

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

### **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- na qualidade de fiduciantes:

**GR – GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, nº 514, Qd. 616, Lt. 09, sala 01, Setor Nova Suíça, CEP 74840-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.582.853/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("GR Construtora"); e

**GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2507, Bairro Centro, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.369.161/0001-57, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Gramado Parks" – em conjunto com a GR Construtora, as "Fiduciantes");

- na qualidade de fiduciária:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida das Hortênsias, nº 4665 B, sala 01, Bairro Centro, CEP 95.670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.966.397/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("GTR" ou "Sociedade").

(os Fiduciantes, a Sociedade e a Fiduciária, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte");

### **II – CONSIDERANDO QUE:**

a) a Sociedade está desenvolvendo o empreendimento imobiliário denominado "Gramado Termas Resort Spa", na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei 4.591/64"), no imóvel

objeto da matrícula nº 33.216 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado, Estado de Rio Grande do Sul ("Imóvel"), composto por apartamentos regulamentados em sistema de multipropriedade, conforme registro nº 03 realizado na matrícula nº 30.237 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado, Estado de Rio Grande do Sul, em 12 de novembro de 2014, retificado na averbação nº 05 realizada na matrícula nº 33.216 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado, Estado de Rio Grande do Sul ("Empreendimento Imobiliário");

b) o Empreendimento Imobiliário é composto por 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) unidades autônomas apartamento ("Unidades") em 5 (cinco) blocos, que serão dispostas no regime de cotas imobiliárias, fracionadas em 7.449 (sete mil quatrocentas e quarenta e nove) frações ("Frações Imobiliárias"), de modo que cada fração dará direito à utilização da respectiva Unidade, sendo que as Frações Imobiliárias são comercializadas por meio de "*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações/Cotas Imobiliárias)*" ("Contratos Imobiliários") celebrados entre os promitentes compradores das Frações Imobiliárias ("Devedores") e a Sociedade;

c) nos termos dos Contratos Imobiliários formalizados e a serem formalizados no futuro, os Devedores são obrigados, relativamente às Frações Imobiliárias, **(i)** a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Frações Imobiliárias, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como ("Créditos Imobiliários");

d) a GTR emitiu, nesta data, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, companhia hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90010-190 ("CHP"), a Cédula de Crédito Bancário nº 11501494-2( "CCB"), por meio da qual a CHP, sujeito ao atendimento das condições precedentes para desembolso, concederá à GTR um financiamento imobiliário no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Financiamento Imobiliário"); destinado ao investimento no Empreendimento Imobiliário, conforme os termos da CCB;

e) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a GTR se obrigou a pagar à CHP (i) os direitos creditórios oriundos dos Financiamentos Imobiliários, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela GTR, ou titulados pela CHP, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros

remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos Imobiliários CCB" – em conjunto com os Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias, os "Créditos Imobiliários");

f) a Sociedade e a CHP, celebraram, nesta data, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), os "*Instrumentos Particular de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" (as "Escrituras de Emissão de CCI"), por meio dos quais (1) a Sociedade emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI Frações Imobiliárias"), custodiadas pela Instituição Custodiante, para representar os Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias; e (2) a CHP emitiu umw CCI ("CCI CCB" – em conjunto com as CCI Frações Imobiliárias, as "CCI"), custodiadas pela Instituição Custodiante, para representar os Créditos Imobiliários CCB;

g) a Sociedade, a CHP e a Fiduciária pretendem celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), com o fim de pactuar a:

(i) cessão dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias indicados no Anexo I-A ao Contrato de Cessão, representados pelas CCI, para sua vinculação às 457<sup>a</sup>, 458<sup>a</sup>, 459<sup>a</sup>, 460<sup>a</sup>, 461<sup>a</sup> e 462<sup>a</sup> Séries da 1<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Fiduciária ("Série(s)", "Emissão" e "CRI", respectivamente), no valor total de R\$°115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Séries da 1<sup>a</sup> Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser firmado entre a Fiduciária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e

(ii) a cessão fiduciária dos Contratos Imobiliários indicados no Anexo I-B ao presente instrumento, e a promessa de cessão fiduciária de créditos futuros, que serão constituídos a partir da presente data, decorrentes de futuras comercializações de Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque ou que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários vigentes ("Créditos Cedidos Fiduciariamente", que, em conjunto com os Créditos Imobiliários, denominados "Créditos Imobiliários Totais"), sendo que os Créditos Cedidos

Fiduciariamente das Frações Imobiliárias atualmente em estoque estão também descritos no Anexo I-B;

- h) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), como companhia aberta categoria "B", nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") e das Instruções da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;
- i) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração do "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificado de Recebíveis Imobiliários das 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª e 462ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Contrato de Distribuição"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Coordenador Líder"); e
- j) os termos em maiúsculas aqui utilizados e porventura não definidos neste instrumento têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização;

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

1.1. Em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores, nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, bem como das obrigações assumidas pela GTR nas CCB; (ii) todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Fiadores incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais, de multas, dos juros de mora, da multa moratória; (iii), obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização; (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; e (v) todo e qualquer custo incorrido pela

Fiduciária, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular à Fiduciária, com a anuência da própria Sociedade.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as Quotas que os Fiduciantes titulam nesta data, ou seja, 600.000 (seiscentas mil) Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas"), sendo que: **(a)** a GR Construtora é titular de 300.000 (trezentas mil) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade, e **(b)** a Gramado Parks é titular de 300.000 (trezentas mil) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade; e (ii) todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, representativas do capital social da Sociedade, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas ("Direitos").

1.1.2. Os atos societários, contrato social, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Quotas, das Novas Quotas e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Sociedade e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", devendo o Agente Fiduciário ser devidamente comunicado acerca da inclusão das Novas Quotas em até 15 (quinze) dias corridos, bem como receber dos Fiduciantes a cópia digitalizada do novo Contrato Social devidamente registrado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do efetivo registro.

1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1, acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão.

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas se opera pelo presente instrumento, no entanto, os Fiduciantes obrigam-se a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual, definido na Cláusula 5.2, abaixo, e providenciar o arquivamento deste na Junta Comercial competente, conforme cláusula quinta, abaixo.

1.2. A garantia constituída por este instrumento sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada "Garantia Fiduciária".

1.3. Este Contrato permanecerá com seus efeitos suspensos, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que ocorra a liberação do gravame existente sobre as Quotas ("Condição Suspensiva" e "Gravame Existente", respectivamente). A Securitizadora deverá comprovar a implementação da Condição Suspensiva ao Agente Fiduciário em 2 (dois) Dias Úteis da sua efetivação

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante do Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

### **I) Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias representados pelas CCI Frações Imobiliárias**

a) Valor Total: R\$ 101.741.281,58 (cento e um milhões, setecentos e quarenta e um mil duzentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos), que corresponde a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias, em 23 de junho de 2020;

b) Atualização monetária: IPCA;

c) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;

d) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias estão discriminados na Escritura de Emissão de CCI Frações Imobiliárias;

### **II) Créditos Imobiliários CCB representados pela CCI CCB**

a) Valor Total: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

b) Atualização monetária: IPCA;

c) Remuneração: 10,00% (dez por cento) ao ano, calculado com base num ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

d) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária de acordo com a variação do IPCA, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;

e) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários CCB estão discriminados na Escritura de Emissão de CCI CCB;

### III) CRI

a) Emissão: 1ª;

b) Séries: 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª e 462ª;

c) Valor Global: R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), na Data de Emissão;

d) Remuneração: taxa efetiva de juros de 10,00% (dez por cento) ao ano para os CRI Seniores, 12,00% (doze por cento) ao ano para os CRI Mezanino e 15,80% (quinze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

e) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II do Termo de Securitização;

f) Atualização Monetária: mensal pelo IPCA;

g) Regime Fiduciário: Sim;

h) Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Fiduciária;

i) Ambiente de Depósito Eletrônico, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (segmento CETIP UTM);

j) Local de Emissão: São Paulo – SP; e

k) Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

3.1. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Quotas de emissão da Sociedade.

3.1.1 Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente".

3.1.2 Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade ficam os Fiduciantes obrigadas a subscrever e integralizar tais Quotas de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato.

3.1.3 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

3.1.4 Sem prejuízo do disposto acima, mediante solicitação do Fiduciário, ficam obrigados os Fiduciantes a promover o aditamento deste Contrato para formalizar extensão da Garantia Fiduciária sobre as Novas Quotas.

3.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a conta nº 23306-9, agência 0393, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

3.3. Para fins fiscais e para mensuração do valor das Quotas, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 40.754.504,45 (quarenta milhões setecentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos), equivalente ao capital social da Sociedade, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na cláusula sexta abaixo. Referido valor poderá ser revisto a qualquer tempo pela Fiduciária mediante avaliação das Quotas realizada por empresa independente contratada pela Securitizadora, às expensas da Sociedade, especificamente para tal finalidade.



3.4. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 6.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

3.5. A Sociedade somente poderá realizar alterações ou retificações no registro da incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel mediante avaliação e aprovação da Securitizadora antes de sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente; sendo certo que (i) referida autorização deverá ser dada pela Securitizadora dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que as alterações ou retificações sejam apresentadas pela Sociedade; e (ii) caso tais alterações não importem em modificação do número de Unidades, não será necessária a aprovação da Securitizadora.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. Os Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data, sendo que qualquer alteração na situação atual da Sociedade deverá ser comunicada à Fiduciária.

- a) são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que seja parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias dos Fiduciantes, caso aplicáveis;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- e) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- f) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

i) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais instrumentos de garantias, inclusive, sem qualquer limitação, dos Eventos de Recompra Compulsória, tudo nos termos e condições previstos em tais instrumentos.

4.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

a) as Quotas e as Novas Quotas estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), exceto o Gravame Existente, não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de proprietária fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Quotas em garantia das Obrigações Garantidas; e

b) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

4.3. As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Sociedade neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de requerer a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e excluir a presente garantia. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Contrato de Cessão.

4.4. Os Fiduciantes e/ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e

despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS**

5.1 Os Fiduciantes se obrigam, a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato e de qualquer aditamento ao presente nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato deverá ser encaminhada à Fiduciária. O pedido de registro deverá ser feito em até 5 (cinco) dias contados desta data.

5.2 Os Fiduciantes se obrigam, ainda, celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a Garantia Fiduciária, inclusive em razão da emissão de Novas Quotas, e a protocolar tal instrumento para arquivamento na JUCERGS, às suas expensas, no prazo de até 05 (cinco) dias a contar data da implementação da Condição Suspensiva e da liberação do Gravame Existente, e as vias registradas deverão ser apresentadas em 30 (trinta) dias contados da data da implementação da Condição Suspensiva e da liberação do Gravame Existente, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte da JUCERGS.

5.2.1 Para os fins da Cláusula 5.2, acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: *"a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade (atuais ou futuras), bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Forte"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª e 462ª Séries da 1ª Emissão da Forte e dos créditos imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva, firmado em 14 de julho de 2020, entre os sócios, a Forte e a Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas,*

*todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos sócios, pela sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições”.*

5.2.2 Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, na forma acima, perante a Junta Comercial competente, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de arquivamento.

5.2.3 Entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado.

5.3 Desde que não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato Social da Sociedade, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, observadas sempre as disposições deste Contrato. Cada Fiduciante obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade: (i) emissão de Novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade; (iv) redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade; (v) participação pela Sociedade em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes na Cláusula Quarta deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciantes perante a Fiduciária.

5.3.1 Para fins da presente cláusula, “Ônus” significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a

livre e plena propriedade das Quotas Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3.2 A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer reunião de quotistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 5.3, acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.

5.3.3 Os Fiduciantes poderão, observado a Cláusula 5.3 acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de Novas Quotas, desde que: (i) para aumentar o capital social da Sociedade; e (ii) não implique em transferência de controle da Sociedade. Neste caso, as Novas Quotas estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos dos itens 1.1.1 e 3.1.2 do presente Contrato.

5.3.4. Os Fiduciantes poderão realizar distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na Sociedade, desde que a Fiduciária seja devidamente comunicada, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento e que não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas.

5.3.5. Sem prejuízo do disposto no item 5.3 acima, fica ressalvada a possibilidade de qualquer das sócias detentoras de mais de 20% (vinte por cento) do capital social da Sociedade ("Sócias Relevantes") transferir sua participação societária na Sociedade, direta ou indiretamente, a um fundo de investimento, desde que, em qualquer caso, a totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade permaneça alienada fiduciariamente após tal transferência, como garantia das Obrigações Garantidas; os Avalistas e Fiadores permaneçam nessa condição com relação às Obrigações Garantidas; a administração e gestão da Sociedade, aí entendida a condução dos negócios como vem sendo feita até então, inclusive pela manutenção de executivos, práticas de desenvolvimento, comercialização e manutenção do Empreendimento Imobiliário, não seja alterada; e a entidade ou veículo que suceder a Sócia Relevante como sócia da Sociedade suceda todas as obrigações assumidas por tal Sócia Relevante nos Documentos da Operação.

5.4 A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes da dissolução ou liquidação da Sociedade, serão direcionados para a Conta Centralizadora.

5.4.1 Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados.

5.4.2 Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.4.3 Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado dos CRI.

## **CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

6.1 Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 02 (dois) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso se trate de uma obrigação pecuniária, ou ainda, na ocorrência de hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos previstos no Contrato de Cessão, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3. abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade, (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando aos Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965 e demais legislações aplicáveis. Mediante referida notificação extrajudicial pela Fiduciária, os Fiduciantes deverão celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Fiduciária, a respectiva alteração do Contrato Social da Sociedade, para: **(i)** que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade para a Fiduciária; **(ii)** que

conste no Contrato Social da Sociedade que as quotas da Sociedade encontram-se em execução da alienação fiduciária; e (iii) garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério, observado a Cláusula 6.1.3 abaixo.

6.1.1 Para os fins da Cláusula 6.1, acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária (i) negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, (ii) representar os Fiduciantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da Sociedade; (iii) representar os Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; 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 esses fins, os Fiduciantes emitem, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente.

6.1.2 Não obstante o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por sua cessionária, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmar, às suas custas, nova procuração no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de sua cessionária, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por sua cessionária.

6.1.3 Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Quotas, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou

extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

6.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 6.1.3 acima, o preço a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por elas indicados à Fiduciária pelas Quotas será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

6.2 Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da Sociedade, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá o arquivamento do instrumento de alteração contratual da Sociedade, perante a Junta Comercial competente, com a finalidade de excluir do Contrato Social da Sociedade a redação prevista na Cláusula 5.2.1 acima mencionada.

6.3 A Fiduciária liberará a presente Garantia Fiduciária, desde que tenha sido cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da cláusula 6.2 acima.

6.4 Aplicar-se-á a este Contrato, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE**

7.1 A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) se para a Sociedade:

##### **GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.**

Avenida das Hortênsias, nº 4665, sala 01, Bairro Centro

Gramado - RS, CEP 95670-000

At.: Sr. Eraldo Barbosa / Anderson Rafael Caliani / Mauro Alexandre Silva da Silva / Winston Costa Rezende / Gustavo Gornero Rezende

Telefone: (54) 3905-4800 / (51) 98403-7533 / (54) 99166-2048 / (54) 98119-0747 / (62) 99973-0509 / (62) 9973-0503



E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com

(b) se para os Fiduciários:

**GR – GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

Rua C-178, nº 514, Qd. 616, Lt. 09, sala 01, Setor Nova Suíça,

Goiânia – GO, CEP 74840-090

At.: Gustavo Gornero Rezende

Telefone: (62) 9 9973-0503

E-mail: gustavo@grconstrutora.com.br

**GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIACOES S.A.**

Avenida das Hortênsias, nº 4.665, sala 5, Bairro Centro

Gramado - RS, CEP nº 95.670-000

At.: Sr. Eraldo Barbosa / Anderson Rafael Caliarí / Mauro Alexandre Silva da Silva / Winston Costa Rezende / Gustavo Gornero Rezende

Telefone: (54) 3905-4800 / (51) 98403-7533 / (54) 99166-2048 / (54) 98119-0747 / (62) 99973-0509 / (62) 9973-0503

E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com / anderson@gramadopark.com / mauro@gramadoparks.com / winstonwgr@gmail.com / gustavo@grconstrutora.com.br

(c) se para a Fiduciária:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia

São Paulo - SP, CEP 04551-010

At.: Sr. Rodrigo Ribeiro

Tel: (11) 41180-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

8.2 Fica desde já convencionado que os Fiduciários e a Sociedade não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio de assembleia dos titulares dos CRI.

8.3 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

8.4 Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.5 Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados no Contrato de Cessão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

8.6 Os Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

8.7 As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

8.9 O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do financiamento, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.

8.10 Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

#### **CLÁUSULA NONA – ARBITRAGEM**

9.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato.

9.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

9.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

9.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial - Brasil – Camarb ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as Partes adotam e declaram conhecer.

9.2.2. As especificações dispostas neste Contrato têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

9.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.4. A controvérsia será dirimida por 03 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

9.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

9.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

9.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

9.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

9.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

9.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

9.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do

Contrato por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

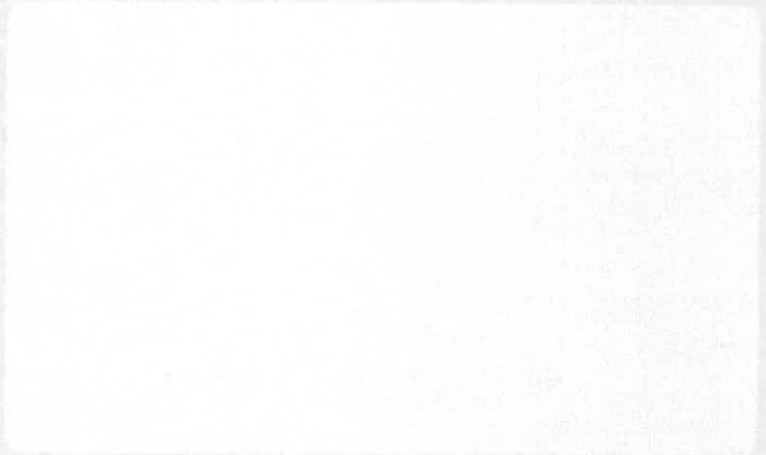
#### **CLÁUSULA DÉCIMA – ASSINATURA ELETRÔNICA**

10.1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato eletronicamente, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de julho de 2020.

*[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]*



[Página 01 de 02 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva celebrado entre a Forte Securitizadora S.A., a GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., a Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. e a GTR Hotéis e Resort Ltda., em 14 de julho de 2020]

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

*Fiduciária*

DocuSigned by:  
Ubirajara Cardoso da Rocha Neto  
Assinado por: UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO 30020481840  
CPF: 2000047840  
Data Hora de Assinatura: 14 de julho de 2020 | 11:22 BRT  
ICP  
CA10A29BDF686F4117963481B7F51A876D

Nome: Ubirajara Cardoso da Rocha Neto  
Cargo: diretor

DocuSigned by:  
Felipe Daniel Cascato Biscuola  
Assinado por: FELIPE DANIEL CASCATO BISCUOLA 3202677890  
CPF: 3522677890  
Data Hora de Assinatura: 14 de julho de 2020 | 11:19 BRT  
ICP  
CA10A29BDF686F4117963481B7F51A876D

Nome: Felipe Daniel Cascato Biscuola  
Cargo: procurador

**GR – GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

*Fiduciante*

DocuSigned by:  
Winston Costa Rezende  
Assinado por: WINSTON COSTA REZENDE 1244619181  
CPF: 1244619181  
Data Hora de Assinatura: 14 de julho de 2020 | 14:26 BRT  
ICP  
CA10A4E030A4C8B4A022CA387FF1A1EC

Nome: winston Costa Rezende  
Cargo: Administrador

DocuSigned by:  
Filipe Gornero Rezende  
Assinado por: FILIPE GORNERO REZENDE 00066127170  
CPF: 00066127170  
Data Hora de Assinatura: 14 de julho de 2020 | 14:26 BRT  
ICP  
CA10A4E030A4C8B4A022CA387FF1A1EC

Nome: Filipe Gornero Rezende  
Cargo: Administrador

**GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIÇÕES S.A.**

*Fiduciante*

DocuSigned by:  
Anderson Rafael Caliari  
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI 80041630049  
CPF: 80041630049  
Data Hora de Assinatura: 14 de julho de 2020 | 10:47 BRT  
ICP  
890254212549013030002

Nome: ANDERSON RAFAEL CALIARI  
Cargo: administrador

Nome:  
Cargo:

PROTESTO.  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
PESSOAS JURÍDICAS DE GOIÂNIA

Registro de Títulos e Documentos - Livro B  
Protocolizado, registrado e digitalizado sob nº Protocolo 1700993  
e registrado sob nº 1599820 data 12/08/2020 11:01:18.  
Emolumentos: R\$ 698,84 ISS: R\$ 34,94 Fundos: R\$ 253,35  
Correios.: R\$ 0 Outras Desp: 0 Tx. Judic.: R\$ 15,62  
Total: R\$ 1028,96  
Selo Eletrônico: 00082008112549013030002  
Consulta Selo: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

Lucas Rocha Gomes  
Escrevente

Fone: (62) 3224-4209

11881033 - Protocolo nr. 1700993 - 12/08/2020

[Página 02 de 02 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva celebrado entre a Forte Securitizadora S.A., a GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., a Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. e a GTR Hotéis e Resort Ltda., em 14 de julho de 2020]

**GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.**  
*Sociedade*

DocuSigned by:  
Gustavo Rezende  
Assinado por GUSTAVO GORNERO REZENDE 71110298115  
CPF: 71110298115  
Data Hora da Assinatura: 14 de julho de 2020 | 14:31 BRT  
ICP  
CA:10AEE02204AC9B8A0220A01FF774MEC

Nome: Gustavo Gornero Rezende  
Cargo: Administrador

DocuSigned by:  
Anderson Rafael Caliar  
Assinado por ANDERSON RAFAEL CALIARI 9041832049  
CPF: 9041832049  
Data Hora da Assinatura: 14 de julho de 2020 | 15:47 BRT  
ICP  
904183204904AC9B8A0220A01FF774MEC

Nome: ANDERSON RAFAEL CALIARI  
Cargo: administrador

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Felipe Felix  
Assinado por FELIPE FELIX DA SILVA 4250488081  
CPF: 4250488081  
Data Hora da Assinatura: 14 de julho de 2020 | 17:11 BRT  
ICP  
71AEE02204AC9B8A0220A01FF774MEC

Nome: Felipe Felix da Silva  
RG: 41.501.075-5  
CPF: 425.094.988-51

DocuSigned by:  
José Mário Moreira Sciammarella  
Assinado por JOSÉ MÁRIO MOREIRA SCIAMMARELLA 4162703282  
CPF: 4162703282  
Data Hora da Assinatura: 14 de julho de 2020 | 12:02 BRT  
ICP  
904183204904AC9B8A0220A01FF774MEC

Nome: José Mário Moreira Sciammarella  
RG: 37.496.210-8  
CPF: 416.270.338-82

11PR1DPJ - Protocolo nr. 1700993 - 12/08/2020

## ANEXO I PROCURAÇÃO

**GR – GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-178, nº 514, Qd. 616, Lt. 09, sala 01, Setor Nova Suíça, CEP 74840-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.582.853/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("GR Construtora"), e **GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2507, Bairro Centro, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.369.161/0001-57, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Gramado Parks" – em conjunto com a GR Construtora, as "Fiduciantes"), nomeiam e constituem sua bastante procuradora, **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (doravante simplesmente "Outorgada"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª e 462ª Séries da 1ª Emissão da Outorgada ("CRI"), emitidos por meio do Termo de Securitização celebrado em 14 de julho de 2020 ("Termo de Securitização"), e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, ou ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme definidos no Contrato de Cessão, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar as Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida das Hortênsias, nº 4665 B, sala 01, Bairro Centro, CEP 95.670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.966.397/0001-00, para que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas") para a Outorgada ("Sociedade"); **(ii)** representar as Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iii)** alterar o Contrato Social da Sociedade, para que seja transferida a totalidade das Quotas para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Os termos em maiúsculas têm a definição que lhes é dada no Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação.



São Paulo, 14 de julho de 2020.

**GR – GORNERO E REZENDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

DocuSigned by:  
Winston Costa Rezende  
Assinado por: WINSTON COSTA REZENDE, 12464519181  
CPF: 12464519181  
Data e hora de Assinatura: 14 de julho de 2020 | 14:38 BRT  
ICP  
CA10A4E0D3A4C8B8A0220A3B17F1A6C

---

Nome: Winston Costa Rezende  
Cargo: Administrador

DocuSigned by:  
Filipe Gornero Rezende  
Assinado por: FILIPE GORNERO REZENDE 00066127179  
CPF: 00066127179  
Data e hora de Assinatura: 14 de julho de 2020 | 14:38 BRT  
ICP  
CA10A4E0D3A4C8B8A0220A3B17F1A6C

---

Nome: Filipe Gornero Rezende  
Cargo: Administrador

**GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIÇÕES S.A.**

DocuSigned by:  
Anderson Rafael Caliarì  
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI 9041630049  
CPF: 9041630049  
Data e hora de Assinatura: 14 de julho de 2020 | 16:47 BRT  
ICP  
A0B2548212854A2CAB8A8E3A18B74E13

---

Nome: ANDERSON RAFAEL CALIARI  
Cargo: administrador

Nome:  
Cargo:

IMPRTDPT - Protocolo nr. 1700993 - 12/08/2020