

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
ALIEÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA**

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

na qualidade de alienantes dos Imóveis (conforme abaixo definido) (em conjunto, "Alienantes"),

CENTRAL ENERGÉTICA MORENO AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sociedade empresária limitada com sede na Rodovia SP 253, km 160, cidade de Luís Antônio, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.765.914/0001-81, neste ato representada por seus representantes legais na forma de seu contrato social ("CEM");

CENTRAL ENERGÉTICA MORENO DE MONTE APRAZÍVEL AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sociedade empresária limitada com sede na Rodovia João Pedro Rezende, km 10,1, cidade de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 04.171.382/0001-77, neste ato representada por seus representantes legais na forma de seu contrato social ("CEMMA");

COPLASA – AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sociedade empresária limitada com sede na Estrada Vicinal Governador Mário Covas, km 7,7, cidade de Planalto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.928.246/0001-41, neste ato representada por seus representantes legais na forma de seu contrato social ("COPLASA");

ANDRÉ LUÍS MORENO, empresário, brasileiro, solteiro, vivendo em união estável com Flavia (conforme abaixo definido), portador da carteira de identidade nº 20572427-9, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 159.922.818-19, residente e domiciliado na Rua Washington Luiz, 424, Centro, CEP 15150-000, Município de Monte Aprazível, Estado de São Paulo ("André");

ADÉLIA SARTÓRI MORENO, empresária, brasileira, viúva, portadora da carteira de identidade nº 21445615-8, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 112.348.928-98, residente e domiciliada na Rua Luciana Mara Ignácio, 575, Lote 4, Jardim Botânico, CEP 14021-635, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("Adélia");

CARLOS ALBERTO MORENO, empresário, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens com Marilda (conforme abaixo definido), portador da carteira de identidade nº 11866117, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 026.430.488-81, residente e domiciliado na Rua Manoel Achê, nº 920, AP 2401, Jardim Irajá, CEP 15150-000, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("Carlos Alberto");

MARIA CÁSSIA MORENO SALA, empresária, brasileira, casada em regime de comunhão universal de bens com Walter (conforme abaixo definido), portadora da carteira de identidade nº 11639252-6, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 062.675.988-96, residente e domiciliada na Rua Barão do Rio Branco, 553, Apto. 902, Centro, CEP 14160-040, Município de Sertãozinho, Estado de São Paulo ("Maria Cássia");

MÁRCIA ANTÔNIA MORENO FERREIRA, empresária, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com Wagner (conforme abaixo definido), portadora da carteira de identidade nº 11639275-7, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 065.615.448-97, residente e domiciliada na Rua Luciana Mara Ignácio, 575, Lote 11, Jardim Botânico, CEP 14021-635, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("Márcia");

LUCIANA MORENO SORROCHE, empresária, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com José Roberto (conforme abaixo definido), portadora da carteira de identidade nº



16648104-X, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 077.073.448-04, residente e domiciliada na Rua Luciana Mara Ignácio, 576, Lote 1, Jardim Botânico, CEP 14021-635, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("Luciana");

na qualidade de credor da CPR-Financeira abaixo definida e da presente garantia,

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima aberta com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.349.677/0001-81, neste ato representada por seus representantes legais na forma de seu estatuto social ("Credor");

na qualidade de agente fiduciário dos CRA (conforme definido na CPR-Financeira),

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada por seus representantes legais na forma de seu contrato social (incluindo seus sucessores e cessionários, "Agente Fiduciário");

na qualidade de devedora da CPR-Financeira abaixo definida,

AGRÍCOLA MORENO DE NIPOÃ LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sociedade empresária limitada com sede na Estrada Vicinal Governador Mário Covas, Km 7,7, Anexo I, Fazenda Cacos de Coco, CEP 15.260-000, cidade de Planalto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.418.409/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais na forma de seu contrato social ("Devedora") e, em conjunto com as Alienantes, o Credor e o Agente Fiduciário, doravante denominados individualmente "Parte" ou, conjuntamente, "Partes";

e, na qualidade de interveniente anuentes,

FLAVIA MATOS NOGUEIRA, empresária, brasileira, solteira, vivendo em união estável com André, portadora da carteira de identidade n.º 24.156.424-4, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 258.573.028-03, residente e domiciliada na Rua Washington Luiz, 424, Centro, CEP 15150-000, Município de Monte Aprazível, Estado de São Paulo ("Flavia");

MARILDA ISABEL DE FREITAS MORENO, do lar, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com Carlos Alberto, portadora da carteira de identidade n.º 19.730.601-9, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 246.702.448-25, residente e domiciliada na Rua Manoel Achê, nº 920, AP 2401, Jardim Irajá, CEP 15150-000, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("Marilda");

WALTER LUIZ SALA, empresário, brasileiro, casado em regime de comunhão universal de bens com Maria Cássia, portador da carteira de identidade n.º 8.143.232, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 864.444.848-04; residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco, 553, Apto. 902, Centro, CEP 14160-040, Município de Sertãozinho, Estado de São Paulo ("Walter");

WAGNER ANTÔNIO FERREIRA, empresário, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens com Márcia, portador da carteira de identidade n.º 12.155.224, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 048.582.238-50, residente e domiciliado na Rua Luciana Mara Ignácio, 575, Lote 11, Jardim Botânico, CEP 14021-635, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("Wagner"); e

com base nos laudos de avaliação datados de 6 de abril de 2021, elaborados por Valora Engenharia S/S Ltda. ("Laudos de Avaliação Iniciais").

2.1.3. As Alienantes deverão fornecer ao Credor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de qualquer solicitação pelo Credor, a seu exclusivo critério, desde que limitada a 1 (uma) vez a cada 12 (doze) meses, novo laudo de avaliação dos Imóveis elaborado por empresa de avaliação aprovada pelo Credor à época da respectiva contratação (sendo certo que as seguintes empresas de avaliação são desde já aceitas pelas Partes: (a) Valora e (b) Engebanc) ("Empresa de Avaliação"), de forma a estabelecer e/ou corroborar cada Valor do Imóvel para os fins da Lei 9.514/97 ("Laudos de Avaliação"), observado que (i) a Empresa de Avaliação deverá preparar o Laudo de Avaliação nos moldes da ABNT - NBR 14653-1, cujos termos as Partes declaram conhecer e aceitar; (ii) o Laudo de Avaliação deverá apresentar os valores de mercado e de liquidação forçada dos Imóveis; e (iii) as avaliações serão realizadas às expensas das Alienantes. O Credor concorda que a metodologia de cálculo de qualquer Laudo de Avaliação a ser preparado a partir da presente data (incluindo na hipótese da Cláusula 2.1.4 abaixo) deverá ser a mesma tomada por base no Laudo de Avaliação Inicial. As Partes deverão celebrar, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de entrega do último Laudo de Avaliação do grupo de laudos de avaliação dos Imóveis Garantia (conforme definido na CPR-Financeira) entregues ao Credor nos termos desta cláusula e dos demais Contratos de Garantia, conforme aplicável, o aditamento a este Contrato de forma a refletir no Anexo I 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.

2.1.4. Não obstante o disposto na Cláusula 2.1.3 acima, o Credor poderá, às suas expensas, promover novas avaliações dos Imóveis a qualquer tempo para fins de resguardar seus direitos decorrentes deste Contrato, devendo as Alienantes, em tais hipóteses, mediante prévia solicitação pelo Credor, por escrito, com 7 (sete) Dias Úteis de antecedência, fornecer acesso aos Imóveis e aos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido) existentes na respectiva data de avaliação para os fins aqui previstos, em dia útil na cidade de localização do respectivo Imóvel e em horário comercial.

2.1.4.1. O Credor poderá, às suas próprias expensas, contratar qualquer Empresa de Avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o Laudo de Avaliação Inicial ou qualquer outro Laudo de Avaliação preparado nos termos da Cláusula 2.1.3 acima, a qualquer momento, com a finalidade específica, se necessário, de averiguar a verossimilhança do valor dos Imóveis apontado no respectivo Laudo de Avaliação.

2.1.5. Cada Alienante deverá conservar a posse direta dos Imóveis de sua propriedade, possuindo-os em nome do Credor (sujeito às Condições Suspensivas), para todos os fins legais, assumindo todas as obrigações estabelecidas nos artigos 627 a 646 do Código Civil Brasileiro, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, quando a propriedade plena e a posse indireta dos Imóveis deverão automaticamente retornar à respectiva Alienante, obrigando-se a manter os Imóveis nas condições de uso atuais, conforme refletido no Laudo de Avaliação Inicial (exceto pelo desgaste resultante do uso normal dos Imóveis), bem como a defendê-los de turbacão de terceiros.

2.1.6. Para os fins dos artigos 640 e 1.363 do Código Civil Brasileiro, o Credor, neste ato, autoriza cada Alienante a usar e tirar proveito dos Imóveis de sua propriedade, observado, contudo, que as Alienantes não poderão transferir a posse direta dos Imóveis de sua propriedade para terceiros sem a prévia autorização por escrito do Credor, salvo conforme autorizado nas Cláusulas 2.1.9 e 2.1.9.1 abaixo.

2.1.7. As matrículas, escrituras e/ou outros documentos representativos dos Imóveis, a saber: certidão de matrícula emitida pelo Registro de Imóveis competente, certidão negativa de



São Paulo, 18 de dezembro de 2021.

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

1083, de coordenadas N 7.628.672,55m e E 224.709,66m; 44°29'31" e de 93,73m até o vértice AEL M 1084, de coordenadas N 7.628.739,41m e E 224.775,35m; 38°35'37" e de 35,25m até o vértice AEL M 1085, de coordenadas N 7.628.766,96m e E 224.797,34m; 25°27'13" e de 1.622,95m até o vértice AEL M 1086, de coordenadas N 7.630.232,38m e E 225.494,85m; 356°07'53" e de 230,76m até o vértice AEL



