

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

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), as partes:

ATTO AGROPECUÁRIA S.A., sociedade limitada com sede na Rodovia BR 364, Km 94, s/n.º, Zona Rural, na Cidade de Alto Garças, Estado de Mato Grosso, CEP 78.770-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 32.352.816/0001-70, sob NIRE n.º 51.201.623.929, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciante"); e

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Fiduciária", "Credor" ou "Securitizadora", sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

e, na qualidade de interveniente anuente:

ATTO AGRÍCOLA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, na Rua Francisco Goulart, nº 1.315, Vila Goulart, CEP 78.745-300, inscrita no CNPJ sob o nº 09.509.017/0001-43. ("Devedora" ou "Atto Agrícola");

ODÍLIO BALBINOTTI FILHO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, residente e domiciliado na Rua Village do Cerrado, s/nº, Quadra 19, Lote 17/18, Condomínio Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, CEP 78.731-600, portador da cédula de identidade RG n.º 2719992-4 SESP/MT e inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF") sob n.º 596.770.159-15 ("Odílio Filho");

TÂNIA MARIA BOZELLI BALBINOTTI, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens, residente e domiciliada na Rua Village do Cerrado, s/nº, Quadra 19, Lote 17/18, Condomínio Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, CEP 78.731-600, portadora da cédula de identidade RG n.º 3.231.779-0 SESP/MT e inscrita no CPF sob n.º 547.575.419-53 ("Tânia" e, em conjunto com Odílio Filho, os "Avalistas Pessoa Física" e, em conjunto com a Fiduciante, os "Avalistas");

CONSIDERANDO QUE

- (i) a Fiduciante é legítima proprietária dos imóveis rurais objeto das matrículas nº 9.421, 9.422, 9.423, 9.424, 9.613, 9.614, 9.615, 9.616, 9.617 e 9.618, registradas no 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guiratinga, Estado de Mato Grosso ("Registro de

Imóveis"), conforme devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente instrumento em conjunto, os "Imóveis"); os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e/ou quaisquer outras garantias;

- (ii) a Devedora é produtora rural, conforme o número CNAE 01.15-6-00 e exerce, por meio dos Imóveis, atividades agrícolas;
- (iii) no âmbito de suas atividades, a Devedora, conforme Reunião de Sócios realizada em 2 de outubro de 2020, emitiu, nesta data, (a) a Cédula de Produto Rural Financeira 01/2020, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("CPR Financeira I"); (b) a Cédula de Produto Rural Financeira 02/2020, no valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("CPR Financeira II"); e (c) Cédula de Produto Rural Financeira 03/2020, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("CPR Financeira III" e, em conjunto com CPR Financeira I, CPR Financeira II, "CPR Financeira"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 600, de 01 de agosto de 2018 ("Instrução CVM 600") e da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");
- (iv) as CPR Financeira serão vinculadas a uma operação estruturada de securitização de direitos creditórios do agronegócio, por meio da emissão, pela Securitizadora, de certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"), os quais também devem ser distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 476 e da Instrução CVM 600, em volume e séries proporcionais aos das CPR Financeira);
- (v) em vista da potencial vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das CPR Financeira pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora em decorrência de sua titularidade das CPR Financeira estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares de CRA e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97;
- (vi) as CPR Financeira contam com garantia fidejussória na forma de aval prestado pela Fiduciante e pelos Avalistas Pessoa Física;



- (vii) em complemento ao aval, a Fiduciante deseja constituir a presente Alienação Fiduciária (conforme definida abaixo), em garantia ao fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo);
- (viii) após negociações pautadas na boa-fé das Partes, a Fiduciante concorda em alienar os Imóveis fiduciariamente em garantia à Fiduciária, observados os termos e condições do presente instrumento.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato") que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculas, terão o significado a elas atribuído neste Contrato, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste Contrato, terão o significado previsto nos Documentos da Operação; **(b)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(c)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, com a redação dada pela Lei n.º 10.931, e da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") (artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável), em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Fiduciante e pelo Avalista por meio das CPR Financeira, incluindo o valor nominal, juros remuneratórios, encargos financeiros, multas, juros de mora e multa moratória e de todos os custos, despesas e encargos oriundos das CPR Financeira e dos demais Documentos da Operação e/ou da legislação aplicável, inclusive com relação à excussão da presente Alienação Fiduciária e demais garantias das CPR Financeira, além de eventuais tributos, taxas e comissões ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante aliena e transfere fiduciariamente em garantia a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições, dos Imóveis em benefício da Fiduciária, nos termos e condições previstos neste Contrato ("Alienação Fiduciária"). Para fins de esclarecimento, o percentual das Obrigações Garantidas garantido pela presente Alienação

L



Fiduciária, na hipótese de execução da presente Alienação Fiduciária na forma da Cláusula Quinta, é equivalente aos percentuais previstos no **Anexo II**.

2.2. Quaisquer acessões, melhorias e/ou benfeitorias (úteis e/ou voluptuárias) que venham a ser introduzidas nos Imóveis e demais direitos acessórios, independentemente da espécie ou natureza, presentes ou futuros, incorporar-se-ão automaticamente aos Imóveis e à presente garantia, independentemente de qualquer outra formalidade, não podendo a Fiduciante invocar direito de indenização ou de retenção, excluindo-se todas as plantações existentes ou que venham a ser plantadas no Imóvel.

2.2.1. A matrícula, os Instrumentos de Aquisição, compromissos, bem como notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário e de forma justificada para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das CPR Financeiras, comprovantes, pedidos, entre outros documentos representativos da propriedade, pela Fiduciante, de cada um dos Imóveis ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos no domicílio da Fiduciante e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Imóveis". Fica desde já esclarecido que, para os fins e efeitos da presente Alienação Fiduciária, a Fiduciante deterá a posse direta dos Imóveis e dos seus respectivos Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e posse indireta dos Imóveis será detida pelo Credor.

2.2.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

2.2.3. Sob pena de vencimento antecipado das CPR Financeira, a Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis, sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária.

2.2.4. Fica desde já certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Alienação Fiduciária e das demais garantias, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma destas garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, observado o disposto nas CPR Financeira, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Fiduciária.

2.3. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, está assegurada a livre utilização dos Imóveis por conta e risco da Fiduciante, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou

venham a incidir sobre este, observadas as limitações em decorrência das Escrituras Públicas, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

2.4. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que a totalidade das Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características, podendo ser atualizadas de tempos em tempos, mediante aditamento a este Contrato, nos termos do item 14.8 abaixo:

- (i) **Instrumento:** (i) CPR Financeira I; (ii) CPR Financeira II; e (iii) CPR Financeira III, todas emitidas pela Atto Agrícola.
- (ii) **Valor de Liquidação:** O valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sendo (i) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), para a CPR-Financeira I; (ii) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a CPR-Financeira II; e (iii) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), para a CPR-Financeira III, correspondente à multiplicação da Quantidade pelo Preço do Produto, abaixo definido ("Valor de Resgate" ou "Valor Nominal").
- (iii) **Quantidade:** (i) 301.773 sacas de soja de 60kg, para a CPR-Financeira I; (ii) 113.165 sacas de soja de 60kg, para a CPR-Financeira II; e (iii) 188.608 sacas de soja de 60kg, para a CPR-Financeira III; ("Quantidade").
- (iv) **Valor Nominal Unitário:** O valor de cada CPR Financeira será de (i) 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), para a CPR Financeira I; (ii) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), para a CPR Financeira II; e (iii) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), para a CPR Financeira III.
- (v) **Data de Emissão:** 15 de setembro de 2020 ("Data de Emissão")
- (vi) **Atualização Monetária:** O Valor de Resgate das CPR Financeira não será atualizado monetariamente.
- (vii) **Remuneração:** Sobre o Valor de Resgate da CPR Financeira ou o saldo Valor de Resgate da CPR Financeira, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupd*", expressas na forma percentual ao ano, base

252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.B3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a **(i)** 4,00% (quatro por cento) para a CPR Financeira I; e **(ii)** 4,65% (quatro vírgula sessenta e cinco centésimos por cento) para as CPR Financeira II e CPR Financeira III, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data do pagamento do Valor de Desembolso ("Data de Integralização") (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), nos demais períodos de capitalização, até a data de seu efetivo pagamento, considerando para tal os critérios estabelecidos no caderno de fórmulas CETIP21 disponibilizado para consulta em sua página na Internet (<http://www.B3.com.br>).

- (viii) Data de Vencimento:** (i) 16 de setembro de 2024, para a CPR Financeira I; (ii) 15 de setembro de 2025, para as CPR Financeira II e CPR Financeira III, (iii) ou qualquer data em que for verificado o vencimento antecipado das CPR-F ("Data de Vencimento").
- (ix) Pagamento da Remuneração:** A Remuneração, calculada de acordo com o item (vi) acima, deverá ser paga semestralmente, a partir da Data de Integralização, no dia 15 dos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro vencimento em 15 de março de 2021 e o último, na Data de Vencimento. O Valor de Resgate, previsto no item (i) acima, deverá ser pago pela Emitente em cada Data de Pagamento de Remuneração, ou na data de liquidação antecipada, em caso de resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo ou declaração de vencimento antecipado das CPR Financeira. Farão jus ao pagamento aqueles que forem titulares das CPR Financeira no Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento.
- (x) Encargos Moratórios:** Caso a Emitente não efetue o pagamento de qualquer valor devido nos termos das respectivas CPR Financeirana sua respectiva Data de Vencimento, ou qualquer data em que for verificado o vencimento antecipado na forma prevista nas CPR Financeira, ou, ainda, caso a Emitente não constitua e formalize as Garantias no respectivo prazo incidirão, a partir de tal data até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, ambos incidentes sobre as quantias em aberto em decorrência das CPR Financeira, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e correção monetária, calculada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado ("IGP-M"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, respeitada a menor periodicidade definida por lei ("Encargos Moratórios").

(xi) Forma e Local de Pagamento: A Emitente obriga-se, na Data de Vencimento, a proceder ao resgate integral das CPR Financeira mediante o pagamento por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou qualquer outro meio de transferência de recursos imediatamente disponíveis que venha a ser instituído pelo Banco Central do Brasil ao Credor, do Valor de Resgate, na conta corrente de titularidade da Fiduciária, n.º 5269-8, agência n.º 3396 do Banco Bradesco S.A., para as CPR Financeira I, e na conta corrente de titularidade da Fiduciária, n.º 5270-1, agência n.º 3396 do Banco Bradesco S.A., para as CPR Financeira II e CPR Financeira III (em conjunto, "Contas Emissão").

3.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas na Cláusula 3.1. deste Contrato, sendo certo que a presente Alienação Fiduciária garante apenas e tão somente o percentual das Obrigações Garantidas indicado na Cláusula 2.1 acima.

3.3. Sem prejuízo do disposto no item 3.1 acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária no âmbito das CPR Financeira. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas nas CPR Financeira e nos demais Documentos da Operação, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

CLÁUSULA QUARTA – FORMALIDADES

4.1. A garantia objeto do presente Contrato será prenotada para registro no Registro de Imóveis em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ("Prazo de Prenotação"), cabendo: **(a)** à Fiduciante apresentar todos os documentos que eventualmente se façam necessários para cumprir quaisquer exigências do Registro de Imóveis competente para tais registros; **(b)** ao Credor enviar à Fiduciante todos os documentos relativos ao próprio Credor que eventualmente se façam necessários para cumprir quaisquer exigências do Registro de Imóveis para tais registros; e **(c)** às Partes firmarem todos e quaisquer aditamentos e/ou rerratificações que se façam necessárias para o cumprimento de eventuais exigências do Registro de Imóveis para tais registros.

4.1.1. Qualquer alteração ao presente Contrato deverá ser objeto de prenotação no Registro de Imóveis, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do respectivo instrumento.

4.1.2. A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não excedente a 20 (vinte) Dias Úteis contados da assinatura deste Contrato, a registrar a Alienação Fiduciária no Registro de Imóveis, observado que tal prazo poderá ser prorrogado por mais 20 (vinte) dias, no caso de eventuais

R



exigências apresentadas pelo Registro de Imóveis, e desde que a Fiduciante comprove estar envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas por quaisquer Registros de Imóveis e que comprovem que a respectiva prenotação está mantida.

4.1.3. A Fiduciante deverá apresentar ao Credor **(a)** a comprovação da prenotação da presente Alienação Fiduciária junto ao Registro de Imóveis, até o final do Prazo para Prenotação, sendo que tal comprovação poderá ser realizada pelo envio de cópia do protocolo de forma eletrônica; **(b)** a comprovação da prenotação de eventual aditamento ao presente Contrato junto ao Registro de Imóveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do respectivo instrumento; e **(c)** 1 (uma) via original do presente Contrato ou seus aditamentos devidamente registrados no Registro de Imóveis, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro, sob pena caracterização de inadimplemento deste Contrato, e uma cópia do traslado da respectiva matrícula, após referida anotação.

4.1.4. No prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato, a Fiduciante deverá efetuar a averbação de tal aditamento no competente Registro de Imóveis, observado que tal prazo poderá ser prorrogado por mais 20 (vinte) dias no caso de eventuais exigências apresentadas pelo Registro de Imóveis, e desde que a Fiduciante comprove estar envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas por quaisquer Registros de Imóveis e que comprovem que a respectiva prenotação está mantida.

4.1.5. Na hipótese de descumprimento pela Fiduciante das obrigações assumidas nesta Cláusula Quarta, o Credor, a seu critério, fica autorizado a proceder aos atos de registro deste Contrato ou de eventual aditamento no Registro de Imóveis, devendo a Fiduciante reembolsar o Credor de todos os custos no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua comprovação. A realização do registro pelo Credor não isentará a Devedora do descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos das CPR Financeira.

4.2. Para fins de registro do ônus ora constituído sobre os Imóveis, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual constitui o **Anexo III** a este Contrato.

4.3. Adicionalmente, a Fiduciante obriga-se a efetuar, às suas expensas, todos os registros, autorizações e averbações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para a formalização, constituição e/ou o aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária, conforme prevista na Cláusula 6.11 abaixo, incluindo:



EA
ida
Cen
à Mo
Jura
M 23

- (i) apresentar à Fiduciária o comprovante de protocolo deste Contrato e/ou de seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio das Partes ("Cartório de RTD"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de assinatura;
- (ii) providenciar o registro e/ou averbação, conforme o caso, deste Contrato e/ou de seus eventuais aditamentos, no Cartório de RTD, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da respectiva data de assinatura; e
- (iii) entregar à Fiduciária 1 (uma) via original e ao Agente Fiduciário dos CRA 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) deste Contrato e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente registrado(s) e/ou averbado(s), conforme o caso, no Cartório de RTD, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo registro e/ou averbação.

4.4. Mediante o registro deste Contrato no Cartório de RTD, nos termos previstos na Cláusula 4.3 acima, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta e a Fiduciária possuidora indireta dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, observado o disposto neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – MORA E INADIMPLEMENTO

5.1. O não pagamento de qualquer valor, pela Fiduciante e/ou pelo Avalista, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas pela Fiduciante e pelo Avalista, depois de devidamente comunicado nos termos desta Cláusula Quinta, ou no caso de ser declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CPR Financeira, bastará para a configuração da mora.

5.2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, inclusive despesas com publicação dos editais de leilão público extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

5.3. Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer parcela pecuniária das Obrigações Garantidas, respeitados os prazos de cura estabelecidos nos Documentos da Operação, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.

5.4. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 9.514, a Fiduciante será intimada para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas

h

[Handwritten signature]

vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições, além das despesas de cobrança e de intimação e associativas, conforme aplicável.

5.5. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

5.6. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Registro de Imóveis ("Oficial"), após decorrido o prazo de carência de que trata o item 5.3 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo respectivo Oficial da circunscrição imobiliária onde se localizar cada um dos Imóveis, podendo, a critério desse cartório, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação de cada um dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;
- (iii) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;
- (iv) quando, por 2 (duas) vezes, o oficial do Registro de Imóvel ou de cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
- (v) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e

(vi) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo respectivo oficial do Registro de Imóvel ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca responsável pela diligência e informado ao oficial do Registro de Imóvel competente que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

5.7. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(a)** entregando, em dinheiro ou mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, caso aplicável, ao Oficial do Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou **(b)** entregando ao Oficial do Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item "(i)", a entrega do cheque ao Oficial do Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

5.8. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

5.9. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos neste Contrato e/ou nos Instrumentos de Crédito.

5.10. No caso de não ser purgada a mora no prazo assinalado, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* – ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula dos Imóveis em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na Cláusula Quinta deste Contrato.

5.11. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, das Obrigações Garantidas, bem como de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que haja discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia, observado o disposto na Cláusula 6.11 abaixo.

5.12. Na hipótese da vinculação de que trata o item 3 das CPR Financeira, as decisões a serem tomadas pela Securitizadora no âmbito das CPR Financeira e dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis devem seguir o que vier a ser decidido pelos titulares dos CRA, reunidos em assembleia geral, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

6.1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado no item 5.4 acima e consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula dos Imóveis, deverão os Imóveis ser alienados pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:

- (i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (ii) o primeiro leilão público extrajudicial será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor dos Imóveis (conforme abaixo definido);
- (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público extrajudicial, pelo valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão público extrajudicial e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 6.2 abaixo;
- (iv) os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na Comarca de localização dos Imóveis ou em outra de comarca de fácil acesso se no local dos Imóveis não houver imprensa com circulação diária. As datas, horários e locais dos leilões públicos

extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do presente Contrato, inclusive aos endereços eletrônicos; e

- (v) a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

6.2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos no item 6.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- a. percentual, indicado na Cláusula 2.1 acima, do valor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e Despesas abaixo elencadas;
- b. despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
- c. Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pagado e não tenham sido ainda reembolsadas pela Fiduciante, se for o caso;
- d. taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor dos Imóveis para Leilão Público, atualizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), e devida desde a data de alienação dos Imóveis em leilão ou a data em que o Credor ficar permanentemente com os Imóveis, após o segundo leilão, até a data em que o Credor ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão) vierem a ser imitados na posse dos Imóveis. A desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;
- e. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
- f. custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável;

- g. imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
- h. Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais despesas previstas no item (ii) abaixo; e
- i. Custos e encargos relacionados a eventuais processos administrativos ou judiciais ambientais, ressarcimento de danos ambientais, lesões, multas, penalidades, honorários e custas processuais, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária até a data em que o Fiduciante vier a ser imitado na posse definitivamente.

(ii) "Despesas" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- a. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
- b. os encargos e custas com a publicação de editais;
- c. a comissão do leiloeiro e;
- d. despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais caso venham a ser tomadas medidas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

6.3. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima, (i) se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão; (ii) se o maior lance oferecido no primeiro leilão público extrajudicial for superior ao Valor dos Imóveis, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, para fins de garantia do remanescente das Obrigações Garantidas, na forma prevista no item 6.4 abaixo, e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

6.4. No segundo leilão público extrajudicial, observado o disposto na alínea (iii) do item 6.1 acima:

- (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao percentual de cada um dos Imóveis em relação ao Valor da Dívida, conforme **Anexo II**, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda dos Imóveis, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 6.5 abaixo;

(ii) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto na alínea (i) acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis, aplicando-se o disposto no §5º do artigo 27 da Lei 9.514, observado o percentual indicado na Cláusula 2.1 acima;

6.5. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome do Credor e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas pagas pelo Credor.

6.6. Se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea (i) do item 6.4 acima.

6.7. Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma determinados no âmbito do respectivo leilão público extrajudicial, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor dos Imóveis atualizado pelo IPCA, e devida desde a data de alienação dos Imóveis em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com os Imóveis, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão) vier a ser imitada na posse dos Imóveis, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

6.8. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 30 (trinta) dias, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 15 (quinze) dias de antecedência.

6.9. Após a realização infrutífera dos dois leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quarta, resultando na consolidação da propriedade dos Imóveis dados em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias e eventual

saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas diretos e indiretos incorridos até então para a formalização da referida venda, inclusive mas não se limitando a despesas de contratação de assessores, consultores ou engenheiros, se houver, bem como em virtude da propriedade dos Imóveis e sua manutenção até o recebimento dos valores decorrentes da referida venda e demais acréscimos legais. Fica a Fiduciária desde já autorizada a realizar a venda dos Imóveis, sem qualquer ingerência da Fiduciante.

6.10. As Partes reconhecem, desde já, que a presente Alienação Fiduciária garante apenas e tão somente o percentual das Obrigações Garantidas indicado na Cláusula 2.1 acima, sendo certo que, após o pagamento do referido percentual mediante a excussão dos Imóveis, a Fiduciante, a Devedora e os Avalistas Pessoas Física continuarão responsáveis, observados os termos dos Documentos da Emissão, pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas devido, o que poderá ser satisfeito, inclusive, através da execução das demais Garantias, sendo certo que a Fiduciante expressamente renuncia ao previsto nos parágrafos §5º e §6º do artigo 27 da Lei 9.514.

6.11. A Fiduciante, pelo presente, em caráter irrevogável e irretroatável, cede fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e, conforme aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406 do Código Civil, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos créditos e direitos, em favor do Credor e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato ("Cessão Fiduciária"), a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão dos Imóveis no âmbito da execução da Alienação Fiduciária que eventualmente sobejarem os valores limites das Obrigações Garantidas garantidos por cada um dos Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, preferências e/ou prerrogativas relacionados a tais recebíveis, de titularidade da Fiduciante, que deverão ser depositados *pro rata* nas Contas Emissão ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente").

CLÁUSULA SÉTIMA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

7.1. O valor de mercado e de venda forçada de cada Imóvel está descrito no **Anexo II**, conforme laudo de avaliação realizado em 17 de agosto de 2020, pela **SCOT SERVICOS AUXILIARES PARA AGROPECUARIA LTDA**, sociedade limitada, sociedade limitada com sede na Rodovia Armando Salles Oliveira, KM 426, Fazenda Monte Verde, Município de Cajubi, Estado de São Paulo, CEP 15.410-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.433.414/0001-04 ("Avaliadora"), que é parte deste instrumento como **Anexo IV**, o qual será atualizado anualmente, sendo o valor de liquidação forçada considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor dos Imóveis").

7.1.1. A Fiduciante deverá contratar e manter contratada até o término deste Contrato, às suas expensas, a Avaliadora para a prestação de serviços de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme exigências aplicáveis definidas neste instrumento, quanto à emissão de novos laudos de avaliação. As novas avaliações deverão ser feitas anualmente após a data de assinatura do presente Contrato, sendo certo que o valor indicado pela nova avaliação passará a ser considerado o novo "Valor dos Imóveis", sem necessidade de aditamento ao presente Contrato.

7.1.2. A substituição da Avaliadora pela Fiduciante estará sujeita a prévia e expressa aprovação do Fiduciário.

7.2. A Fiduciante deverá fornecer à Fiduciária, anualmente, no dia 30 de abril de cada ano ("Data de Verificação"), laudo de avaliação contendo o valor de mercado e o valor de venda forçada dos Imóveis, devidamente elaborado pela Avaliadora, de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração ("Laudo de Avaliação").

7.2.1. Será aceito, para fins do disposto na Cláusula 7.2 acima, Laudo de Avaliação emitido com no máximo 120 (cento e vinte) dias de antecedência da Data de Verificação, pela Avaliadora.

7.3. Os valores dos Imóveis mencionados na Cláusula 7.1 acima deverão ser devidamente atualizados pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IPCA, desde a data do último Laudo de Avaliação até a data de realização do leilão.

CLÁUSULA OITAVA – DESAPROPRIAÇÃO

8.1. Na hipótese de qualquer Imóvel vir a ser objeto de desapropriação, total ou parcial, confisco, total ou parcial, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiros que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização de quaisquer dos Imóveis, independente do pagamento da indenização pelo respectivo poder expropriante, a Fiduciante deverá substituí-los ou reforçá-los de modo a recompor integralmente a presente garantia e fazer com que o valor dos bens e direitos onerados nos termos deste Contrato seja equivalente a, no mínimo, ao Valor dos Imóveis ("Evento de Reforço da Garantia"). O Credor deverá ser informado pela Fiduciante sobre a ocorrência de qualquer um dos eventos indicados nesta cláusula em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ocorrência.

8.2. O Evento de Reforço de Garantia deverá ser implementado por meio de alienação fiduciária em garantia de outros ativos, de natureza igual à dos Imóveis, que sejam de titularidade da Fiduciante e que tenham sido aprovadas pelo Credor, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas para a constituição da nova garantia. Os imóveis oferecidos para o Evento de Reforço de

R

A

Garantia e que cumpram os critérios de elegibilidade descritos na Cláusula 8.4 abaixo não poderão ser injustificadamente recusados pelo Credor.

8.3. A Fiduciante deverá encaminhar ao Credor, em relação a quaisquer novos ativos que pretenda oferecer para fins de operar-se o Evento de Reforço de Garantia, todos os documentos que venham a ser solicitados pelo Credor, incluindo, mas não se limitando, novo laudo de avaliação elaborado por outra empresa de avaliação independente e de notória especialização na avaliação de ativos desta natureza.

8.4. Em caso de Evento de Reforço de Garantia, somente poderão ser oferecidos novos imóveis que cumpram com as seguintes condições: **(a)** seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) da Fiduciante ou de qualquer de suas controladas; **(b)** não exista qualquer ônus ou gravame sobre os bens a serem dados em garantia, bem como sobre as áreas onde tais bens se localizem, que afete a constituição de alienação fiduciária, **(c)** esteja(m) acompanhado(s) de laudo de avaliação emitido há menos de 3 (três) meses, emitido por empresa de avaliação independente e de notória especialização na avaliação de ativos desta natureza, com valor suficiente para reestabelecer valor equivalente ao Valor dos Imóveis em vigência; **(d)** esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) titular(es) e antecessor(es): (i) matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias; (ii) certidões negativas de ônus e débitos pertinentes; (iii) atas das autorizações societárias do(s) titular(es) para a constituição da garantia, conforme o caso, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, as respectivas publicações; (iv) o(s) laudo(s) de avaliação a que se refere a alínea (c) acima; (v) estejam devidamente georreferenciados na forma da lei, conforme documentos entregues ao Credor; e (vi) possuam todas as licenças e autorizações socioambientais necessárias, bem como, não sofra qualquer tipo de ação civil ou penal por violação ao meio ambiente.

8.5. Caso o Evento de Reforço da Garantia não seja providenciado no prazo e nas condições previstas nesta Cláusula Oitava ou caso não seja aprovado pelo Credor o ativo ofertado, ainda que o ativo ofertado não cumpra totalmente com os requisitos descritos nesta Cláusula Oitava, estará caracterizado um evento de inadimplemento e de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CPR Financeira e o Credor, como titular da propriedade fiduciária dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização devida pelo poder expropriante, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas ("Ausência de Reforço da Garantia").

8.6. Sempre que for efetuado um Evento de Reforço de Garantia por meio da alienação fiduciária de novos imóveis, as Partes deverão celebrar um contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, substancialmente na forma deste Contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da aprovação do Credor.

8.7. A Fiduciante deverá cumprir no âmbito do Evento de Reforço de Garantia com todas as formalidades descritas na Cláusula Quarta, nos prazos ali estabelecidos.

8.8. Sem prejuízo de o Fiduciário exigir a substituição ou reforço da garantia, em caso de desapropriação, danificação ou perecimento dos bens dados em garantia nos termos do presente Contrato, por qualquer fato imputável ou não a terceiro, o Fiduciário sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar o Valor da Dívida, conforme o caso, conforme disposto neste Contrato. Se, por qualquer razão, a Fiduciante receber do poder expropriante o valor referente à indenização por desapropriação, confisco ou perda da propriedade por qualquer outro motivo, dos Imóveis ("Valor Expropriação"), deverá, em até 1 (um) Dia Útil após o recebimento do Valor Expropriação, **(i)** notificar tal recebimento ao Credor; e **(ii)** depositar tais valores na conta do Credor.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

9.1. A Fiduciante declara e assegura, neste ato, à Fiduciária que:

- (i)** é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração deste Contrato e ao cumprimento das obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v)** responsabiliza-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade da Alienação Fiduciária e deste Contrato;
- (vi)** a celebração e o cumprimento integral deste Contrato, a realização das obrigações principais e acessórias dele decorrentes e a observação de seus termos e condições não acarretam ou acarretarão, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total

ou parcial **(a)** de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licença, concessão, autorização, empréstimo, acordo de acionistas, ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza de que seja parte, nem constituem ou constituirão inadimplemento dos referidos instrumentos ou darão origem a qualquer direito de antecipar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou (com exceção do ônus criado por meio deste Contrato) resultarão na criação ou imposição de qualquer ônus; **(b)** dos documentos constitutivos da Fiduciante; **(c)** de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral emitida por órgão competente contra a Fiduciante; e/ou **(d)** das disposições da legislação vigente aplicável ou de qualquer restrição contratual que vincule ou afete a Fiduciante;

- (vii)** a celebração deste Contrato e o cumprimento das suas obrigações nele previstas observam os limites e requisitos legais previstos na legislação aplicável à Fiduciante;
- (viii)** exceto pelo registro deste Contrato no competente Oficial do Registro de Imóveis, nenhuma autorização ou aprovação e nenhuma notificação ou registro junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é necessária para a devida celebração, entrega e execução das obrigações previstas neste Contrato;
- (ix)** as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- (x)** 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;
- (xi)** foi assessorada por consultores 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;
- (xii)** exceto pela transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis nos termos do item 2.3 acima, é a única titular da propriedade dos Imóveis e de todos os direitos de propriedade relativos a tais Imóveis;
- (xiii)** os Imóveis estão e permanecerão, durante a vigência desta Alienação Fiduciária, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza, pessoal ou real, com exceção desta Alienação Fiduciária, não havendo qualquer fato que impeça

R



ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;

- (xiv)** não há qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, pessoal ou real, inquérito, procedimento arbitral ou processo judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade com relação aos Imóveis e à Alienação Fiduciária ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, tenha afetado ou possa vir a afetar, por qualquer forma, a presente garantia e/ou a capacidade da Fiduciante de efetuar os pagamentos ou de honrar suas demais obrigações previstas neste Contrato ou nas CPR Financeira, declarando estar em dia com todas as suas obrigações legais e regulatórias relativas à propriedade dos Imóveis;
- (xv)** não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, sua regular utilização, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- (xvi)** não há processos, no âmbito federal, estadual e municipal, que visem a declarar os Imóveis ou seu entorno, ainda que parcialmente, de utilidade pública, como área de reserva indígena, como área de ocupação tradicional de descendentes de quilombos ou, ainda, tombados, parcial ou totalmente, para qualquer finalidade e não há atos administrativos ou processos de desapropriação, projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem, total ou parcialmente, ou possam vir a afetar total ou parcialmente os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;
- (xvii)** os Imóveis não se localizam em áreas que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado, declarado de utilidade pública ou desapropriado, nem se localiza em Área de Proteção Ambiental (APA) e/ou Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE), conforme definido na Lei n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, conforme alterada;
- (xviii)** não existe qualquer arrendatário, locatário, sublocatário ou terceiro ocupante nos Imóveis, sendo certo que nenhum terceiro, pessoa física ou jurídica, particular ou de direito público, tem o direito de ocupar ou de explorar os Imóveis, a qualquer título e a qualquer tempo;
- (xix)** é inconteste a posse de boa-fé, detida pela Fiduciante dos Imóveis;

- (xx) a utilização dos Imóveis, até a presente data, deu-se em conformidade com o quanto disposto na legislação brasileira aplicável aos referidos Imóveis, especificamente no que tange aos aspectos ambientais, trabalhistas e previdenciários;
- (xxi) não há quaisquer lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis, em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, originadas ou assumidas pela Fiduciante e/ou pelos antecessores de domínio dos Imóveis;
- (xxii) inexistem termos de ajustamento de conduta firmados entre a Fiduciante e o Ministério Público ou demais autoridades governamentais, cujo objeto envolva os Imóveis;
- (xxiii) não existe qualquer sanção, penalidade e/ou embargo aplicado pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis ("IBAMA") em qualquer área dos Imóveis;
- (xxiv) observa a legislação socioambiental, conforme o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas;
- (xxv) inexistem débitos devidos e não pagos de natureza ambiental junto ao IBAMA e/ou aos órgãos ambientais estaduais com relação aos Imóveis;
- (xxvi) não há qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;
- (xxvii) a área dos Imóveis: **(a)** não têm nenhum histórico de atividade industrial e não foi, em tempo algum, utilizado para o descarte de efluentes líquidos diretamente no solo ou, ainda, para depósito de resíduos industriais e/ou armazenamento de produtos químicos; **(b)** não há qualquer plantio ou criação de gado em áreas de preservação permanente localizadas nos Imóveis; e **(c)** as áreas de preservação permanente e reserva legal dos Imóveis estão devidamente preservadas e respeitam a legislação vigente;
- (xxviii) na área dos Imóveis, não há quaisquer questões ambientais e sociais, incluindo, sem limitação, despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo,

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; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que, caso qualquer das questões mencionadas nesta alínea venha a surgir, agirá prontamente para que tais questões sejam imediatamente sanadas;

- (xxix)** a área dos Imóveis está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer destas condições agirá prontamente para que seja imediatamente sanada;
- (xxx)** todas as declarações e garantias que constam deste Contrato são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (xxxi)** envidarão seus melhores esforços para cumprir, no prazo e na forma previstos neste Contrato, todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato;
- (xxxii)** está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá com relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- (xxxiii)** tem plena ciência dos termos e condições das Obrigações Garantidas e das CPR Financeira e dos demais Documentos da Operação;
- (xxxiv)** 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, inclusive as incidentes sobre a propriedade dos Imóveis que sejam essenciais para o desenvolvimento regular dos seus negócios;
- (xxxv)** possui patrimônio suficiente para garantir obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exigíveis nesta data ou em data futura, mas de acordo com a legislação hoje em vigor;

- (xxxvi) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único do Código Civil;
- (xxxvii) está ciente, bem como seus sócios ou acionistas controladores e funcionários, estão cientes dos termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública e aplicáveis ao presente Contrato, em especial as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e da *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção");
- (xxxviii) cumpre e faz cumprir, bem como suas afiliadas, parceiros, sócios, acionistas, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção e de sanções econômicas e financeiras, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente a esta data; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.

9.2. As declarações previstas no item 9.1 acima e 10.1 infra são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

9.3. A Fiduciante se compromete a notificar imediatamente a Fiduciária, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento, caso quaisquer das declarações prestadas neste Contrato tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

10.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se, sob pena de descumprimento deste Contrato e consequentemente configuração de hipótese de vencimento antecipado das CPR Financeira, a:

- (i) com relação aos Imóveis, não vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, realizar comodato, realizar dação em pagamento, instituir usufruto ou fideicomisso, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, ou constituição de qualquer Ônus (entendendo-se "Ônus" como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, usufruto,

fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (exceto pela presente Alienação Fiduciária)), em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

- (ii) manter a área dos Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização dentro dos fins a que se destina, bem como a fazer, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada qualquer obra de acréscimo sem o consentimento prévio da Fiduciária, sendo certo que esta obrigação poderá ser fiscalizada pela Fiduciária a qualquer tempo, independentemente de aviso prévio, comprometendo-se a Fiduciante a permitir o ingresso da pessoa indicada pela Fiduciária na área dos Imóveis para a execução de tais vistorias;
- (iii) adotar todas as medidas e providências previstas neste Contrato no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis;
- (iv) manter a posse direta da área dos Imóveis, mansa e pacífica, protegendo-o inclusive contra turbação e esbulho por meio de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis;
- (v) cumprir o disposto em cada Documentos do Financiamento de que seja parte, neste Contrato e/ou em lei aplicável;
- (vi) permitir à Fiduciária inspecionar a área dos Imóveis sempre que desejar, no horário comercial, desde que com aviso prévio de 1 (um) Dia Útil;
- (vii) apresentar os comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições relativas aos Imóveis, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, referentes ao imposto sobre propriedade territorial rural em 3 (três) dias contados da solicitação pela Fiduciária, ou em prazo inferior caso assim seja determinado em solicitação realizada por órgão competente;
- (viii) apresentar os comprovantes de pagamento de todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias de todos os trabalhadores que atuarem na área dos Imóveis em 3 (três) dias contados da solicitação pela Fiduciária ou em prazo inferior caso assim seja determinada em solicitação realizada por órgão competente;

R



- (ix) manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar a Fiduciária em até 3 (três) Dias Úteis contado do seu conhecimento sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância potencial que vier a ser de seu conhecimento e que afete ou possa ser justificadamente considerado pela Fiduciante como apto a afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- (x) dar cumprimento a todas as instruções escritas recebidas da Fiduciária para o cumprimento das obrigações assumidas pela Fiduciante no âmbito do presente Contrato, especialmente quando da ocorrência de um descumprimento das Obrigações Garantidas;
- (xi) manter ou prover pela obtenção da existência legal e todos os direitos, autorizações e licenças necessários para a condução de seus negócios, e manter a propriedade válida e plena dos Imóveis;
- (xii) observar a legislação socioambiental, conforme o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas;
- (xiii) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza e remediação, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (xiv) a seu exclusivo custo e despesas, assinar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados e entregues à Fiduciária, todos os contratos e/ou documentos comprobatórios, e tomar as demais medidas aplicáveis, que a Fiduciária possa solicitar para: **(a)** aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia da Alienação

Fiduciária dos Imóveis e do direito de garantia criado nos termos do presente Contrato; **(b)** garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; ou **(c)** garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

- (xv)** fornecer à Fiduciária informações, cópias de documentos, declarações e comprovações que venham a ser solicitadas com relação aos Imóveis, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Contrato, em um prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação da Fiduciária ou prazo inferior, caso seja necessário para cumprimento de exigência de autoridade competente, ressalvado que, na hipótese de ocorrência de qualquer inadimplemento ao presente Contrato, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, as informações e os documentos previstos neste item deverão ser fornecidos imediatamente;
- (xvi)** informar à Fiduciária imediatamente e nunca em prazo superior a 1 (um) Dia Útil após a ocorrência do evento, sobre a ocorrência de qualquer inadimplemento ao presente Contrato;
- (xvii)** manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- (xviii)** cumprir, dentro dos prazos legais, quaisquer requisitos e exigências legais que, no futuro, venham a ser exigidos para a existência, validade, eficácia ou exequibilidade da Alienação Fiduciária ora constituída e, mediante solicitação prévia da Fiduciária, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;
- (xix)** pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague todos os tributos e contribuições incidentes sobre os Imóveis;
- (xx)** 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 a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato;
- (xxi)** contabilizar adequadamente a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço, conforme o caso;





- (xxii) cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária na qual a Fiduciária declare que ocorreu qualquer inadimplemento ao presente Contrato, as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para consolidação da propriedade objeto da Alienação Fiduciária;
- (xxiii) cumprir com as formalidades estabelecidas na Cláusula Quarta acima em caso de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato;
- (xxiv) reembolsar a Fiduciária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após solicitação neste sentido, de todos os custos e despesas comprovadamente incorridos na preservação dos Imóveis e no exercício ou execução de quaisquer dos seus direitos nos termos deste Contrato;
- (xxv) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar adversamente ou alterar a presente Alienação Fiduciária, os Imóveis, no todo ou em parte, este Contrato, os demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar em até 1 (um) Dia Útil, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Fiduciária da ação, procedimento ou processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante, mantendo a Fiduciária atualizada durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;
- (xxvi) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios dos Imóveis, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios dos Imóveis, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, aos Credores Fiduciários e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, caso solicitado pelo juízo competente, de modo a possibilitar o cumprimento pelos Credores Fiduciários de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pelos Credores Fiduciários com tal finalidade;
- (xxvii) manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (xxviii) não contratar qualquer operação de endividamento, sendo a dívida bancária ou não, a partir do recebimento do total das CPR Financeira, conforme disposto nas CPR Financeira;

- (xxix)** cumprir e fazer com que seus sócios ou acionistas controladores e funcionários, cumpram as leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública e aplicáveis ao presente Contrato, em especial as Leis Anticorrupção e comprometer-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações;
- (xxx)** efetuar a substituição e/ou o reforço da Alienação Fiduciária, conforme necessário, nos termos deste Contrato; e
- (xxxi)** Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências no sentido de manter existentes, válidos, eficazes, exigíveis e em pleno vigor, sem qualquer ônus, restrição, depreciação ou condição, os direitos reais de garantia constituídos em favor do Credor nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos com relação aos Imóveis.

10.2. A Devedora reconhece que qualquer evento definido como evento de vencimento antecipado ou descumprimento de obrigação prevista neste Contrato ensejará o vencimento antecipado das CPR Financeira e, conseqüentemente, a imediata exigência das Obrigações Garantidas.

10.3. A Fiduciante, os Avalistas e o Devedor, incluindo empresas coligadas, controladoras ou controladas da Fiduciante de ambos, conforme aplicável, também, obrigam-se a cumprir e observar em todos os aspectos todas as leis, orientações e/ou outros atos normativos, sanções legais, comerciais ou financeiras, embargos, restrições e/ou medidas restritivas direta ou indiretamente aplicáveis às atividades desenvolvidas pela Fiduciante, pelo Devedor e pelas Avalistas, impostas por (i) Organização das Nações Unidas, (ii) União Européia, (iii) Países Baixos, (iv) Reino Unido, (v) Estados Unidos da América e/ou (vi) outra autoridade que o Coordenador Líder considere relevante incluindo, mas não se limitando, qualquer instituição oficial ou agência de qualquer dos países órgãos listados aqui, sendo que continuarão cumprindo e observando enquanto perdurarem as obrigações assumidas nas CPR Financeira.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MANDATO

11.1. A Fiduciante nomeia, a partir da data de assinatura deste Contrato, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas a Fiduciária, como sua bastante procuradora, desde já autorizada e constituída de todos os poderes, para, em nome da Fiduciante:



- (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Imóveis;
- (ii) promover, em nome da Fiduciante, como sua bastante procuradora, caso a Fiduciante não o faça no prazo indicado pela Fiduciária, os registros deste Contrato e de seus aditamentos, bem como demais formalidades previstas neste Contrato, caso a Fiduciante não o faça, nos termos dispostos nos artigos 653, 684 e parágrafo 1º do artigo 661 do Código Civil, no prazo estipulado no presente Contrato, sem prejuízo de caracterizar inadimplemento por parte da Fiduciante, às expensas da Fiduciante;
- (iii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo exclusivamente à garantia constituída nos termos deste Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para a constituição, validade, eficácia e formalização da referida garantia, às expensas da Fiduciante, conforme o caso, caso a Fiduciante não o faça no prazo indicado pela Fiduciária;
- (iv) representar a Fiduciante, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Registros de Imóveis, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, assinando formulários, pedidos e requerimentos, às expensas da Fiduciante, caso a Fiduciante não o faça no prazo indicado pela Fiduciária;
- (v) adotar todas as medidas e procedimentos necessários para o cumprimento deste Contrato, incluindo, mas não se limitando aqueles referentes à execução dos Imóveis; e
- (vi) conservar e recuperar a posse dos Imóveis que esteja sendo regularmente detida pela Fiduciante.

11.2. Na hipótese de cessão dos direitos e obrigações oriundos deste Contrato pela Fiduciária, a Fiduciante obriga-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a outorgar nova procuração à parte que venha a assumir a posição de credor perante a Fiduciante, conforme modelo do **Anexo V**, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido.

11.3. O mandato outorgado pela Fiduciante, nos termos desta cláusula e do **Anexo V** será válido pelo prazo de vigência do Contrato, permanecendo em vigor até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PRAZO DO CONTRATO E LIBERAÇÃO DA GARANTIA

12.1. O presente Contrato passará a vigor a partir da sua data de assinatura e extinguir-se-á quando cumpridas a totalidade das Obrigações Garantidas, não havendo possibilidade de liberação parcial dos Imóveis, salvo se aprovado pela Fiduciária

12.2. No prazo de até 30 (trinta) dias a contar da efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, o Credor fornecerá ou encaminhará, para o endereço de correspondência da Fiduciante e a requerimento da parte interessada, o respectivo termo de quitação da presente garantia.

12.3. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação emitido pela Fiduciária, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis. O referido termo de quitação deverá ser emitido pela Fiduciária **(a)** no prazo de 30 (trinta) dias após a liquidação de todas as Obrigações Garantidas; ou **(b)** na forma do disposto na alínea (iii) do item 6.4 acima.

12.4. A Fiduciante se obriga a comprovar à Fiduciária que o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor foi devidamente concluído em até 30 (trinta) dias após o recebimento do termo de quitação.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – COMUNICAÇÕES

13.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços indicados abaixo, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas **(a)** sob protocolo; **(b)** com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; **(c)** por telegrama nos endereços acima; ou **(d)** por correspondência eletrônica, a qual será considerada entregue quando do envio desta. Cada Parte deverá comunicar imediatamente e na forma desta cláusula às outras sobre a mudança de seu endereço.

Para a Fiduciante:

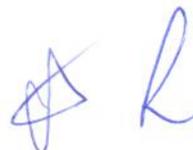
ATTO AGROPECUÁRIA LTDA.

Rodovia BR 364, Km 94, s/n.º, Zona Rural
Cidade de Alto Garças, Estado do Mato Grosso
CEP 78.770-000
At.: Sr. Ricardo Caetano
Tel.: (66) 3411-9900
E-mail: ricardo.caetano@attosementes.com.br

Para a Fiduciária:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros
São Paulo – SP, CEP 05407-003
At: Sras. Martha de Sá Pessoa, Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello e Victoria de Sá e Sr.
Fábio Bonatto Scaquetti
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: dri@vertcap.com.br e operacoes@vert-capital.com



Para os Avalistas:

ODÍLIO BALBINOTTI FILHO

Rua Village do Cerrado, s/nº, Quadra 19, Lote 17/18, Condomínio Village do Cerrado
Cidade de Rondonópolis, Mato Grosso
CEP 78.731-600
Tel.: (66) 3411-9900
E-mail: ricardo.caetano@attosementes.com.br

TÂNIA MARIA BOZELLI BALBINOTTI

Rua Village do Cerrado, s/nº, Quadra 19, Lote 17/18, Condomínio Village do Cerrado
Cidade de Rondonópolis, Mato Grosso
CEP 78.731-600
Tel.: (66) 3411-9900
E-mail: ricardo.caetano@attosementes.com.br

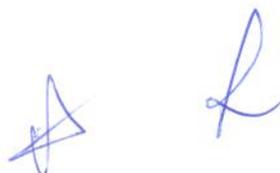
ATTO AGRÍCOLA LTDA.

Rua Francisco Goulart, nº 1.315, Vila Goulart
Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso
At.: Sr. Ricardo Caetano
Tel.: (66) 3411-9900
E-mail: ricardo.caetano@attosementes.com.br

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As expressões utilizadas neste Contrato em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa, terão o significado a elas atribuído nas CPR Financeira, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com os demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato e referências a cláusula, sub cláusula, itens, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado.

14.2. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem



dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

14.2.1. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

14.2.2. O disposto nos itens 14.2 e 14.2.1 acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

14.3. Para os fins desta Alienação Fiduciária, serão entendidos como "Dias Úteis" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

14.4. As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

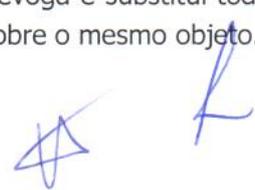
14.5. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação. Em particular, caberá à Fiduciante apresentar a Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, em seu nome, no ato da assinatura deste Contrato, necessária para o registro da presente Alienação Fiduciária.

14.5.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

14.5.2. As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo Registro de Imóveis, para fins de registro desta Alienação Fiduciária.

14.6. As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores, a qualquer título.

14.7. Fica desde logo estipulado que o presente Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.



14.8. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por aditamento, assinado pelas Partes.

14.9. Os anexos a este Contrato são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indivisibilidade das disposições do Contrato e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

14.10. Para os fins e efeitos deste Contrato, em especial das Cláusulas Terceira, Quarta e Quinta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514, que a presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária.

14.11. Qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionada levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

14.12. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

14.13. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.14. Todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação aos Imóveis, incluindo, mas não se limitando a, despesas relativas à **(a)** manutenção, segurança, conservação, tributos (tais como Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR ou Imposto Territorial Rural – ITR); **(b)** débitos, multas, penalidades, e custos de natureza ambiental; e **(c)** quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre os Imóveis, incluindo aqueles referentes a prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, ainda que lançados em nome de terceiros, serão suportados pela Fiduciante, até a data de consolidação da propriedade plena dos Imóveis pelo Credor, de maneira que O Credor fica, desde já, desobrigados a assumir qualquer responsabilidade e/ou efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas referentes aos Imóveis, incorridas até a data de consolidação da propriedade plena dos Imóveis pelo Credor, durante a vigência deste Contrato.

14.14.1. O Credor poderá, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da notificação, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, referentes ao imposto predial e territorial urbano. A observância do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis citado acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do poder público, ocasião em que a Fiduciante deverá observar o prazo estabelecido pelo respectivo órgão ou poder público.

14.14.2. Se o Credor vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis, incorridos até a data de consolidação da propriedade plena dos Imóveis durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante, ou quem estes indicarem, sem exclusão da responsabilidade da Fiduciante pelo pagamento, deverão reembolsá-los dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de reembolso decorrente de atraso no pagamento, os encargos moratórios de (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, sobre o valor em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. O presente Contrato será regido e interpretado segundo as leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou decorrentes deste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 2 de outubro de 2020.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas 1/6 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Atto Agropecuária Ltda., Vert Companhia Securitizadora, Atto Agrícola Ltda., e Odílio Balbinotti Filho, Tânia Maria Bozelli Balbinotti)

ATTO AGROPECUÁRIA S.A.

Fiduciante



Nome:
Cargo:





Nome:
Cargo:



 **SEGUNDO TABELIONATO DE NOTAS DE RONDONÓPOLIS - MT**
Dalva Dornela Lima de Almeida - Tabeliã - Fone: (66) 3439-1600

Reconheço p/verdadeira a(s) assinatura(s) de
RICARDO PENHALBER CAETANO
ANTONIO CARDOSO CARVALHO
Rondonópolis-MT, 13/10/2020.
Em Test. da verdade.


EUIJACIO LOPES JUNIOR
ESCREVENTE
Selo: BMG62440, BMG62441 Cod. Ato 22 vlr R\$ 13,60
Cod. da Serventia: 151
Consulte: www.tjmt.jus.br/selo



✓

(Página de assinaturas 2/6 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Atto Agropecuária Ltda., Vert Companhia Securitizadora, Atto Agrícola Ltda., e Odílio Balbinotti Filho, Tânia Maria Bozelli Balbinotti)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Fiduciária

140

Victoria de Sá

Nome:

Cargo:

Victoria de Sá
Diretora

Nome:

Cargo:

Vampré 14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de :
VICTORIA DE SA-(L.742-T.500)*****
São Paulo, 06 de Outubro de 2020. C. Seq: 36620196.16:22:24h

R\$16,50 SELD(S) RA1047AA0846697

Valido somente com selo de autenticidade



14º TABELIÃO - VAMPRE
WAGNER FELIX ROQUE
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO - CAPITAL

R

(Página de assinaturas 3/6 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Atto Agropecuária Ltda., Vert Companhia Securitizadora, Atto Agrícola Ltda., e Odílio Balbinotti Filho, Tânia Maria Bozelli Balbinotti)



Nome: _____
Cargo: _____

ATTO AGRÍCOLA LTDA
Interveniente Anuente



Nome: _____
Cargo: _____



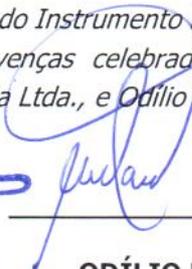
SEGUNDO TABELIONATO DE NOTAS DE RONDONÓPOLIS - MT
Daiva Dornela Lima de Almeida - Tabeliã - Fone: (66) 3439-1600.

Reconheço p/verdadeira a(s) assinatura(s) de
RICARDO PENHALBER CAETANO
ANTONIO CARDOSO CARVALHO
Rondonópolis-MT., 13/10/2020.
Em Test. _____ da verdade.

EUJACIO LOPES JUNIOR
ESCREVENTE
Selo: BMG52442, BMG52443 Cod. Ato 22 Vig. R\$ 13,60
Cod. da Serventia: 161
Consulte: www.tjmt.jus.br/selo



(Página de assinaturas 4/6 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Atto Agropecuária Ltda., Vert Companhia Securitizadora, Atto Agrícola Ltda., e Odílio Balbinotti Filho, Tânia Maria Bozelli Balbinotti)

2º TABELIONATO     2º TABELIONATO

ODÍLIO BALBINOTTI FILHO
Interveniente Anuente



2º TABELIONATO DE NOTAS DE RONDONÓPOLIS - MT
Dalva Darnela Lima de Almeida - Tabelião - Fone: (66) 3439-1600

Reconheço p/verdadeira a(s) assinatura(s) de
RICARDO PENHALBER CAETANO
ANTÔNIO CARDOSO CARVALHO
Rondonópolis-MT, 13/10/2020
Em Test. da verdade


EUIJÁCIO LOPES JUNIOR
ESCREVENTE
Selo: BMG62444, BMG62445 Cod. Ato 22 Vlr R\$ 13,60
Cod. da Serventia: 151
Consulte: www.tjmt.jus.br/selo



(Página de assinaturas 5/6 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Atto Agropecuária Ltda., Vert Companhia Securitizadora, Atto Agrícola Ltda., e Odílio Balbinotti Filho, Tânia Maria Bozelli Balbinotti)



[Handwritten signature]



TÂNIA MARIA BOZELLI BALBINOTTI

Interveniente Anuente



SEGUNDO TABELIONATO DE NOTAS DE RONDONÓPOLIS - MT

Dalva Dornela Lima de Almeida - Tabelião - Fone: (66) 3439-1600

Reconheço verdadeira a(s) assinatura(s) de

RICARDO PENHALBER CAETANO

ANTONIO CARDOSO CARVALHO

Rondonópolis-MT, 13/10/2020.

Em Test. da verdade.

EUIJACIO LOPES JUNIOR

ESCREVENTE

Selo: BMG62446, BMG62447 Cod. Ato 22 Vig R\$ 13,60

Cod. de Serventia: 161

Consulte: www.tjmt.jus.br/selo



Protocolo: 6769. B-51
Transcrito no Livro B-51 de Títulos,
Documentos, Passagens Judiciais e outros Papéis, sob
o nº de ordem 5609 da pgs. 140/190,
Guiratinga/MT, 16 de Outubro de 2020,



[Signature]
NILVA MARTINS CUNHA

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA MATO GROSSO

PROTOCOLO sob nº 67.047 em 16/10/2020
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) o(s) REGISTRO(S)
R-21 (Vinte e Um)
AVERBAÇÃO(ÕES) _____ em _____
MATRÍCULA nº 9421
[Signature]
Nilva Martins Cunha
Registradora

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA MATO GROSSO

PROTOCOLO sob nº 67.048 em 16/10/2020
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) o(s) REGISTRO(S)
R-10 (Dez)
AVERBAÇÃO(ÕES) _____ em _____
MATRÍCULA nº 9422
[Signature]
Nilva Martins Cunha
Registradora

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA MATO GROSSO

PROTOCOLO sob nº 67.049 em 16/10/2020
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) o(s) REGISTRO(S)
R-14 (Quatorze)
AVERBAÇÃO(ÕES) _____ em _____
MATRÍCULA nº 9424
[Signature]
Nilva Martins Cunha
Registradora

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA MATO GROSSO

PROTOCOLO sob nº 67.050 em 16/10/2020
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) o(s) REGISTRO(S)
R-03 (três)
AVERBAÇÃO(ÕES) _____ em _____
MATRÍCULA nº 9423
[Signature]
Nilva Martins Cunha
Registradora

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA MATO GROSSO

PROTOCOLO sob nº 67.051 em 16/10/2020
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) o(s) REGISTRO(S)
R-05 (Cinco)
AVERBAÇÃO(ÕES) _____ em _____
MATRÍCULA nº 9614
[Signature]
Nilva Martins Cunha
Registradora

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA MATO GROSSO

PROTOCOLO sob nº 67.052 em 16/10/2020
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) o(s) REGISTRO(S)
R-03 (três)
AVERBAÇÃO(ÕES) _____ em 16/10/2020
MATRÍCULA nº 9615
[Signature]
Nilva Martins Cunha
Registradora

(Página de assinaturas 6/6 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Atto Agropecuária Ltda., Vert Companhia Securitizadora, Atto Agrícola Ltda., e Odílio Balbinotti Filho, Tânia Maria Bozelli Balbinotti)

Testemunhas:

Gabriela Silvério
Nome: Gabriela Silvério
Identidade nº: 54.694.662-8 SSP/SP
CPF nº: 418.478.688-00

CAIO NOROEL M. DE OLIVEIRA
Nome: CAIO NOROEL M. DE OLIVEIRA
Identidade nº: 39.898.599-6 SSP/SP
CPF nº: 029.367.963-06

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA/ MATO GROSSO

PROTÓCOLO sob nº 67.053 em 16/10/2020,
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) REGISTRO(S) R-18 (Oito)
AVERBAÇÃO(ÕES) em _____
MATRÍCULA nº 9616
Nilva Martins Cunha
Registradora

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA/ MATO GROSSO

PROTÓCOLO sob nº 67.054 em 16/10/2020,
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) REGISTRO(S) R-22 (Dois e Dois)
AVERBAÇÃO(ÕES) em _____
MATRÍCULA nº 9617
Nilva Martins Cunha
Registradora

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA/ MATO GROSSO

PROTÓCOLO sob nº 67.055 em 16/10/2020,
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) REGISTRO(S) R-14 (Quatorze)
AVERBAÇÃO(ÕES) em _____
MATRÍCULA nº 9618
Nilva Martins Cunha
Registradora

1º SERVIÇO REGISTRAL
NILVA MARTINS CUNHA
REGISTRADORA
GUIRATINGA/ MATO GROSSO

PROTÓCOLO sob nº 67.056 em 16/10/2020,
CERTIFICADO que foi(ram) Feito(s) REGISTRO(S) R-14 (Quatorze)
AVERBAÇÃO(ÕES) em _____
MATRÍCULA nº 9423
Nilva Martins Cunha
Registradora

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEIS

1. Matrícula nº 9.421

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 298Has.09a.20ca. (duzentos e noventa e oito hectares e nove ares e vinte centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo VI"; com perímetro de 9.486,75m (nove mil, quatrocentos e oitenta e seis metros e setenta e cinco centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-20-9.421; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

2. Matrícula nº 9.422

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 331Has.30a.67ca. (trezentos e trinta e um hectares, trinta ares e sessenta e sete centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo VII"; com perímetro de 9.240,29m (nove mil, duzentos e quarenta metros e vinte e nove centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-20-9.422; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

3. Matrícula nº 9.423

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 351Has.91a.38ca. (trezentos e cinquenta e um hectares, noventa e um ares e trinta e oito centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo VIII"; com perímetro de 8.951,66m (oito mil, novecentos e cinquenta e um metros e sessenta e seis centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-13-9.423; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

4. Matrícula nº 9.424

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 325Has.11a.31ca. (trezentos e vinte e cinco hectares, onze ares e trinta e um centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo X"; com perímetro de 8.160,77m (oito mil,

cento e sessenta metros e setenta e sete centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-13-9.424; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

5. Matrícula nº 9.613

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 274Has.89a.68ca. (duzentos e setenta e quatro hectares, oitenta e nove ares e sessenta e oito centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo I"; com perímetro de 9.711,80m (nove mil, setecentos e onze metros e oitenta centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-02-9.613; INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

6. Matrícula nº 9.614

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 275Has.46a.23ca. (duzentos e setenta e cinco hectares, quarenta e seis ares e vinte e três centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo II"; com perímetro de 9.006,32m (nove mil e seis metros e trinta e dois centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-03-9.614; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

7. Matrícula nº 9.615

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 370Has.41a.84ca. (trezentos e setenta hectares, quarenta e um ares e oitenta e quatro centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo III"; com perímetro de 9.429,62m (nove mil, quatrocentos e vinte e nove metros e sessenta e dois centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-02-9.615; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

8. Matrícula nº 9.616

LABEL
Da
Dan
1/21 - S

R

A

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 361Has.96a.84ca. (trezentos e sessenta e um hectares, noventa e seis ares e oitenta e quatro centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo IV"; com perímetro de 10.932,40m (dez mil, novecentos e trinta e dois metros e quarenta centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-15-9.616; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

9. Matrícula nº 9.617

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 315Has.17a.17ca. (trezentos e quinze hectares, dezessete ares e dezessete centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo V"; com perímetro de 10.240,44m (dez mil, duzentos e quarenta metros e quarenta e quatro centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-20-9.617; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.

10. Matrícula nº 9.618

Imóvel: Imóvel situado na zona rural do Município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, com área de 298Has.27a.51ca. (duzentos e noventa e oito hectares, vinte e sete ares e cinquenta e um centiares); localizado em lugar denominado "Fazenda São Paulo IX"; com perímetro de 8.048,89m (oito mil e quarenta e oito metros e oitenta e nove centímetros); de propriedade de Atto Agropecuária Ltda; Título de Aquisição: Conferência de Bens, conforme consta no R-12-9.618; Código INCRA/SNCR: 906.050.012.084-9.



JON
iva D
da Dor
táma f
seg
170p

**ANEXO II
PROPORÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

Imóveis	Matrículas	RGI	Valor de Avaliação (Venda de mercado)	Valor de Avaliação (Venda forçada)	Percentual das Obrigações Garantidas (ref. R\$ 80 milhões)
Fazenda São Paulo VI	9.421	1º Cartório de Guiratinga	R\$7.926.284,00	R\$5.548.399,00	9,91%
Fazenda São Paulo VII	9.422	1º Cartório de Guiratinga	R\$8.809.465,00	R\$6.166.626,00	11,01%
Fazenda São Paulo X	9.424	1º Cartório de Guiratinga	R\$8.644.778,00	R\$6.051.345,00	10,81%
Fazenda São Paulo I	9.613	1º Cartório de Guiratinga	R\$7.309.522,00	R\$5.116.665,00	9,14%
Fazenda São Paulo II	9.614	1º Cartório de Guiratinga	R\$7.324.559,00	R\$5.127.191,00	9,16%
Fazenda São Paulo III	9.615	1º Cartório de Guiratinga	R\$9.849.448,00	R\$6.894.614,00	12,31%
Fazenda São Paulo IV	9.616	1º Cartório de Guiratinga	R\$9.624.761,00	R\$6.737.333,00	12,03%
Fazenda São Paulo V	9.617	1º Cartório de Guiratinga	R\$8.380.434,00	R\$5.866.304,00	10,48%
Fazenda São Paulo IX	9.618	1º Cartório de Guiratinga	R\$7.931.153,00	R\$5.551.807,00	9,91%
Fazenda São Paulo VIII	9.423	1º Cartório de Guiratinga	R\$9.644.527,00	R\$6.751.169,00	12,06%

R

[Handwritten signature]

**ANEXO III – CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO EMITIDA CONJUNTAMENTE PELA SECRETARIA
DA RECEITA FEDERAL E PELA PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL**

[ANEXA]

FIM DO ANEXO



DE A
Lima d
sub
de A
stituta
de A
Sube

ANEXO IV – LAUDOS DE AVALIAÇÃO

[ANEXO]

EM BRANCO



STAS
e Alma
akia Ca
do Verde
Auto
30 T

ANEXO V – MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato,

ATTO AGROPECUÁRIA S.A., sociedade limitada com sede na Rodovia BR 364, Km 94, s/n.º, Zona Rural, na Cidade de Alto Garças, Estado de Mato Grosso, CEP 78.770-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 32.352.816/0001-70 com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgante”);

neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador,

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 (“Outorgado”), na qualidade de fiduciário, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”, celebrado em 2 de outubro de 2020 pelo Outorgante, o Outorgado e outros (“Contrato”), a quem confere amplos e específicos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no Contrato, para agir em seu nome, na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis:

- (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa de Imóveis;
- (ii) promover, em nome da Fiduciante, como sua bastante procuradora, os registros do Contrato e de seus aditamentos, bem como demais formalidades previstas no Contrato, caso a Fiduciante não o faça, nos termos dispostos nos artigos 653, 684 e parágrafo 1º do artigo 661 do Código Civil, no prazo estipulado no Contrato, sem prejuízo de caracterizar inadimplemento por parte da Fiduciante, às expensas da Fiduciante;
- (iii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo exclusivamente à garantia constituída nos termos do Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para a constituição, validade, eficácia, formalização e manutenção da referida garantia, às expensas da Fiduciante, conforme o caso;
- (iv) representar a Fiduciante, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Registros de Imóveis, com amplos poderes exclusivamente

para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, assinando formulários, pedidos e requerimentos, às expensas da Fiduciante;

- (v) adotar todas as medidas e procedimentos necessários para o cumprimento do Contrato, incluindo, mas não se limitando aqueles referentes à execução de Imóveis; e
- (vi) conservar e recuperar a posse de Imóveis.

Por este ato é conferido à Outorgada todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad judicia" e "ad negotia" e todas as faculdades previstas na Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

Essa procuração é outorgada em razão do Contrato e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas, e deverá ser irrevogável, válida e exequível até o término do Contrato, conforme previsto no referido Contrato.

Os poderes outorgados pelo presente instrumento são adicionais em relação aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada nos termos do Contrato ou de qualquer outro documento e não cancelam nem revogam nenhum de referidos poderes.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretroatável, conforme previsto no Artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração será válida pelo prazo de vigência do Contrato, permanecendo em vigor até que todas as Obrigações Garantidas da Outorgante ali previstas tenham sido integralmente satisfeitas, a critério do Outorgado.

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

A presente procuração foi assinada pelo Outorgante em Mato Grosso, em 2 de outubro de 2020.

ATTO AGROPECUÁRIA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SEGUNDO TABELIONATO DE NOTAS DE RONDONÓPOLIS - MT
Dalva Dornela Lima de Almeida - Tabelião - Fone: (66) 3439-1600

Reconheço p/verdadeira a(s) assinatura(s) de

RICARDO PENHALBER CAETANO

ANTONIO CARDOSO CARVALHO

Rondonópolis-MT, 19/10/2020

Em Test. da verdade.

EIJACIO LOPES JUNIOR
ESCREVENTE

Selo: BMG62448, BMG62449 Cod.ato 22 Vir. R\$ 13,60

Cod. da Serventia: 161

Consulte: www.tjmt.jus.br/selo



REGISTRO