de não cumprimento, pelo Alienante Fiduciário, da obrigação de repasse de que trata a Cláusula precedente, o Devedor arcará com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. O Alienante Fiduciário será, para todos os efeitos legais, fiel depositário dos valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante enquanto estes estejam em seu poder.
- 2.7.3. Caso o repasse e consequente utilização dos valores depositados na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) não seja suficiente para quitar as Obrigações Garantidas, o Alienante Fiduciário e o Devedor continuarão obrigados ao pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

3. DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL

- 3.1 O Devedor e o Alienante Fiduciário declaram ter ciência e concordam que, durante a vigência deste Contrato, o Imóvel não poderá ser total ou parcialmente vendido, ou de qualquer outra forma alienado, alugado, cedido, dado em comodato, usufruto ou sujeito à instituição de qualquer outro ônus, bem como que não poderão ser praticados quaisquer atos de disposição sobre o Imóvel sem a prévia e expressa autorização por escrito da Credora.

3.1.1. O Alienante Fiduciário tem ciência, se obriga e concorda que o Imóvel apenas e tão somente poderá ser locado, arrendado ou dado em parceria agrícola a quaisquer terceiros, não relacionados ao grupo econômico do Devedor e do Alienante Fiduciário, após a prévia e expressa anuência da Credora, mediante aprovação dos titulares dos CRA em assembleia geral, e desde que, mesmo nos casos de novo arrendamento a terceiros pertencentes ao grupo econômico do Devedor e do Alienante Fiduciário, conforme aplicável, faça(m) constar no(s) referido(s) contrato(s), sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e das obrigações presentes neste Contrato: (i) cláusula que indique a presente alienação fiduciária em garantia; (ii) que o direito de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) somente pode ser pleiteado perante o Alienante Fiduciário, como locador, arrendante ou parceiro outorgante; (iii) que eventual locatário, arrendatário ou parceiro outorgado está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no art. 30 da Lei 9.514/97, independente de sua intimação ou citação; (iv) que inexistente direito de preferência e/ou continuidade da locação, arrendamento ou parceria agrícola, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome da Credora, no caso da excussão da presente garantia, ou alienação do Imóvel a terceiro em leilão público extrajudicial; (v) que, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome da Credora, o locatário, arrendatário ou parceiro outorgado terá o prazo de 30 (trinta) dias para desocupá-lo, a contar da data da denúncia a ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias da consolidação da propriedade da Credora, sendo que se no Imóvel existir lavoura pendente de colheita, a Credora, nos termos previstos nos normativos aplicáveis e na Cláusula 3.1.2 abaixo, permitirá, ainda que a efetiva posse do Imóvel já lhe tenha sido conferida, que o respectivo arrendatário ou parceiro outorgado termine a colheita de lavoura eventualmente pendente. Nos termos da Lei 9.514/97, art. 27, par. 7º, esta disposição é, para todos os fins e efeitos de direito, destacada em caráter gráfico diferenciado.

3.1.2. Na hipótese de venda do Imóvel em leilão público extrajudicial, sendo o Devedor ou qualquer outra empresa do grupo econômico do Devedor o possuidor do Imóvel, e existindo no Imóvel lavoura pendente de colheita, o prazo para desocupação do Imóvel será o necessário para o término da colheita da lavoura pendente.

3.1.3. O Alienante Fiduciário, sempre que solicitado, deverá entregar à Credora e à Interveniante Anuente cópia dos contratos de locação, arrendamento e/ou parceria agrícola relacionados ao Imóvel, bem como de seus eventuais aditamentos e demais comprovantes de pagamentos dos encargos devidos.

4. ÍNDICE MÍNIMO DE COBERTURA

- 4.1** O valor de liquidação forçada do Imóvel alienado fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, determinado em conformidade com a definição do valor de mercado do imóvel, deverá, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente liquidadas, ser equivalente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do Valor Total da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) efetivamente integralizados e em circulação (“**Índice Mínimo de Cobertura**”).
- 4.2** Sem prejuízo de qualquer outra disposição neste Contrato, o Índice Mínimo de Cobertura aplicável à presente garantia será apurado pela Credora, em bases anuais, até o 5º (quinto) dia útil do mês de novembro de cada ano, observando-se, para tanto, as premissas e definições constantes deste Contrato (“**Data de Verificação**”), sendo certo que a primeira Data de Verificação será em 08 de novembro de 2021.
- 4.3** Caso, a qualquer momento durante a vigência deste Contrato, conforme verificado em qualquer Data de Verificação, e desde que suportado por laudo de avaliação emitido para este fim, observados os prazos previstos neste instrumento, o Índice Mínimo de Cobertura deixe de ser observado, o Devedor e o Alienante Fiduciário informarão imediatamente à Credora (mas em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis contados da data em que tomarem conhecimento de tal fato ou da data do envio da notificação pela Credora ou pela Interveniente Anuente, o que ocorrer primeiro) e providenciarão:
- (i) a outorga de novo(s) imóvel(is) em alienação fiduciária, em forma e em termos aceitáveis pela Credora, de acordo com os termos previstos na Cláusula 4.4 abaixo, de forma a reestabelecer o Índice Mínimo de Cobertura; e/ou
 - (ii) realizar a recomposição da garantia mediante o depósito de recursos próprios imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, na Conta Centralizadora, sendo que, nesta hipótese, os recursos ficarão retidos na Conta Centralizadora até que sejam apresentados imóveis adicionais, ou um novo laudo de avaliação do Imóvel, de forma que o saldo da Conta Centralizadora deverá ser considerado, somado ao valor de mercado do imóvel, para fins de recomposição do Índice Mínimo de Cobertura; e/ou
 - (iii) a realização de qualquer outro ato previsto no Termo de Securitização e nos CRA, dentro dos prazos lá previstos, de forma a restabelecer o Índice Mínimo de Cobertura.

4.4 O reforço de garantia de que trata o inciso (i) da Cláusula 4.3 acima será promovido com alienação fiduciária de novo(s) imóvel(is), em valor suficiente para que se atinja e mantenha o Índice Mínimo de Cobertura, conforme aplicável. Para promovê-lo, o Devedor e o Alienante Fiduciário obrigam-se a (i) no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação referida na Cláusula 4.3, apresentar a lista de novo(s) imóvel(is), aceitáveis à Credora ao seu exclusivo critério, juntamente com toda a documentação pertinente, tais como, mas não se limitando a, matrículas atualizadas, laudo de avaliação do(s) imóvel(is) emitido por empresa de avaliação designada no Termo de Securitização ou outra aceitável à Credora, assim como outros documentos necessários para a aprovação do complemento da garantia, a exclusivo critério da Credora; (ii) celebrar aditamento a este Contrato adicionando o(s) novo(s) imóvel(is), e protocolar referido aditamento para registro perante o(s) cartório(s) de registro de imóveis competente(s), entregando cópia desse protocolo à Credora, com cópia à Interveniente Anuente; e (iii) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento da notificação referida acima, apresentar certidão, à Credora, com cópia à Interveniente Anuente, evidenciando o efetivo registro do aditamento referido no item “(ii)” acima pelo(s) cartório(s) de registro de imóveis competente(s) (“**Reforço de Garantia**”).

4.5 Sem prejuízo do previsto acima, na hipótese de o Imóvel deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial, decisão judicial ou arbitral condenatória, em caso de arresto, sequestro ou penhora que recaia sobre o Imóvel, bem como estes tornar-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, o que, em quaisquer das referidas hipóteses, deverá ser constatado mediante a elaboração de laudo de avaliação, o Alienante Fiduciário deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, apresentar à Credora novos bens em substituição ou reforço da presente garantia fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação da Credora, conforme o caso, na qual conste laudo de avaliação confirmando a diminuição ou deterioração da garantia fiduciária, providenciado pela Credora, conforme o caso, junto a uma das Empresas de Avaliação, às expensas do Alienante Fiduciário e/ou do Devedor.

4.6 Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 4.4 e 4.5 acima, fica facultado ao Devedor e/ou ao Alienante Fiduciário, conforme o caso, valer-se da alternativa constante na Cláusula 4.3(ii) para o atendimento do Índice Mínimo de Cobertura até que todo o processo de Reforço de Garantia seja concluído de forma satisfatória à Credora.

5. DESPESAS

5.1 O Devedor e o Alienante Fiduciário obrigam-se a suportar, de forma solidária, sob pena de descumprimento do presente Contrato, todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e/ou quaisquer outros custos que venham a ser eventualmente pagos ou devidos pela Credora em razão do presente instrumento, especialmente aqueles decorrentes de:

(i) fiscalização do Imóvel ou efetivação, manutenção e extinção da

alienação fiduciária em garantia prevista neste Contrato (incluindo as despesas com registros);

- (ii) emolumentos e despesas registrais com intimação do Devedor e do Alienante Fiduciário, bem como recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóvel - ITBI e laudêmio, se houver, em caso de consolidação da propriedade em nome da Credora, resultante do inadimplemento das Obrigações Garantidas e das obrigações oriundas deste Contrato; e
- (iii) todo e qualquer custo para obtenção e/ou atualização, conforme o caso, do laudo de avaliação do Imóvel, nos termos da Cláusula 1.3 deste Contrato.

5.2 O montante das despesas previstas acima será incluído nas Obrigações Garantidas pela presente alienação fiduciária.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 Sem prejuízo do disposto na CPR-F e no Termo de Securitização, serão consideradas vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, bem como as obrigações consubstanciadas neste Contrato, para efeito de serem exigidas de imediato e na sua totalidade, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização para a declaração de um Evento de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Securitização), na hipótese de ocorrência de qualquer dos eventos previstos:

- (i) nos casos dos artigos 333 ou 1.425 do Código Civil Brasileiro; e/ou
- (ii) descumprimento, pelo Devedor e/ou pelo Alienante Fiduciário, conforme aplicável, das obrigações do presente Contrato, da CPR-F, dos CRA e/ou do Termo de Securitização, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis (exceto se de outra forma disposto neste Contrato ou no Termo de Securitização) contados da respectiva ocorrência; e/ou
- (iii) caso ocorra a deterioração do Imóvel, sua depreciação, oneração, perda ou desapropriação, tornando o valor da presente garantia inferior ao Índice Mínimo de Cobertura e o Devedor não promova o reforço da presente garantia nos termos da Cláusula 4 acima; e/ou
- (iv) na hipótese de (i) desapropriação total ou parcial, (ii) confisco total parcial ou (iii) qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda total ou parcial da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel (no todo ou em parte), independente do pagamento da indenização pelo poder expropriante; e/ou
- (v) constituição sobre o Imóvel de qualquer ônus real e/ou outra alienação fiduciária sem a prévia e expressa anuência da Credora; e/ou
- (vi) a falta de apresentação em até 15 (quinze) dias contados da data de solicitação pela Credora, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel; e/ou

- (vii) a utilização do Imóvel em desacordo com qualquer legislação e/ou norma aplicável, em especial, mas sem limitação, àquelas de natureza ambiental, criminal, trabalhista, previdenciária e tributária; e/ou
- (viii) se o Devedor e/ou o Alienante Fiduciário requererem, ou contra o Devedor e/ou o Alienante Fiduciário for instaurado, pedido de insolvência ou falência, desde que, qualquer dos casos, tal pedido não seja elidido ou cancelado no prazo legal, ou iniciada recuperação judicial ou extrajudicial; e/ou
- (ix) eventual existência de protesto de títulos e/ou medida judicial que coloque em risco a garantia ora constituída e tal evento não seja elidido ou sanado no prazo de até 30 (trinta) dias; e/ou
- (x) em caso de falsidade, imprecisão ou inexatidão de qualquer informação material fornecida pelo Devedor e/ou pelo Alienante Fiduciário sobre a garantia constituída pelo presente Contrato.

6.2 Ocorrendo o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e não havendo a imediata quitação das Obrigações Garantidas por parte do Devedor, a Credora e/ou a Interveniente Anuente, conforme o caso, terão o direito líquido e certo de executar a presente garantia, observado o disposto na Cláusula 7 abaixo e na legislação aplicável.

7. MORA E INADIMPLEMENTO

7.1 Em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, bem como descumprimento de quaisquer outras obrigações decorrentes da CPR-F, do Termo de Securitização e/ou deste Contrato, pela Devedora e/ou pelo Alienante Fiduciário, conforme o caso, dar-se-á ensejo à execução da garantia ora contratada, observado o disposto abaixo e na legislação aplicável.

7.1.1 Na hipótese da Cláusula 7.1 acima, o Alienante Fiduciário será intimado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente a purgar a mora no prazo máximo de 15 (quinze) dias. A Credora poderá providenciar a expedição da intimação a partir do 1º (primeiro) dia útil seguinte ao do vencimento da obrigação em atraso.

7.1.2 Para efeitos de purgação da mora, a prestação vencida e as que eventualmente vencerem até a data do pagamento, além de eventuais juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, inclusive tributos, encargos e despesas de cobrança e de intimação deverão ser regularmente liquidadas.

7.2 Caso a mora não seja purgada no prazo previsto na Cláusula 7.1.1 acima, operar-se-á o registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora.

- 7.3** A partir da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora, esta compromete-se a promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o leilão público extrajudicial do Imóvel.
- 7.4** Para fins de leilão extrajudicial a ser procedido de acordo com o artigo 27 da Lei nº. 9.514/97, as Partes declaram, de comum acordo, que o valor referencial do Imóvel para o primeiro leilão será de R\$140.686.739,55 (cento e quarenta milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, setecentos e trinta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), a ser atualizado monetariamente conforme variação do IGP-M/FGV, acrescido de juros convencionados, dos encargos de mora e de todas as despesas havidas com o procedimento de venda pública, ou, caso já tenha sido realizada nova avaliação, nos termos da Cláusula 7.4.1 abaixo, será considerado para fins de leilão extrajudicial o valor mínimo de liquidação que vier a ser indicado na referida avaliação, também acrescido de juros convencionados, dos encargos de mora e de todas as despesas havidas com esse procedimento.
- 7.4.1** O Devedor e o Alienante Fiduciário comprometem-se, sempre que assim solicitado pela Credora, porém nunca em intervalo menor do que 12 (doze) meses, a realizar a atualização da avaliação do Imóvel pelas Empresas de Avaliação ou por qualquer outra empresa de avaliação aprovada pela Credora e, se for o caso, aditar o presente instrumento para que o valor indicado na Cláusula 1.3 acima reflita o valor de liquidação forçada para venda obtido no referido laudo de atualização. Não havendo concordância quanto ao valor obtido na nova avaliação, será permitido ao Devedor que providencie uma segunda avaliação do Imóvel, a ser elaborada por uma das demais empresas listadas no Termo de Securitização ou por qualquer outra empresa de avaliação aprovada pela Credora, para que se obtenha um valor médio entre as avaliações, que deverá ser, então, refletido no presente Contrato, por meio da assinatura de seu respectivo aditamento.
- 7.4.2** Para fins do leilão público, as Partes estabelecem que a revisão do valor referencial será realizada por empresa de avaliação aprovada pela Credora. A revisão do valor referencial observará os seguintes critérios: (a) comportamento do mercado na data da revisão do valor referencial, (b) benfeitorias realizadas, bem como estado e conservação de todas as benfeitorias existentes, (c) estado de conservação e manutenção do Imóvel, (d) características geoeconômicas da região onde o Imóvel encontra-se localizado, (e) taxa mínima de atratividade praticada pelo mercado, (f) atualização dos índices econômicos utilizados, se for o caso, considerando sua variação 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data de realização do leilão, e (g) aplicação do método comparativo direto de acordo com as normas avaliatórias vigentes.
- 7.5** Sem prejuízo do e adicionalmente ao quanto previsto na Cláusula 7.4 acima, para fins do leilão extrajudicial, as Partes convencionam que o valor total da dívida garantida deverá equivaler à soma das seguintes quantias:
- (i) o valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente e remunerado *pro rata die* até o dia do leilão, bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas, além da integralidade do saldo devedor dos CRA objeto de resgate antecipado obrigatório;

- (ii) Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (iii) para fins do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, taxa mensal de ocupação, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do Imóvel, sendo computada e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que a Credora, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse do Imóvel;
- (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Credora em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao Alienante Fiduciário;
- (v) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Credora, em decorrência da consolidação da plena propriedade em favor da Credora; e
- (vi) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Credora equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros, (a) os encargos e custas de intimação do Alienante Fiduciário; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; e (c) a comissão do leiloeiro.

7.6 Caso o valor oferecido no primeiro leilão seja inferior ao respectivo valor do Imóvel indicado nas Cláusulas 4.1 e 7.4 acima, será realizado novo leilão no prazo de 15 (quinze) dias.

7.7 No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida acrescido das despesas, nos termos das Cláusulas 7.4 e 7.5 acima. Na ausência, no segundo leilão, de lance igual ou superior ao valor da dívida acrescido das despesas, nos termos das Cláusula 7.4 e 7.5 acima, poderá ser aceito lance inferior ao valor do Imóvel indicado na Cláusula 1.3 acima, sem que disso caiba qualquer indenização ao Alienante Fiduciário e/ou ao Devedor ou a poderá a Credora, a seu critério, manter-se de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel e o Alienante Fiduciário e o Devedor permanecerão obrigados com relação à totalidade ou à parcela das Obrigações Garantidas, conforme o caso.

7.8 Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída, a Credora procederá à devolução dos valores excedentes, a quem de direito, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do leilão, observado que referidos recursos serão objeto de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 8.1.

7.9 A excussão da garantia constituída pelo presente Contrato poderá ou não atingir o valor necessário para o pagamento integral das Obrigações Garantidas. De tal forma, nos termos do artigo 1.430 do Código Civil, o restante do valor das Obrigações Garantidas não quitado continuará sendo devido pelo Devedor à Credora, servindo, para tanto, o presente instrumento como título executivo.

- 7.10** A responsabilidade do Alienante Fiduciário e do Devedor pelos encargos descritos na Cláusula 5.1 acima ou em quaisquer outras disposições do presente instrumento persistirá até a data da imissão da Credora na posse do Imóvel ou ainda por terceiro que venha adquiri-los.
- 7.11** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1.1 e 3.1.2 acima, se o Imóvel estiver locado, arrendado ou dado em parceria agrícola e o Devedor e/ou o Alienante Fiduciário inadimplirem quaisquer das Obrigações Garantidas ou das obrigações previstas neste Contrato, o Alienante Fiduciário desde já autoriza a Credora a notificar os locatários, arrendatários ou parceiros outorgados para que os eventuais pagamentos sejam efetuados imediatamente e diretamente à Credora, na forma por ela indicada.
- 7.12** Na hipótese de consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora, sendo o Devedor ou o Alienante Fiduciário o possuidor do Imóvel, o prazo para desocupação do Imóvel será de 60 (sessenta) dias da consolidação da propriedade sobre o Imóvel em virtude de inadimplemento do Devedor ou, acaso existente lavoura pendente de colheita, o prazo necessário para o término da colheita, o que for menor.
- 7.13** Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida.
- 7.14** Constatado o inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas ou das obrigações prevista neste Contrato, tal fato possibilitará à Credora promover execução judicial para cobrança de seu crédito ou adotar os procedimentos previstos na Lei 9.514/97, a seu exclusivo critério.

8. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

- 8.1.** O Alienante Fiduciário, neste ato, ainda, cede e transfere fiduciariamente, em favor da Credora, nos termos do artigo 66-B, da Lei 4.728/65, nos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97, no Código Civil Brasileiro e nos demais dispositivos aplicáveis na legislação brasileira, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todos os direitos creditórios decorrentes de eventual saldo remanescente oriundo da presente garantia, em razão de sua eventual excussão, na hipótese de o valor obtido com a venda do Imóvel vir a ser superior ao valor das Obrigações Garantidas, bem como das obrigações acessórias das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais e contratuais, incluindo todo e qualquer tributo, se houver ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**").
- 8.1.1.** Todos e quaisquer valores a serem recebidos nos termos da Cláusula 7.8 acima, serão depositados na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) e aplicados pela Credora na amortização ou liquidação, conforme o caso, de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e/ou futuras, assumidas pelo Devedor no âmbito da CPR-F, dos CRA, bem como as despesas do Patrimônio Separado, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos incorridos pela Credora ou pela Interveniente Anuente, na gestão

dos direitos creditórios que lastreiam a Emissão, na execução da garantia objeto deste Contrato e/ou das demais garantias adicionais previstas no Termo de Securitização e/ou decorrentes do descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas pelo Devedor e pelos demais coobrigados da Emissão, nos termos da CPR-F, do Termo de Securitização e dos demais documentos da Emissão. Eventual saldo, se houver, será restituído ao Alienante Fiduciário ou ao Devedor, conforme oportunamente informado pelo último.

9. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

9.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, o Alienante Fiduciário e/ou o Devedor, conforme o caso, obrigam-se a:

- (i) manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a presente alienação fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- (ii) a exclusivo custo e despesa do Devedor, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Credora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros, e tomar todas as demais medidas que a Credora possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger o Imóvel; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (iii) resguardar e a manter imune a Credora de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam, de qualquer forma, comprometer a alienação fiduciária objeto deste Contrato;
- (iv) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Credora da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas por eles tomadas;
- (v) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se o Alienante Fiduciário integralmente pelo cumprimento deste Contrato, concordando, ainda, em não obstar qualquer medida tomada pela Credora para assegurar os interesses dos titulares dos CRA, ainda que tal medida consista na excussão da presente garantia;
- (vi) contabilizar a presente garantia na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- (vii) autorizar a Credora, a Interveniente Anuente ou qualquer terceiro por elas indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, desde que notificado pela pertinente parte interessada com antecedência de, no mínimo, 3 (três) dias úteis; e

(viii) abster-se de praticar qualquer ato que possa de qualquer forma (a) resultar na deterioração, depreciação, perecimento ou diminuição do valor do Imóvel; ou (b) invalidar a garantia neste instrumento consubstanciada; ou (c) obstar a excussão da garantia fiduciária prevista neste instrumento, na forma prevista na Cláusula 7 acima.

9.1.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Credora considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições deste Contrato e do Termo de Securitização.

9.1.2. O Alienante Fiduciário declara que, com base em diligências apropriadas, o Imóvel não apresenta indícios de qualquer tipo de contaminação, em relação a qual a legislação ou regulamentação vigente requeira ações de intervenção ou remediação.

9.2 O Alienante Fiduciário e/ou o Devedor, conforme aplicável, se comprometem a notificar a Credora, com cópia à Interveniente Anuente, em até 5 (cinco) dias úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 9.1 acima que as torne inverídicas, incompletas, inválidas, imprecisas e/ou incorretas.

9.3 Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, regularmente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

(iii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato;

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto pelo presente Contrato, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Parte ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face do Alienante Fiduciário e que afete o Alienante Fiduciário ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(v) este Contrato foi validamente firmado pelos seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome do Devedor, do Alienante Fiduciário e da Credora, conforme o caso, as obrigações neles estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com

seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil; e

(vi) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

9.4 Adicionalmente, o Alienante Fiduciário declara e garante à Credora, nesta data, que:

(i) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(ii) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(iii) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por assessores legais durante toda a referida negociação;

(iv) foi assessorado por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(v) exceto pelo registro deste Contrato nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de crédito ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;

(vi) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(vii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

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

(ix) é único e legítimo proprietário do Imóvel;

(x) não há procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Alienante Fiduciário, em qualquer instância ou tribunal, da qual do Alienante Fiduciário tenha sido notificado, citado, intimado ou informado por escrito que afetem adversamente ou possam vir a afetar adversamente a Alienação Fiduciária ou quaisquer termos e condições do

presente Contrato, ou, ainda, que venha a tornar o Imóvel inábil, impróprio, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(xi) não há quaisquer restrições de caráter urbanístico, agrário, sanitário, viário ou de segurança sobre o Imóvel, que impeçam sua ocupação;

(xii) não há qualquer inadequação do Imóvel às normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(xiii) não há (a) reclamações ambientais que tenham por objeto o Imóvel, inclusive, mas não limitado a, notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais; ou (b) questões ambientais ou sociais sobre o Imóvel, inclusive, mas não limitado a, despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais, conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos;

(xiv) o Imóvel está livre de materiais perigosos, tais como materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(xv) o Imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer Ônus e em perfeito estado de segurança e utilização;

(xvi) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel, tampouco o Alienante Fiduciário tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita;

(xvii) conduz (incluídas nesta declaração as suas controladoras, controladas e coligadas) seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão devidamente qualificados ou registrados para o exercício das suas atividades;

(xviii) não há qualquer processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo em curso, sob as esferas municipal, estadual e/ou federal, que objetive o Imóvel (total ou parcialmente), bem como não existe qualquer evidência de que o Imóvel está localizado em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;

(xix) o Alienante Fiduciário, assim como suas respectivas afiliadas, cumprem e adotam, e continuarão a cumprir e adotar, todas as medidas para que seus conselheiros, diretores, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, à Leis Anticorrupção

(conforme definido na CPR-F), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Credora, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Credora; (f) mantem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (vii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não;

(xx) as declarações prestadas neste Contrato são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas; e

(xxi) concorda com a presente garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel.

9.5 O Alienante Fiduciário e o Devedor declaram e garantem que não há qualquer fato, disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que o Alienante Fiduciário seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, que as impeçam ou restrinjam o direito de celebrar este Contrato ou alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 Para fins do disposto no artigo 23 da Lei nº 9.514/97, o Devedor se compromete a efetuar, às suas expensas, o registro do presente Contrato e seus eventuais aditamentos perante o competente cartório de registro de imóveis da situação do Imóvel, devendo apresentar à Credora, com cópia para a Interveniente Anuente, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura do presente Contrato, cópia do protocolo evidenciando a apresentação do Contrato para registro, em forma e substância satisfatória à Credora, bem como, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data de assinatura do presente Contrato, entregar à Credora, com cópia para a Interveniente Anuente, as matrículas atualizadas com a comprovação de tais registros.

- 10.2** O Alienante Fiduciário ou o Devedor suportarão, com recursos próprios ou depositados no Fundo de Despesas, todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Credora em razão do presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da Alienação Fiduciária prevista neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas competente, de serviço de Cartório de Registro de Imóveis competente e de serviço de Títulos e Documentos competente.
- 10.3** A Credora e a Interveniente Anuente, às suas expensas, poderão ceder e transferir livremente a terceiros seus direitos decorrentes do presente Contrato, mediante aprovação em assembleia geral de titulares dos CRA. O Devedor e o Alienante Fiduciário, em contrapartida, não poderão ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do presente Contrato, sem a prévia e expressa anuência da Credora.
- 10.4** Os termos e condições das obrigações assumidas pelo Alienante Fiduciário e pelo Devedor, por meio do presente Contrato, estão também integralmente sujeitos às disposições dos CRA e do Termo de Securitização.
- 10.5** A Credora, imediatamente após o integral cumprimento das Obrigações Garantidas ou o encerramento do Prazo de Colocação sem a distribuição dos CRA em montante equivalente ao mínimo definido no Termo de Securitização, deverá realizar a liberação da garantia constituída no âmbito do presente Contrato, mediante o fornecimento ao Devedor de termo de liberação necessário para baixa e cancelamento do respectivo registro, em termos satisfatórios para que a baixa e cancelamento da alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel seja registrada perante o competente cartório de registro de imóveis.
- 10.6** O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, permanecendo em vigor até que todas as Obrigações Garantidas, tenham sido integralmente cumpridas, e obriga as Partes por si e por seus herdeiros e sucessores a qualquer título.
- 10.7** Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (a) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (b) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente instrumento, não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular.
- 10.8** As obrigações previstas no presente Contrato, com exceção de eventuais perdas e danos causados pela Credora, são desde logo reputadas pelas Partes como líquidas, certas e exigíveis, constituindo o presente contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil Brasileiro.

10.9 Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual nulidade, invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente instrumento.

10.10 Quaisquer notificações ou comunicações nos termos do presente Contrato deverão ser feitas por escrito (por carta ou e-mail) e enviadas para os endereços indicados abaixo, ou para quaisquer outros endereços que as Partes venham a comunicar por escrito à outra:

Devedor

O Telhar Agropecuária Ltda.
Av. Campo Grande, 180 - Centro
Primavera do Leste-MT, CEP: 78850-000, Brasil
At.: Amauri Moreira de Almeida e Fábio Pereira
E-mails: amalmeida@eltejar.com e fapereira@eltejar.com
Telefone: +55 66 3500-7700

Alienante Fiduciário

Fere Holdings Gestora Rural Ltda.
Avenida Campo Grande, nº 180, 1º andar, Sala 04, Centro
CEP 78.850-000, Primavera do Leste - MT
At.: Amauri Moreira de Almeida e Fábio Pereira
E-mails: amalmeida@eltejar.com e fapereira@eltejar.com
Telefone: +55 66 3500-7700

Credora

Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.
Av. Pedroso de Moraes, n.º 1.553, 3º andar, conjunto 32, Pinheiros
CEP 05419-001, São Paulo - SP
At.: Cristian de Almeida Fumagalli
Fone: (11) 3811-4959
E-mail: controleoperacional@ecoagro.agr.br

Interveniente Anuente

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj 1401, Itaim Bibi
São Paulo - SP, CEP 04.534-002
At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira
Telefone: (11) 3090-0447
E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

10.10.1 As notificações feitas na forma descrita no item 10.10 acima serão consideradas eficazes no mesmo dia da entrega, (i) quando entregues pessoalmente à parte a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) quando transmitidas por fax ou correio eletrônico à parte a ser notificada, mediante confirmação de recebimento; ou (iii) quando enviadas pelo correio, mediante confirmação de recebimento do aviso de recebimento.

10.11 Os termos e condições das obrigações assumidas pelo Devedor e pelo Alienante Fiduciário e garantidas pelo presente Contrato são as estabelecidas nos CRA.

10.12 Os “*Considerandos*” são parte integrante do presente instrumento.

10.13 A alienação fiduciária objeto do presente Contrato será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.14 As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia celebrado, em 26 de outubro de 2020, entre O Telhar Agropecuária Ltda., Fere Holdings Gestora Rural Ltda., Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda. e Eco Securitizadora de Direitos Creditórios S.A.]

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 05 (cinco) vias de igual forma e teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 26 de outubro de 2020.

O TELHAR AGROPECUÁRIA LTDA.

Devedor

Fere Holdings Gestora Rural Ltda.

Alienante Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Interveniente Anuente

ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS S.A.

Credora

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO A

DESCRIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO (“CRA”) EMITIDOS PELA CREDORA

Número de Ordem dos CRA	Titular	Valor Total dos CRA	Valor Nominal dos CRA	Juros Remuneratórios dos CRA	Data de Vencimento dos CRA	Encargos Moratórios dos CRA	Local de Pagamento
70ª emissão, em Série Única, da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	Conforme determinado na distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.	Até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)	R\$1.000,00 (mil reais)	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI, over extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br), acrescidos de uma sobretaxa de 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano.	06 de novembro de 2024	Serão devidos pela Credora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa não-compensatória de 10% (dez por cento) sobre o montante inadimplido; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento e (iii) correção monetária, calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei	São Paulo - SP

ANEXO B

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1	N. da matrícula	11.412
	Cartório de Registro de Imóveis	Cartório do 1º Ofício da Comarca de Primavera do Leste
	Titular	Fere Holdings Gestora Rural Ltda.
	Valor para fins de leilão extrajudicial	R\$140.686.739,55