

Vna



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

celebrado entre

USINAS ITAMARATI S/A
como Fiduciante,

e

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
como Fiduciária

São Paulo, 08 de março de 2021

v @

VMP



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

(a) **USINAS ITAMARATI S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de Nova Olímpia, estado do Mato Grosso, na Fazenda Guanabara, s/nº, Zona Rural, CEP 78370-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.009.178/0001-70, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, arquivado na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso sob o nº 2197928 ("Fiduciante" ou "Usina"); e

(b) **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ/ME sob nº. 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do estado de São Paulo sob o NIRE 35300492307, e com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 23990 ("Fiduciária").

Sendo o Fiduciante e a Fiduciária denominados individualmente "Parte" e, em conjunto, "Partes".

CONSIDERANDO QUE:

(I) a Usina emitiu, em favor da Fiduciária, o Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio nº 01/2021 ("CDCA"), cujas características constam devidamente descritas no Anexo I deste Contrato, nos termos da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076/04"), representando o valor nominal de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Nominal"), obrigando-se a Usina a pagar à Fiduciária o Valor Nominal, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração prevista no CDCA, e demais encargos previstos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao CDCA;

(II) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio, constituída nos termos do artigo 38 da Lei 11.076/04, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 600, de 01 de agosto de 2018, conforme alterada ("ICVM 600"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis do agronegócio e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio;

(III) a Fiduciária pretende vincular os direitos creditórios do agronegócio decorrentes do CDCA aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única, da 48ª (quadragésima oitava) Emissão da Fiduciária ("CRA"), conforme "Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio da Série Única, da 48ª (quadragésima oitava) Emissão, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio Emitido pelas Usinas Itamarati S/A",

VH

celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, ou seu substituo, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);



(IV) em garantia: (i) de todas as obrigações assumidas pela Usina, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, despesas, custas, honorários, encargos, tributos, penalidades (inclusive prêmio de vencimento antecipado) e indenizações relativas ao CDCA e aos CRA, em especial, mas sem se limitar, à amortização, ao pagamento da Remuneração, ao pagamento do Prêmio de Resgate Antecipado e de todas as obrigações decorrentes do CDCA, dos CRA e dos demais Documentos da Operação, conforme abaixo definido; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão do CDCA, dos CRA e à securitização dos CRA, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança do CDCA, dos CRA e a excussão e/ou a execução das Garantias, conforme definido no CDCA, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, incluindo mas não se limitando a eventuais registros, aditamentos, instrumentos e/ou mecanismos necessários para o reforço das Garantias ("Obrigações Garantidas"), o Fiduciante, entre outras garantias, se obrigou a alienar fiduciariamente os Imóveis, conforme abaixo definido;

(V) o Fiduciante é proprietário dos imóveis rurais descritos no Anexo II ao presente Contrato (conforme definido abaixo), os quais podem ou não compreender, além do terreno, construções, edificações, plantações, árvores e outras acessões e benfeitorias, presentes e/ou futuros, completamente livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (conforme definido na CDCA), dívidas, tributos, impostos e taxas em atraso, ou outros encargos. Para fins de garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, deverá ser considerada a terra nua dos referidos imóveis, acrescida das construções, instalações, melhoramentos e outras benfeitorias que se classificam como investimentos agrícolas (os "Imóveis"), ficando excluídas, para estes fins, as culturas de cana-de-açúcar e soqueira de cana-de-açúcar plantadas em referidos Imóveis;

(VI) este Contrato é parte de uma operação estruturada de securitização nos termos da Lei 11.076/04 e da ICVM 600, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e

(VII) 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.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais/aplicáveis.



1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes neste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme o caso.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições do CDCA aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste Contrato, como se estivessem aqui transcritos.

1.3. Na definição de qualquer instrumento referido neste Contrato, tal instrumento deverá ser considerado em sua integralidade, incluindo todos os seus Anexos e aditamentos.

1.4. Para os fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) o CDCA vinculado aos CRA; (ii) o Contrato de Compra e Venda; (iii) o presente Contrato; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária, conforme definido no CDCA; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição, conforme definido no CDCA, e seus respectivos termos de adesão, caso aplicável; (vii) o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; (viii) o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração; (ix) o(s) boletim(ins) de subscrição dos CRA; e (x) quaisquer outros documentos relacionados à Emissão, à emissão dos CRA e à Oferta Pública dos CRA, conforme definido no CDCA.

1.5. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa: qualquer dia útil para fins de operações praticadas no mercado financeiro brasileiro, conforme especificado na Resolução nº 2.932, de 28 de fevereiro de 2002, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada de tempos em tempos.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descritas no Anexo I ao presente Contrato, assumidas pela Usina, esta, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do disposto neste Contrato e de acordo com os artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97") e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") (artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável), aliena fiduciariamente em garantia os Imóveis, conforme identificados no Anexo II ao presente Contrato, que, estão completamente livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, excetuados a alienação fiduciária e/ou o penhor da cana-de-açúcar e soqueira de cana-de-açúcar localizadas nos Imóveis (conforme definido no CDCA), em favor da Fiduciária, cedendo e transferindo a propriedade fiduciária de tais Imóveis sem reservas ou restrições ("Alienação Fiduciária").

2.1.1. As Obrigações Garantidas estão adequada e suficientemente caracterizadas no

✓ Vw
①



CDCA e, em cumprimento ao disposto no artigo no artigo 18 da Lei 9.514/97, têm suas principais características devidamente descritas no Anexo I do presente Contrato.

2.1.2. As Partes, ao celebrarem o presente Contrato, declaram conhecer e aceitar todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

2.1.3. As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que:

- (a) para fins do disposto na legislação aplicável, os Imóveis alienados fiduciariamente terão estabelecidos, no Anexo II, seus respectivos valores para fins de leilão;
- (b) o valor das Obrigações Garantidas pelos Imóveis alienados fiduciariamente corresponde a 100% (cem por cento) do Valor do Imóvel, referente a cada um dos Imóveis individualmente, conforme descrito no Anexo II deste Contrato;
- (c) para fins deste Contrato, "Valor do Imóvel" significa, com relação a cada Imóvel, o Valor de Liquidação Forçada do respectivo Imóvel estabelecido conforme abaixo; e
- (d) para fins deste Contrato, "Valor de Liquidação Forçada" significa, com relação a cada Imóvel, o valor correspondente a 50,00% (cinquenta por cento) do valor de mercado atribuído a cada um dos Imóveis, nos termos indicados no respectivo Laudo de Avaliação ou o valor atribuído ao respectivo Imóvel em razão da realização de nova avaliação, nos termos da Cláusula 2.4 abaixo.

2.2. As Partes desde já concordam que a soma do Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, equivalente, na presente data, a R\$ 126.240.973,70 (cento e vinte e seis milhões, duzentos e quarenta mil, novecentos e setenta e três reais e setenta centavos), com base no Laudo de Avaliação datado de maio de 2020 (data base), conforme verificado pela Fiduciária anualmente com base nos Laudos de Avaliação (conforme abaixo definido), ou pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 2.5 abaixo, deverá corresponder durante toda a vigência do CDCA a, no mínimo, 125,00% (cento e vinte e cinco por cento) do Valor Nominal Atualizado do CDCA, acrescido da Remuneração ("Valor Mínimo de Garantia").

2.3. Para o fim único da verificação anual pela Fiduciária e/ou da verificação eventual pelo Agente Fiduciário, do Valor Mínimo de Garantia, após a presente data, conforme as Cláusulas 2.4 e 2.5 abaixo, o Valor Mínimo de Garantia será calculado considerando-se o último IPCA divulgado na data de cálculo respectiva, e de acordo com a fórmula indicada no CDCA e no Termo de Securitização.

2.4. Quando da assinatura deste Contrato, a Usina deverá, às suas expensas, encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, laudo de avaliação dos Imóveis, considerando-se, para tal fim, o Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, devendo, anualmente, a contar da data da formalização

V VM @



deste Contrato, encaminhar novo laudo de avaliação dos Imóveis à Fiduciária e ao Agente Fiduciário. A avaliação será realizada, às expensas do Fiduciante, por uma das seguintes empresas avaliadoras: IHS Markit, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.341.418/0001-01, sediada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo; ou (ii) SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 44.725.543/0001-92, sediada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo; ou (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 51.718.575/0001-85, sediada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, as quais possuem elevada reputação e de reconhecida idoneidade para avaliação de ativos ("Empresas Avaliadoras" e "Laudo de Avaliação", respectivamente), sendo que o Laudo de Avaliação deverá apresentar pelo menos o valor de mercado e o Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis. As Partes desde já anuem e concordam que, no caso de necessidade de excussão da presente Alienação Fiduciária, o Valor dos Imóveis a ser considerado será aqueles indicado no Laudo de Avaliação mais recente.

2.5. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(ns) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de titulares dos CRA.

2.6. As matrículas, escrituras e/ou outros documentos representativos dos Imóveis (os "Documentos Comprobatórios") deverão ser obrigatoriamente mantidos junto à Usina e incorporam-se automaticamente à presente garantia. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Alienação Fiduciária, a Usina deterá a posse direta dos Imóveis, observado que a propriedade fiduciária e posse indireta dos Imóveis serão detidas pela Fiduciária.

2.7. Qualquer acessão ou benfeitoria existente ou introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente ao mesmo, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo o Fiduciante ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto, ficando excluídas, para estes fins, as culturas de cana-de-açúcar e soqueira de cana-de-açúcar.

2.8. Nos termos dos artigos 1.367, 1.425 e 1.427 do Código Civil, caso a garantia prestada pelo Fiduciante por força deste Contrato (i) venha a se deteriorar ou ser objeto de penhora, arresto, arrolamento, início de processo de desapropriação, bloqueio ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, (ii) deixe de cumprir o Valor Mínimo de Garantia; ou (iii) por qualquer motivo, tornar-se insuficiente ou imprestável (cada um, um "Evento de Reforço"), a Usina ficará obrigada a substituí-la ou reforçá-la, de modo a recompor integralmente e preservar a garantia ora prestada (o "Reforço de Garantia").

2.8.1. As Partes desde já concordam que, além das demais condições previstas neste Contrato, os Imóveis a serem alienados fiduciariamente a qualquer tempo nos termos deste Contrato por conta do Reforço de Garantia deverão atender aos seguintes requisitos: (i) ser de propriedade exclusiva da Usina, ou de sua Controladora, ou de suas Controladas, conforme

v VM
P



definido no CDCA, desde que estes novos proprietários sejam incluídos como avalistas no CDCA, por meio de aditamento a referido título; (ii) ser passíveis de alienação fiduciária; e (iii) estarem livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (conforme definido no CDCA) ("Critérios de Elegibilidade").

2.8.2. Para fins do Reforço de Garantia, o Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de ocorrência do respectivo Evento de Reforço ou, ainda, contados da data de recebimento, pelo Fiduciante, de notificação enviada pela Fiduciária nesse sentido, o que ocorrer primeiro, relação de outros bens ou direitos de titularidade do Fiduciante, observados os Critérios de Elegibilidade para a realização do Reforço de Garantia ("Proposta de Reforço"), restando aos titulares dos CRA, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, aceitar ou recusar a Proposta de Reforço. Caso a respectiva Proposta de Reforço do Fiduciante seja aceita pelos titulares do CRA, conforme deliberado em assembleia geral, o Fiduciante deverá celebrar com a Fiduciária no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Fiduciante, de notificação enviada pela Fiduciária, informando a aceitação da Proposta de Reforço, o documento necessário para implementar o Reforço de Garantia, observado que: (a) o Reforço de Garantia deverá ser implementado mediante a obtenção de todas as aprovações (inclusive societárias e de terceiros) e todos os registros e adoção de todas as demais providências exigidos pela legislação aplicável, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data da celebração do documento necessário para implementar o Reforço de Garantia por todas as respectivas partes, o qual deverá identificar os novos Imóveis cedidos fiduciariamente e integrará este Contrato para todos os fins e efeitos; e (b) caso a Proposta de Reforço não seja aprovada pelos titulares dos CRA, o Fiduciante deverá apresentar, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação pela Fiduciária, proposta de Reforço de Garantia final contendo a relação de outros Imóveis a serem alienados fiduciariamente em garantia para fins de Reforço de Garantia, que não aqueles integrantes da Proposta de Reforço não aprovada, que será submetido novamente para deliberação em assembleia geral de titulares dos CRA, sendo certo que, caso os bens objeto da nova proposta de Reforço de Garantia não sejam aceitáveis e aprovadas pelos titulares dos CRA, em sede de assembleia geral, ficará configurado Vencimento Antecipado, nos termos do presente Contrato e do CDCA. Fica desde já estabelecido que, sem prejuízo da prerrogativa dos titulares dos CRA de declararem o vencimento antecipado das Obrigações, os titulares dos CRA poderão, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, aceitar ou recusar a Proposta de Reforço.

2.8.3. A ocorrência de um Evento de Reforço não extinguirá a Alienação Fiduciária ora constituída, podendo a Fiduciária utilizar todos os direitos e faculdades atribuídos por lei para defender, perante terceiros, a sua manutenção, higidez, efetividade e exequibilidade.

2.8.4. As Partes concordam que, caso, a qualquer momento após decorridos 12 (doze) meses da data da assinatura do CDCA, a soma do Valor de Liquidação Forçada de todos os Imóveis passe a ser superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor das Obrigações Garantidas, conforme apurado por determinado Laudo de Avaliação e nos termos deste

v
V
Q



Contrato ("Valor Mínimo de Liberação"), a Fiduciante poderá solicitar a liberação da Alienação Fiduciária sobre determinado Imóvel ("Solicitação de Liberação"), desde que, cumulativamente:

- (i) a Fiduciante esteja adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, principais e acessórias, assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;
- (ii) a Fiduciante apresente Laudo de Avaliação elaborado por uma das Empresas Avaliadoras e atualizado com relação ao(s) Imóvel(is), emitido há menos de 60 (sessenta) dias e observando-se os mesmos critérios observados quando da realização dos Laudos de Avaliação;
- (iii) a liberação do(s) Imóvel(is) em questão não poderá acarretar o descumprimento do Valor Mínimo de Garantia, o qual deverá ser continuamente observado; e
- (iv) em nenhuma hipótese haverá oneração de parte ideal de qualquer dos Imóveis, devendo a Alienação Fiduciária estar válida e eficaz e recair sobre a integralidade dos demais Imóveis que continuarão a garantir as Obrigações Garantidas.

2.8.5. Na hipótese prevista na Cláusula 2.8.4 acima, a liberação da Alienação Fiduciária não dependerá da deliberação ou aprovação dos titulares de CRA, cabendo a estes tão somente, a seu exclusivo critério a escolha do Imóvel que será objeto de liberação quando recebida a Solicitação de Liberação, sendo certo que a liberação não poderá ser parcial, devendo a liberação ser integral com relação a determinado imóvel.

2.8.6. A Fiduciária se compromete a, em até 30 (trinta) dias a contar da realização da assembleia geral de titulares dos CRA mencionada na Cláusula 2.8.2 acima que deliberou sobre a Solicitação de Liberação, desde que observados os requisitos previstos na cláusula acima, entregar para a Fiduciante um termo de liberação de alienação fiduciária relativa ao respectivo imóvel objeto da liberação.

2.8.7. A matrícula nº. 32.488 poderá ser desmembrada a qualquer tempo, sem necessidade de aprovação dos titulares de CRA, desde que (i) a matrícula resultante do desmembramento compreenda a área máxima de 30 (trinta) hectares; (ii) seja observado o Valor Mínimo de Garantia; e (iii) a Fiduciante não esteja inadimplente com quaisquer Obrigações Garantidas, bem como não esteja em curso e/ou não tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado. A Fiduciária fica desde já autorizada a, desde que cumpridos os itens (i) a (iii) desta cláusula, praticar todos e quaisquer atos, bem como fornecer todas as informações solicitadas pelo competente cartório, para fins de liberação da presente alienação fiduciária exclusivamente sobre a parte a ser desmembrada com área máxima de 30 (trinta) hectares. Para fins de esclarecimento, a presente alienação fiduciária que recai sobre o imóvel matriculado sob nº 32.448 permanecerá aperfeiçoada e eficaz em relação ao restante do imóvel, que não foi objeto do desmembramento acima indicado.

✓ @ M

2.8.8. Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, caso a Fiduciante não esteja inadimplente com quaisquer Obrigações Garantidas, bem como não esteja em curso e/ou não tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme informado à Fiduciária pelo Agente Fiduciário, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do encerramento da distribuição dos CRA, caso não tenha sido distribuído a totalidade dos CRA objeto do Termo de Securitização, a Cedente poderá solicitar à Cessionária a liberação da garantia de Alienação Fiduciária no montante que exceder o percentual de 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor das Obrigações Garantidas, que deverá ser realizado sem necessidade de qualquer aprovação por parte dos titulares do CRA, observado o disposto na Cláusula 2.8.5 acima. Da mesma forma, não será permitida a liberação parcial (i.e. de fração ideal) do ônus sobre determinada matrícula, devendo a liberação ser integral com relação a determinado imóvel, com exceção da liberação prevista na Cláusula 2.8.7. acima.

2.9. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências necessárias para assegurar que a Fiduciária mantenha a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis.

2.10. Na hipótese de inadimplemento ou ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), a Fiduciária poderá (mas não está obrigada a) exercer todos os direitos e prerrogativas previstos neste Contrato, nos demais Documentos da Operação ou em lei.

2.11. A Usina obriga-se, desde já, às suas expensas, a:

(i) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, ou de seus eventuais aditamentos, exceto se o cartório não estiver funcionando normalmente, exclusivamente em decorrência da pandemia da COVID-19, comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário que estes foram protocolados para registro ou averbação, conforme o caso, para a constituição da Alienação Fiduciária, junto ao(s) competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca da cidade de localização de cada Imóvel, mediante envio de cópia dos protocolos de registros ou averbação junto aos competentes cartórios;

(ii) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de registro ou averbação citado no item acima, podendo ser prorrogado por um único período de 30 (trinta) dias corridos, obter o registro deste Contrato junto ao(s) competente(s) de Registro de Imóveis da comarca da cidade de localização de cada Imóvel; e

(iii) no prazo de até 10 (dez) dias corridos do efetivo registro deste Contrato, ou de seus eventuais aditamentos, apresentar à Fiduciária, comprovação, por meio da entrega de uma via original deste Contrato, ou de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados junto aos competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca da cidade de localização de cada Imóvel, acompanhada da matrícula atualizada dos Imóveis evidenciando o registro da Alienação Fiduciária ora outorgada, com cópia para o Agente Fiduciário.



- 2.11.1. As Partes desde já se comprometem a envidar os melhores esforços para a solução de eventuais pendências e/ou apresentação de documentos solicitados pelos respectivos cartórios de Registro de Imóveis, a fim de que os prazos acima mencionados possam ser efetivamente cumpridos.
- 2.12. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Usina não realize o registro deste Contrato ou de quaisquer aditamentos perante o(s) competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca da cidade de localização de cada Imóvel nos prazos previstos acima, está desde já autorizada a Fiduciária a realizar referidos registros, às custas da Usina. A Fiduciária fica desde já autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretroatável, para, em nome do Fiduciante, como sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação por parte do Fiduciante, cumprir a referida formalidade ou praticar o referido ato, sendo certo que todas as respectivas despesas razoáveis, que comprovadamente incorridas pela Fiduciária para tal fim serão arcadas pelo Fiduciante, nos termos da procuração do Anexo III a este Contrato.
- 2.13. A Alienação Fiduciária dos Imóveis não implica a transferência para a Fiduciária de qualquer das obrigações ou responsabilidades que cabem ao Fiduciante, permanecendo este como único responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei e deste Contrato (inclusive custos de transferência dos Imóveis por força da execução deste Contrato).
- 2.13.1. Enquanto não ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, o Fiduciante permanecerá na posse direta dos Imóveis, podendo utilizá-lo livremente (desde que no curso ordinário de seus negócios), por sua conta e risco, assumindo toda a responsabilidade por sua utilização, guarda e conservação, e se incumbindo de arcar com todos os tributos, seguros e demais custos incidentes sobre os Imóveis e sobre sua utilização.
- 2.14. Em caso de ocorrência de qualquer de Evento de Vencimento Antecipado, e na hipótese de desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis, a Fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante em face de tais Imóveis, a qual será aplicada integralmente no pagamento das Obrigações Garantidas.
- 2.15. 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 a (a) manutenção, segurança, conservação (observado o desgaste natural), tributos, tais como Imposto de Propriedade Territorial Rural - ITR, (b) contingências, multas, penalidades e custos de natureza ambiental, ou (c) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre os Imóveis, e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pelo Fiduciante, de maneira que a Fiduciária fica, desde já, desobrigada a efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas referentes aos Imóveis, durante a vigência deste Contrato.

✓ @/m



3. OBRIGAÇÕES DO FIDUCIANTE

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

- (a) efetuar, sempre que ocorra qualquer dos Eventos de Reforço, os Reforços de Garantia necessários, no prazo e forma previstos neste Contrato;
- (b) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (c) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual se declare que ocorreu e persiste um inadimplemento ou um Evento de Vencimento Antecipado em relação às Obrigações Garantidas, todas as instruções razoáveis por escrito emanadas da Fiduciária para a excussão da garantia aqui constituída;
- (d) não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade da Fiduciária de ceder, receber ou de qualquer outra forma dispor dos Imóveis, no todo ou em parte, nos termos deste Contrato e da legislação aplicável;
- (e) manter a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, exequível, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, encargos, disputas, litígios, arrolamentos, ou outras pretensões de qualquer natureza;
- (f) manter todas as autorizações e licenças necessárias à (i) devida situação cadastral dos Imóveis; e (ii) assinatura deste Contrato e dos Documentos da Operação, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (g) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato e em qualquer Documento da Operação;
- (h) não Transferir ou constituir qualquer Ônus sobre os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização por escrito da Fiduciária, conforme orientada pelos Titulares de CRA, reunidos em assembleia geral. Para fins deste Contrato, "Transferência" significa qualquer venda, alienação, empréstimo, aluguel, permuta, cessão, arrendamento, parceria, aporte ao capital social

v
@/m



de outra sociedade, doação ou qualquer outra forma ou tipo de transferência, direta ou indireta. O termo "Transferir", empregado como verbo, terá significado correspondente;

- (i) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido ou em prazo menor caso assim seja determinado pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações solicitadas pela Fiduciária, não sendo permitido alterá-los, rescindi-los, encerrá-los ou de qualquer forma desvinculá-los do CDCA;
- (j) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Fiduciante;
- (k) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos aos Imóveis, incluindo, sem limitação, aqueles relativos ao seu uso, os encargos legais e tributos imputáveis aos Imóveis, exceto nos casos em que estejam sendo contestados de boa-fé e tenha sido obtida decisão judicial ou administrativa com efeito suspensivo;
- (l) pagar ou reembolsar prontamente à Fiduciária, mediante solicitação (e comprovação), quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente Alienação Fiduciária e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar a Fiduciária de quaisquer valores que a Fiduciária eventualmente seja obrigada a pagar no tocante aos referidos tributos;
- (m) prestar à Fiduciária, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações que possam ser razoavelmente solicitadas pela Fiduciária;
- (n) informar à Fiduciária a ocorrência de qualquer Evento de Reforço, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado da data da ocorrência do Evento de Reforço; e
- (o) informar à Fiduciária, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de cada evento ou situação sobre litígios, arbitragens ou processos administrativos iniciados, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que afete ou possa vir a afetar os Imóveis ou a capacidade

v
@V/M



do Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato ou dos Documentos da Operação.

3.2. Para fins deste Contrato, fica acordado desde já que a Fiduciária, o Agente Fiduciário ou qualquer terceiro por eles designado estão autorizados a, a qualquer tempo dentro do horário comercial, mediante aviso prévio ao Fiduciante com antecedência mínima de 05 (cinco) Dias Úteis: (i) inspecionar e verificar a condição dos Imóveis; e (ii) inspecionar e obter cópia dos Documentos Comprobatórios, inclusive de documentação relativa ao pagamento de todos e quaisquer tributos incidentes sobre os Imóveis.

3.3. O Fiduciante obriga-se, ainda, a, no caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, não obstar (e fazer com que seus controladores, diretores, conselheiros e outros membros da administração, agentes e prepostos não obstem) todos e quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão ou execução desta garantia conforme estabelecido neste Contrato.

3.4. Este Contrato e todas as obrigações do Fiduciante relativas a este Contrato permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas.

4. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. A Usina, neste ato, declara e garante à Fiduciária que:

(i) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) é plenamente capaz, tem autoridade para conduzir seus negócios e para a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, assim como para assumir, cumprir e observar as obrigações aqui contidas;

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

(iv) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e, mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.12 deste Contrato, estará automaticamente criada uma garantia real de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis;

(v) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem

v
① M



como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão seus documentos societários;

- (vi) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (vii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (viii) 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;
- (ix) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Usina seja parte ou aos quais esteja vinculada, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Usina ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
- (xi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (xii) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, exceto pela alienação fiduciária decorrente deste Contrato. Não existem quaisquer restrições à constituição da Alienação Fiduciária, em qualquer acordo, contrato ou avença de que o Fiduciante seja parte, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;
- (xiii) todos os consentimentos, licenças (inclusive ambientais) ou aprovações necessárias à sua boa ordem legal, administrativa e operacional, e à celebração deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e

v
④
M



em pleno vigor;

(xiv) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva do Fiduciante;

(xv) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva do Fiduciante, exceto se de outra forma disposto no presente Contrato;

(xvi) não existem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis. O Fiduciante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;

(xvii) os Imóveis não estão situados na fronteira brasileira, conforme a legislação aplicável; e

(xviii) os Imóveis cujo prazo legal para obtenção de georreferenciamento tenha expirado até a presente data já foi objeto de certificação do INCRA quanto ao cumprimento da obrigação de georreferenciamento, nos termos da Lei 10.267/01 e do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, conforme alterado pelo Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, e demais legislação e regulamentação aplicáveis.

4.2. Para fins de registro, o Fiduciante apresenta, neste ato, as certidões abaixo listadas, conforme aplicável em cada Imóvel ("Certidões"), cujas cópias constituem o Anexo III ao presente Contrato, obrigando-se a apresentar as demais certidões eventualmente exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis onde os Imóveis estão matriculados e que sejam necessárias ao registro deste Contrato:

(a) Certidão da matrícula completa de cada Imóvel (emitida com menos de 30 (trinta) dias da data de assinatura deste Contrato);

(b) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa, conforme o caso, de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida, conjuntamente, pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

(c) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; e

(d) Certidão Negativa de Débitos dos Imóveis, emitida pela Receita Federal do Brasil.

4.3. As declarações aqui prestadas pelo Fiduciante, nesta data, são verdadeiras, suficientes,

✓ @ Vm



corretas e consistentes.

4.4. O Fiduciante compromete-se a (a) em até 05 (cinco) Dias Úteis da ciência de cada um dos eventos a seguir notificar a Fiduciária em caso de (a.1) penhora ou notificação de penhora, no todo ou em parte, dos Imóveis, (a.2) instauração de qualquer processo executivo que envolva os Imóveis, no todo ou em parte, ou (a.3) nomeação de administrador judicial para administrar os bens do Fiduciante, incluindo os Imóveis, no todo ou em parte, ou (a.4) qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação aos Imóveis, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a (b) notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da Alienação Fiduciária aqui constituída em favor da Fiduciária e (c) tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas no âmbito de tais procedimentos e demandas, a fim de preservar integridade dos Imóveis.

4.5. As declarações prestadas pelo Fiduciante neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando eles responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão de tais declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas e da execução da presente Alienação Fiduciária, total ou parcialmente. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

4.6. O Fiduciante indenizará e reembolsará a Fiduciária, bem como seus respectivos sucessores, cessionários, acionistas, conselheiros e diretores ("Partes Indenizadas"), e manterão as Partes Indenizadas isentas de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, lucro cessante, danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referidas Partes Indenizadas em relação a qualquer falsidade ou incorreção quanto a qualquer informação, declaração ou garantia prestada neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação ou em razão da consolidação e eventual venda em excussão da garantia aqui outorgada. Tais indenizações e reembolsos serão devidos sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações dos Documentos da Operação.

5. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

5.1. Sem prejuízo dos demais Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Contrato, no CDCA, nos demais Documentos da Operação, e do direito de excutir a presente garantia nos termos da Cláusula 6 abaixo, a Fiduciária deverá considerar automaticamente e de pleno direito antecipadamente exigíveis a totalidade das Obrigações Garantidas se ocorrer qualquer das hipóteses disciplinadas em lei ou, ainda, se ocorrer qualquer dos seguintes eventos (cada um desses eventos, juntamente com aqueles previstos em outras cláusulas dos Documentos da Operação, deste Contrato ou decorrentes da lei, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

- (a) o inadimplemento, total ou parcial, de qualquer obrigação prevista neste Contrato, em qualquer Documento da Operação e/ou o vencimento antecipado de qualquer

v
@ Vmp



Documento da Operação, observados os eventuais prazos de cura previstos nos respectivos Documentos da Operação;

- (b) a Alienação Fiduciária não ser devidamente aperfeiçoada ou formalizada nos prazos indicados no presente Contrato;
- (c) na ocorrência de um Evento de Reforço, não ser realizado o Reforço de Garantia, com consequente observância do Valor Mínimo de Garantia, no prazo e forma previstos neste Contrato;
- (d) a Transferência, total ou parcial, ou a criação de Ônus sobre qualquer Imóvel ou direito a ele relativo e/ou a Fiduciária deixar de manter preferência absoluta sobre os Imóveis, exceto nas hipóteses de as Transferências e Ônus ocorrerem entre a Usina e sua Controladora, ou suas Controladas, desde que estes novos proprietários sejam inseridos como avalistas no CDCA, por meio de aditamento a referido instrumento;
- (e) a constatação, a qualquer momento, de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção quanto a qualquer declaração ou garantia prestada pela Usina neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação;
- (f) se houver qualquer decisão judicial de primeira instância, arbitral e/ou administrativa, e que não seja revertida no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da intimação da USA, todas de natureza condenatória, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração, titularidade ou livre disposição dos Imóveis ou lhes comprometa o valor e desde que, na hipótese de diminuição do valor, não haja o Reforço de Garantia, conforme aplicável; e
- (g) se este Contrato e seus aditamentos não forem devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis das comarcas de localização dos Imóveis, no prazo e forma aqui previstos.

5.2. Qualquer notificação da Fiduciária comunicando a ocorrência ou o término de um Evento de Vencimento Antecipado terá caráter definitivo em relação ao Fiduciante e a quaisquer terceiros.

6. EXCUSSÃO DA GARANTIA

6.1. Sem prejuízo e em adição a outras cláusulas deste Contrato, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, de um Vencimento Antecipado do CDCA, ou no caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas ou vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido efetivamente quitadas (cada um, um "Evento de Excussão"), a requerimento da Fiduciária, o Fiduciante será intimado, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelos oficiais dos competentes Registros de Imóveis, ou quem estes indicarem, a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias da efetiva

v
PVM



notificação, as Obrigações Garantidas (ou o saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme o caso), incluídos os valores de principal, juros, penalidades, encargos contratuais e legais, tributos, além das despesas de cobrança e intimação.

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

6.1.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 6.1.1 acima sem a purgação da mora pela Usina, os oficiais dos competentes Registros de Imóveis, certificando esse fato, promoverão a averbação, nas matrículas dos Imóveis, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão *inter vivos*.

6.1.3. Consolidada a propriedade em nome da Fiduciária, os Imóveis serão alienados a terceiros da seguinte forma: (a) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial; (b) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária; e (c) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, à Fiduciária, o direito de proceder, às expensas do Fiduciante, a avaliação dos Imóveis.

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

6.1.5. O segundo leilão público será realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, sempre que, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido para os Imóveis leiloados for inferior ao seu respectivo valor de mercado do imóvel, conforme indicado no respectivo Laudo de Avaliação, observado que, caso o valor dos Imóveis leiloados convenicionado conforme acima seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária (o "Valor do(s) Imóvel(is) para ITBI"), tal Valor do(s) Imóvel(is) para ITBI será o valor mínimo para efeito de venda dos Imóveis leiloados no primeiro leilão. Neste caso, para fins de eventual devolução de valores à Fiduciante, será considerado o Valor do Imóvel, conforme definido neste Contrato.

6.1.6. Para os fins do disposto nas Cláusulas 6.1.4 e 6.1.5 acima, as datas, horários e



locais dos leilões serão comunicados ao Fiduciante mediante correspondência entregue conforme a Cláusula 7 abaixo, inclusive por endereço eletrônico.

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

6.1.8. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida e das Despesas, relativamente ao(s) Imóvel(is) em questão. Não sendo oferecido lance no valor aqui estabelecido, o(s) Imóvel(is) em questão permanecerá(ão) na propriedade da Fiduciária, que (a) conferirá ao Fiduciante quitação com relação à parcela correspondente à Obrigação Garantida garantida pelo(s) respectivo(s) Imóvel(is); e (b) poderá optar por alienar o(s) Imóvel(is) em questão pelo preço e nos termos e condições que julgarem apropriado. A esse respeito, o Fiduciante desde já, em caráter irrevogável e irretratável, reconhece como líquido, certo e exigível o saldo devedor remanescente após a quitação parcial aqui referida.

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

- (a) Dívida - é o valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, acrescido das seguintes quantias ("Dívida"):
- (i) caso o(s) Imóvel(is) objeto do leilão esteja(m) coberto(s) por seguro, despesas dos prêmios de seguro sobre tal(is) Imóvel(is) vencidos e não pagos até a data do leilão, se for o caso;
 - (ii) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso;
 - (iii) Imposto Territorial Rural – ITR, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o(s) Imóvel(is) objeto do leilão vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
 - (iv) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do Fiduciante; e
 - (v) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.



(b) Despesas - o valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda do(s) Imóvel(is) objeto do leilão ("Despesas"), compreendidos, entre outros:

- (i) os encargos e custas de intimação do Fiduciante;
- (ii) os encargos e custas com publicação dos editais;
- (iii) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato; e
- (iv) a comissão do leiloeiro.

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

6.2. Os recursos apurados de acordo com o disposto na Cláusula 6.1 acima com relação à venda de cada Imóvel, na medida em que forem recebidos pela Fiduciária, ou por quem esta indicar, deverão ser aplicados na liquidação das Obrigações Garantidas, até o limite da parcela correspondente à Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, sendo que eventual excesso será devolvido ao Fiduciante, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da venda do respectivo Imóvel, sem que isso implique, de qualquer forma, em quitação com relação às demais Obrigações Garantidas para com a Fiduciária decorrentes dos Documentos da Operação.

6.3. Os Imóveis somente serão liberados após comprovada a liquidação integral das Obrigações Garantidas, mas a formalização da resolução da propriedade fiduciária (mediante o cancelamento do registro da propriedade fiduciária na respectiva matrícula imobiliária), conforme aplicável, com a consequente consolidação no Fiduciante da plena propriedade dos Imóveis, far-se-á à luz de um termo de quitação, conforme o artigo 25, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97, sob pena de aplicação do disposto no parágrafo 1º do referido artigo.

6.4. A excussão dos Imóveis na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra excussão ou execução de garantia, real ou fidejussória, concedida pelo Fiduciante ou terceiros nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, e poderá ser promovida em relação aos Imóveis, em conjunto ou separadamente, a critério da Fiduciária.

v
L
V



7. MANDATO

7.1. Pelo presente Contrato, o Fiduciante nomeia e constitui a Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, para o fim específico de, na hipótese de vencimento antecipado ou vencimento final, sem pagamento das Obrigações Garantidas, praticar todos e quaisquer atos referentes a este Contrato perante cartórios de notas, registro de imóveis e/ou de títulos e documentos, assinando formulários, pedidos e requerimentos, e em especial: (i) apresentar documentos complementares e fazer declarações, sem que possam ser alteradas as condições negociais aqui estabelecidas com o objetivo de cumprir eventuais exigências formuladas para fins de registro deste Contrato; (ii) representar o Fiduciante em eventuais instrumentos de retificação do presente Contrato, porventura necessários, para atender a eventuais exigências notariais para registro do presente Contrato; (iii) representar o Fiduciante perante terceiros, incluindo os competentes cartórios de registro de imóveis; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para tanto, o Fiduciante nomeia e constitui irrevogavelmente a Fiduciária como sua procuradora, firmando, nesta data, uma procuração na forma e teor do Anexo III ao presente Contrato, de acordo com o disposto no artigo 684 do Código Civil ("Procuração").

7.1.1. O Fiduciante compromete-se, de forma irrevogável e irretratável, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, pelo prazo máximo permitido de acordo com seus respectivos documentos societários e com a lei aplicável: (i) a renovar a Procuração, 30 (trinta) dias corridos antes de seu vencimento; e (ii) a outorgar, em até 30 (trinta) dias antes do vencimento da Procuração em vigor, nova(s) procuração(ões) nos termos do Anexo III ao presente Contrato.

8. NOTIFICAÇÃO

8.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações relativas a este Contrato, bem como comunicações envolvendo cada Parte, inclusive para fins de dar ou receber informações deverão ser por escrito e enviadas por carta, e-mail ou pessoalmente, em qualquer hipótese com comprovante de recebimento ou protocolo, nos seguintes endereços (ou em outros endereços que a Parte forneça por aviso similar):

- I. Se para o Fiduciante/Usina:
USINAS ITAMARATI S/A
Fazenda Guanabara, s/nº, caixa postal nº 60, Zona Rural
Nova Olímpia/MT
At.: Jose Fernando Mazuca Filho / Renata Nogueira / Eliane Viotto
Telefone: (65) 3332-3534
E-mail: jose.mazuca@uisa.com.br / renata.nogueira@uisa.com.br /
eliane.viotto@uisa.com.br

v @ VM



II. Se para a Fiduciária:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros

São Paulo/SP

CEP 05.407-003

At.: Sra. Martha de Sá Pessoa/ Victória de Sá / Carolina Pachler

Telefone: (11) 3385-1800

E-mail: dri@vertcap.com.br; gestao@vert-capital.com

8.2. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data do envio, desde que sua entrega seja confirmada por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

8.3. As Partes podem mudar seus respectivos endereços, conforme indicados acima, sempre que o novo endereço for localizado em território brasileiro, mediante aviso a todos as demais Partes deste Contrato.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O presente Contrato e seus Anexos constituem o acordo integral e prevalecem sobre todos os eventuais acordos e intenções anteriores, verbais e por escrito, entre as Partes com relação ao objeto em questão deste Contrato.

9.2. O presente Contrato somente poderá ser alterado ou aditado mediante a celebração de instrumento por escrito assinado pelas Partes, e registrado no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis, nos termos deste Contrato.

9.2.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de titulares dos CRA para deliberar sobre aditamento ao presente Contrato para: (i) correção de erros materiais, seja um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) de alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRA ou qualquer alteração no fluxo dos CRA, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRA.

v
D
M



- 9.3.** Eventuais atrasos por qualquer das Partes no exercício de qualquer direito, poder ou privilégio contido neste Contrato não operará como uma renúncia de qualquer um deles, nem qualquer exercício parcial ou único de qualquer direito, poder ou privilégio excluirá qualquer exercício adicional ou o exercício de qualquer outro direito, remédio, poder ou privilégio. 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.
- 9.4.** Exceto se de outra forma previsto, a Usina não poderá ceder, ou de qualquer outra forma transferir, seus direitos e obrigações previstos ou decorrentes deste Contrato, total ou parcialmente.
- 9.5.** Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as Partes, seus sucessores e cessionários autorizados, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
- 9.6.** Se qualquer termo ou disposição deste Contrato for considerado inválido, ilegal ou inexecutável por qualquer motivo, essa invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não afetará nenhuma outra disposição, sendo o Contrato interpretado como se esse termo inválido, ilegal ou inexecutável nunca tivesse incorporado este Contrato.
- 9.7.** A Usina responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato e seus respectivos aditamentos, 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 lhe seguirem, inclusive as relativas a remuneração de prestadores de serviços, a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.
- 9.8.** Os custos de registro no competente cartório de Registro de Imóveis deste Contrato e dos seus eventuais aditamentos e termos de liberação e quaisquer outros documentos relativos a este Contrato, bem como de quaisquer outros registros que se façam necessários com relação à constituição e eficácia da garantia aqui constituída, serão de responsabilidade única e exclusiva do Fiduciante, que reconhece desde já como líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária para pagamento dessas despesas, as quais deverão ser liquidadas, pelo Fiduciante, dentro de 05 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento.
- 9.9.** O Fiduciante pagará ou reembolsará a Fiduciária, mediante solicitação nesse sentido, dentro de 05 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, de quaisquer tributos incidentes sobre a transferência ou outros tributos, custos e despesas relacionados à presente garantia, comprovadamente incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizará e isentará as Partes Garantidas de quaisquer valores que estas venham a pagar no tocante aos referidos tributos, custos e despesas, desde que devidamente comprovados.

v
@
v/p



- 9.10. Todas as despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de execução do presente Contrato ou qualquer de seus termos ou qualquer alteração do Contrato ou renúncia ao exercício de direitos, além de eventuais tributos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.
- 9.11. Fica garantido à Fiduciária o direito de regresso em face do Fiduciante, caso a Fiduciária efetue o pagamento de quaisquer das despesas, débitos, tributos ou qualquer outro tipo de custo referidos neste Contrato.
- 9.12. Cada Parte reconhece que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia a um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia a qualquer outro direito; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.
- 9.13. O Fiduciante não poderá renunciar, novar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativo aos Imóveis sem a prévia e expressa autorização, por escrito, da Fiduciária.
- 9.14. As concessões realizadas pela Fiduciária terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.
- 9.15. As partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Usina, conforme estabelecem os artigos 497, 498, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 9.16. O presente Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o integral e fiel cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
- 9.17. Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
- 9.18. Para todos os fins de direito (inclusive para fins de registro, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97), o presente Contrato tem força de escritura pública.
- 9.19. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer litígios oriundos desta Alienação Fiduciária, com exclusão de qualquer outro,

por mais privilegiado que seja.



E, por estarem justas e acordadas, assinam as partes o presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em 04 (quatro) vias de igual teor e conteúdo perante as duas testemunhas adiante assinadas.

São Paulo, 08 de março de 2021.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. As páginas de assinatura seguem na página a seguir.)

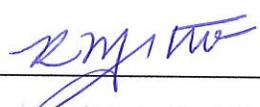
Handwritten blue ink marks, including a checkmark and some illegible scribbles.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 08 de março de 2021, entre Usinas Itamarati S/A e VERT Companhia Securitizadora

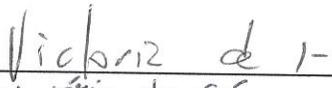


USINAS ITAMARATI S/A

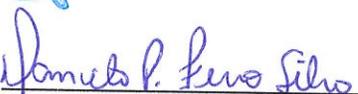

Nome: _____
Cargo: José Fernando Mazuca Filho
Diretor
RG: 43.737.783-0 SSP/SP
CPF: 354.051.488-06

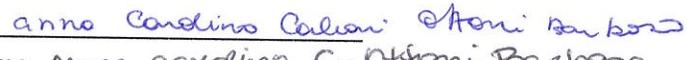

Nome: _____
Cargo: Renata Mendes Salvato Nogueira
RG: 26.688.276-6 SSP/SP
CPF: 214.422.858-26

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA


Nome: Victória de Sá
Cargo: Diretora

Testemunhas:

1. 
Nome: Daniel P. F. da Silva
CPF: 219.439.408-86

2. 
Nome: Anna Carolina C. Ottoni Barbosa
CPF: 145 430 547 00

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Autenticidade a(s) firma(s) de
ANNA CAROLINA CALINEI OTTONI BARBOSA (605232) L. 1079 T. 509
SÃO PAULO, 08 de Março de 2021, Em Te... da verdade.
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE Nº 0000/080321
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$17,30
RA1098AA0803691



13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Autenticidade a(s) firma(s) de
JOSE FERNANDO MAZUCA FILHO (646927), RENATA MENDES SALVATO
MOQUEIRA (658227) L. 1079 T. 503
SÃO PAULO, 08 de Março de 2021, Em Te... da verdade.
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE Nº 0000/080321
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$34,60
RA1098AA0803664 RA1098AA0803665



13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Autenticidade a(s) firma(s) de
DANIELA PATRICIA FERRO SILVA (685234), VICTORIA DE SA
(685230) L. 1079 T. 578
SÃO PAULO, 08 de Março de 2021, Em Te... da verdade.
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE Nº 0000/080321
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$34,60
RA1098AA0803610 RA1098AA0803611





1º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Barra do Bugres-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges
Registradora Interina

Av. Hitler Sansão nº 649 - Bairro Centro, Barra do Bugres-MT- CEP 78.390-000
E-mail: cartorio@1oficiobugres.com – Telefone: (65) 3361-1836



CONTINUAÇÃO...

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças.....

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS BARRA DO BUGRES-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges - Oficial
Av. Hitler Sansão, 649 - Centro, Barra do Bugres-MT
CEP: 78390-000 - Fone: (65) 3361-1836

Protocolado nº 67527 do Livro 1 em 15/04/2021, Registrado sob nº 10 na Matricula nº 32448 do Livro de Registro Geral nº 02. OS. 74733. Selo Digital: BMY 03422. Barra do Bugres-MT 15 de abril de 2021.

Gabriel
Gabriel Fernandes de Novaes - Registrador Substituto

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS BARRA DO BUGRES-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges - Oficial
Av. Hitler Sansão, 649 - Centro, Barra do Bugres-MT
CEP: 78390-000 - Fone: (65) 3361-1836

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro

Cod. Ato(s): 53 Cod Cartório: 24

BMY- 3422 R\$ 4707,40

Selo de Controle Digital
Consulte: www.tj.mt.gov.br/selos

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS BARRA DO BUGRES-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges - Oficial
Av. Hitler Sansão, 649 - Centro, Barra do Bugres-MT
CEP: 78390-000 - Fone: (65) 3361-1836

Protocolado nº 67527 do Livro 1 em 15/04/2021, Registrado sob nº 9 na Matricula nº 32449 do Livro de Registro Geral nº 02. OS. 74733. Selo Digital: BMY 03424. Barra do Bugres-MT 15 de abril de 2021.

Gabriel
Gabriel Fernandes de Novaes - Registrador Substituto

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS BARRA DO BUGRES-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges - Oficial
Av. Hitler Sansão, 649 - Centro, Barra do Bugres-MT
CEP: 78390-000 - Fone: (65) 3361-1836

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro

Cod. Ato(s): 53 Cod Cartório: 24

BMY- 3424 R\$ 4707,40

Selo de Controle Digital
Consulte: www.tj.mt.gov.br/selos

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS BARRA DO BUGRES-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges - Oficial
Av. Hitler Sansão, 649 - Centro, Barra do Bugres-MT
CEP: 78390-000 - Fone: (65) 3361-1836

Protocolado nº 67527 do Livro 1 em 15/04/2021, Registrado sob nº 10 na Matricula nº 32512 do Livro de Registro Geral nº 02. OS. 74733. Selo Digital: BMY 03426. Barra do Bugres-MT 15 de abril de 2021.

Gabriel
Gabriel Fernandes de Novaes - Registrador Substituto

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS BARRA DO BUGRES-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges - Oficial
Av. Hitler Sansão, 649 - Centro, Barra do Bugres-MT
CEP: 78390-000 - Fone: (65) 3361-1836

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro

Cod. Ato(s): 53 Cod Cartório: 24

BMY- 3426 R\$ 4707,40

Selo de Controle Digital
Consulte: www.tj.mt.gov.br/selos

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS BARRA DO BUGRES-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges - Oficial
Av. Hitler Sansão, 649 - Centro, Barra do Bugres-MT
CEP: 78390-000 - Fone: (65) 3361-1836

Protocolado nº 67527 do Livro 1 em 15/04/2021, Registrado sob nº 10 na Matricula nº 32514 do Livro de Registro Geral nº 02. OS. 74733. Selo Digital: BMY 03428. Barra do Bugres-MT 15 de abril de 2021.

Gabriel
Gabriel Fernandes de Novaes - Registrador Substituto

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS BARRA DO BUGRES-MT

Niara Ribeiro Roberto Borges - Oficial
Av. Hitler Sansão, 649 - Centro, Barra do Bugres-MT
CEP: 78390-000 - Fone: (65) 3361-1836

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro

Cod. Ato(s): 53 Cod Cartório: 24

BMY- 3428 R\$ 4707,40

Selo de Controle Digital
Consulte: www.tj.mt.gov.br/selos

Consulte: www.tjmt.jus.br/selos



ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Descrição do CDCA n.º 01/2021

Valor Nominal: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

Data de emissão: 08 de março de 2021

Data de Vencimento: 16 de março de 2026

Direitos Creditórios do Agronegócio Vinculados: Os direitos creditórios de titularidade do Fiduciante, decorrentes do Contrato de Compra e Venda, identificado no Anexo I do CDCA, correspondentes a, no mínimo, 100% (cento por cento) do Valor Nominal do CDCA.

Atualização Monetária: O Valor Nominal do CDCA, ou o saldo do Valor Nominal do CDCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação anual positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde a Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CDCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal do CDCA, de acordo com a fórmula indicada no CDCA.

Remuneração: Sobre o Valor Nominal Atualizado do CDCA, ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado do CDCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração do CDCA imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, de acordo com a fórmula indicada no CDCA.

Cronograma de Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado e de Resgate Antecipado Total, a Remuneração será paga de acordo com o cronograma constante do Anexo II do CDCA.

Cronograma de Pagamento: Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado e de Resgate Antecipado Total, o saldo do Valor Nominal Atualizado do CDCA será amortizado de acordo com o cronograma de amortização constante do Anexo II do CDCA.

Encargos: Sem prejuízo da Remuneração, que continuará incidindo até a data da efetiva quitação integral do Valor Nominal Atualizado ou saldo do Valor Nominal Atualizado do CDCA, incidirá (i) multa moratória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*; (iii) Atualização Monetária, conforme definido no CDCA; e (iv) demais prêmios ou valores decorrentes do CDCA, nos termos previstos em referido instrumento.



ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Descrição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

IMÓVEL	Fazenda Guanabara - Gleba A
MATRICULA Nº	32.448
REGISTRO DE IMÓVEIS	1º CRI da Comarca de Barra do Bugres/MT
TITULAR	Usinas Itamarati S/A
TÍTULO AQUISITIVO	Desmembramento da Certidão de Filiação da Matrícula nº 15.925, registrada no 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circ. Imob. da Comarca de Cuiabá-MT.
VALOR (PARA FINS DO ART. 24, VI, DA LEI 9.514/97)	R\$ 56.801.602,91
DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Imóvel objeto da Matrícula nº 32.448 do 1º CRI da Comarca de Barra do Bugres/MT, localizado no município de Nova Olímpia/MT, denominado Fazenda Guanabara – Gleba A, com área total de 6.991,0665 ha, cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 903.078.100.439-0 e Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF) nº 5.185.920-3, que se encontra georreferenciado e certificado pelo INCRA conforme certificação nº B68745FF-9752-4F63-AC31-E31420473266.

IMÓVEL	Fazenda Guanabara - Gleba B
MATRICULA Nº	32.449
REGISTRO DE IMÓVEIS	1º CRI da Comarca de Barra do Bugres/MT
TITULAR	Usinas Itamarati S/A
TÍTULO AQUISITIVO	Desmembramento da Certidão de Filiação da Matrícula nº 15.925, registrada no 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circ. Imob. da Comarca de Cuiabá-MT
VALOR (PARA FINS DO ART. 24, VI, DA LEI 9.514/97)	R\$ 14.417.674,78
DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Imóvel objeto da Matrícula nº 32.449 do 1º CRI da Comarca de Barra do Bugres/MT, localizado no município de Nova Olímpia/MT, denominado Fazenda Guanabara – Gleba B, com área total de 1.858,3525 ha, cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 903.078.100.439-0 e Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF) nº 5.185.920-3, que se encontra georreferenciado e certificado pelo INCRA conforme certificação nº 6BC5BA57-4DC6-4CA8-9FA5-20D3C32AA44F.



IMÓVEL	Fazenda Guanabara - Gleba A
MATRICULA Nº	32.512
REGISTRO DE IMÓVEIS	1º CRI da Comarca de Barra do Bugres/MT
TITULAR	Usinas Itamarati S/A
TÍTULO AQUISITIVO	Escritura Pública de Desmembramento, lavrada às fls. 07vº/08 do Livro nº 056 do 1º Serviço Registral de Títulos e Documentos Benedito da Costa Sales de Barra do Bugres/MT, datado de 15/06/2000
VALOR (PARA FINS DO ART. 24, VI, DA LEI 9.514/97)	R\$ 29.611.181,72
DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Imóvel objeto da Matrícula nº 32.512 do 1º CRI da Comarca de Barra do Bugres/MT, localizado no município de Nova Olímpia/MT, denominado Fazenda Guanabara – Gleba A/Área 2, com área total de 3.111,5573 ha, cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 903.078.100.439-0 e Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF) nº 5.185.920-3, que se encontra georreferenciado e certificado pelo INCRA conforme certificação nº 2FBBF20D-487E-4966-842E-CCAE22BA08C0.

IMÓVEL	Fazenda Guanabara - Gleba A
MATRICULA Nº	32.514
REGISTRO DE IMÓVEIS	1º CRI da Comarca de Barra do Bugres/MT
TITULAR	Usinas Itamarati S/A
TÍTULO AQUISITIVO	Escritura Pública de Desmembramento, lavrada às fls. 07vº/08 do Livro nº 056 do 1º Serviço Registral de Títulos e Documentos Benedito da Costa Sales de Barra do Bugres/MT, datado de 15/06/2000
VALOR (PARA FINS DO ART. 24, VI, DA LEI 9.514/97)	R\$ 25.410.514,29
DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Imóvel objeto da Matrícula nº 32.514 do 1º CRI da Comarca de Barra do Bugres/MT, localizado no município de Nova Olímpia/MT, denominado Fazenda Guanabara – Gleba A/Área 4, com área total de 2.830,0852 ha, cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 903.078.100.439-0 e Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF) nº 5.185.920-3, que se encontra georreferenciado e certificado pelo INCRA conforme certificação nº 2FBBF20D-487E-4966-842E-CCAE22BA08C0.



ANEXO III
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Modelo de Procuração

USINAS ITAMARATI S/A, sociedade anônima, com sede na cidade de Nova Olímpia, estado do Mato Grosso, na Fazenda Guanabara, s/nº, Zona Rural, CEP 78370-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.009.178/0001-70, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Outorgante"), nomeia e constitui a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ/ME sob nº. 25.005.683/0001-09 ("Outorgada"), sua bastante procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, nos limites máximos permitidos por lei e pelo Contrato, conforme definido abaixo, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários, recomendáveis ou convenientes, a fim de executar e/ou aperfeiçoar a garantia constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, em 08 de março de 2021, com poderes para praticar todos e quaisquer atos referentes ao Contrato perante cartórios de notas, registro de imóveis e/ou de títulos e documentos, assinando formulários, pedidos e requerimentos, e em especial: (i) apresentar documentos complementares e fazer declarações, sem que possam ser alteradas as condições negociais aqui estabelecidas com o objetivo de cumprir eventuais exigências formuladas para fins de registro do Contrato; (ii) representar a Outorgante em eventuais instrumentos de retificação do presente instrumento, porventura necessários, para atender a eventuais exigências notariais para registro do Contrato; (iii) representar a Outorgante perante terceiros, incluindo os competentes cartórios de registro de imóveis; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos, no todo ou em parte.

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

Esta procuração é outorgada, como uma condição do Contrato, com poderes da cláusula "em causa própria" e como um meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, e será nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, irrevogável, válida e efetiva pelo prazo de 1 (um) ano contado de data de assinatura desta procuração, e poderá ser substabelecida, com ou sem reserva de iguais. Qualquer sucessor ou cessionário da Outorgada poderá suceder total ou parcialmente os direitos e poderes da Outorgada de acordo com os termos aqui previstos, mediante o substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.



Os termos iniciados em letra maiúscula não definidos nesta procuração terão o significado a eles atribuído no Contrato ou nos demais Documentos da Operação.

São Paulo, 08 de março de 2021

USINAS ITAMARATI S/A

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Handwritten initials and marks)