
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE CERTIFICADOS
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

RB CAPITAL S.A.
na qualidade de Fiduciante

e

GAIA SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Fiduciária

datado de 24 de março de 2021

^{DS}
FGS

1

^{DS}
SL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes,

De um lado,

RB CAPITAL S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 20.502.525/0001-32, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciante"); e

De outro lado,

GAIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciária" ou "Debenturista");

Para os fins deste "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), o Fiduciante e a Fiduciária, quando referidas em conjunto, serão adiante designadas como "Partes" e, isolada e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- a) a Fiduciária emitiu, em 27 de dezembro de 2019, certificados de recebíveis imobiliários da 123ª série de sua 4ª emissão, conforme termos e condições dispostos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 123ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*", celebrado em 18 de dezembro de 2019 entre a Fiduciária, na qualidade de emissora dos CRI, e a Pentágono S.A., na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização CRI Série 123"), cujo código ISIN é BRGAIACRI4F9 e cujo código do ativo na B3 é 19L0909256 ("CRI Série 123");

DS
FGS

DS
SL

- b) a Fiduciária emitiu, em 05 de março de 2020, certificados de recebíveis imobiliários da 139ª série de sua 4ª emissão, conforme termos e condições dispostos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 139ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*", celebrado em 05 de março de 2020 entre a Fiduciária, na qualidade de emissora dos CRI, e a Pentágono S.A, na qualidade de Agente Fiduciário (conforme adiante definido), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização CRI Série 139"), cujo código ISIN é BRGAIACRI4I3 e cujo código do ativo na B3 é 20C0157849 ("CRI Série 139");
- c) os CRI Série 123 e os CRI Série 139 têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de recebíveis do "*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Área para Fins não Residenciais e Outras Avenças*", celebrado em 17 de novembro de 2017 entre a RB Commercial Properties 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de locadora, e a TAM Linhas Aéreas S.A., na qualidade de locatária, um contrato de locação atípica na modalidade *built-to-suit* ("Contrato BTS"), na forma como detalhada no Termo de Securitização CRI Série 123 e no Termo de Securitização CRI Série 139;
- d) o Fiduciante emitiu 78.748 (setenta e oito mil, setecentos e quarenta e oito) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia adicional real, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 78.748.000,00 (setenta e oito milhões, setecentos e quarenta e oito mil reais) ("Debêntures"), em 19 de março de 2021 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, para Colocação Privada da RB Capital S.A.*", celebrado em 19 de março de 2021 ("Escritura de Emissão de Debêntures");
- e) os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão destinados para os empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures;
- f) a Fiduciária subscreveu a totalidade das Debêntures, passando a ser titular dos créditos decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$ 78.748.000,00 (setenta e oito milhões, setecentos e quarenta e oito mil reais), na Data de

DS
FGS

DS
SL

Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Fiduciária, acrescidos da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");

- g) a Fiduciária emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 19 de março de 2021 ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo que as CCI serão custodiadas pela **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante"), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931");
- h) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e tem por atividade a aquisição e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- i) a Fiduciária utilizou a CCI representativa dos Créditos Imobiliários como lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 160ª ("CRI Série 160") e da 161ª ("CRI Série 161") série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissão", respectivamente), os quais foram ofertados publicamente no

mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta", respectivamente);

- j) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos CRI, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*", celebrado em 24 de março de 2021 entre a Fiduciária, na qualidade de Emissora, e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, (acima qualificada), na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente);
- k) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) este Contrato; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; e (vii) o boletim de subscrição das Debêntures; e (viii) as declarações de investidor profissional dos CRI;
- l) o Fiduciante, nesta data, é detentor dos CRI Garantia (conforme adiante definido) e tem interesse em alienar fiduciariamente à Fiduciária referidos CRI Garantia, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-los em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- m) a presente alienação fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- n) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste Contrato, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

DS
FGS

DS
SL

Salvo quando expressamente indicado ou de outro modo definido neste Contrato, os termos em maiúscula utilizados e não definidos de outro modo neste instrumento terão os significados que lhes são atribuídos no Termo de Securitização. Todas as referências contidas neste instrumento a contratos ou documentos serão interpretadas como referências aos contratos ou documentos conforme eventualmente aditados, alterados, modificados ou suplantados. Todas as referências contidas neste instrumento à lei aplicável serão interpretadas como referências à respectiva lei, regulamentos, decretos, instruções, instruções normativas, medidas provisórias ou quaisquer outros regulamentos em qualquer foro aplicável, com força de lei ou não. Todas as referências a qualquer Parte serão interpretadas como referências a cada uma das respectivas Partes, seus respectivos sucessores, beneficiários e cessionários. As definições que denominem o singular incluem o plural e vice-versa.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade, (i) das obrigações pecuniárias, principais, acessórias e moratórias, presentes e/ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pelo Fiduciante; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, aos Créditos Imobiliários e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, registros, excussão da garantia ora prestada e salvaguarda dos direitos da Fiduciária, na qualidade de titular das Debêntures e de Emissora dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), o Fiduciante neste ato aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em benefício dos titulares de CRI, de forma irrevogável e irretroatável, 37.418 (trinta e sete mil, quatrocentos e dezoito) CRI Série 123, de titularidade da Fiduciante, o que, em 19 de março de 2021, representava o montante de R\$ 36.724.576,88 (trinta e seis milhões, setecentos e vinte e quatro mil, quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos), (calculado conforme previsto em seu respectivo termo de securitização) o que corresponde a 44,700% (quarenta e quatro inteiros e setenta centésimos por cento) dos CRI Série 123, e 53.453 (cinquenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e três) CRI Série 139, de titularidade da Fiduciante, o que, em 19 de março de 2021, representava o montante de R\$ 52.244.960,03 (cinquenta e dois milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, novecentos e sessenta reais e três centavos), (calculado conforme previsto

DS
FGS

DS
SL

em seu respectivo termo de securitização) o que corresponde a 61,800% (sessenta e um inteiros e oitenta centésimos por cento) dos CRI Série 139 ("CRI Garantia" ou os "Bens Alienados Fiduciariamente"), incluindo principal e respectivos acessórios, em conformidade com o disposto no artigo 66-B da Lei 4.728/65, conforme nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e posteriores alterações, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514.

1.2. O Fiduciante, pelo presente instrumento, constitui, na forma dos artigos 1.390 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante e administradora do Patrimônio Separado dos CRI Série 160 e dos CRI Série 161, o usufruto sobre os CRI Garantia, o qual inclui todos os direitos políticos e econômicos a eles inerentes, presentes ou futuros, tais como, mas não se limitando, aos direitos à prática e celebração de todos os instrumentos, atas, contratos e acordos, assinatura de todos os termos, livros e registros, atas de reuniões ou assembleias gerais e quaisquer outros documentos, votar e ser votado, apresentar votos dissidentes, receber todos os frutos e rendimentos deles decorrentes, bem como vantagens, enfim, praticar todo e qualquer ato permitido aos titulares dos CRI Série 123 e dos CRI Série 139 ("Usufruto"), de forma que a Fiduciária poderá utilizar os recursos recebidos, a título de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI Garantia, para pagamento das Obrigações Garantidas, mediante a compensação com os valores devidos pela Fiduciante nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do artigo 368 do Código Civil.

1.3. Adicionalmente e sem prejuízo da alienação fiduciária sobre os Bens Alienados Fiduciariamente e da constituição do Usufruto, em garantia das Obrigações Garantidas, o Fiduciante, por este Contrato e na melhor forma de direito, nos termos do artigo 41 da Lei nº 11.076, parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, e dos artigos 1.361 a 1.368 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), bem como dos demais normativos aplicáveis, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de 61,80% (sessenta e um inteiros e oitenta centésimos por cento) dos direitos e créditos de sua titularidade, o que, na data de assinatura deste Contrato, representa R\$ 1.438.704,00 (um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil, setecentos e quatro reais) ("Montante Inicial Cedido Fiduciariamente"), incluindo os rendimentos deles decorrentes (oriundos de eventuais aplicações financeiras previstas

DS
FGS

DS
SL

no âmbito dos documentos dos CRI 139), relacionados ao remanescente do que eventualmente sobejar ou no caso de não utilização do fundo de reserva constituído no âmbito da emissão dos CRI 139 ("Direitos Creditórios Residuais" e, em conjunto com o Usufruto e os Bens Alienados Fiduciariamente, as "Garantias").

1.3.1. Observado o disposto na cláusula 1.3 acima, e nos termos do Contrato de Cessão, o Fiduciante está autorizado a resgatar parcialmente o fundo de reserva constituído no âmbito dos CRI Garantia. Especificamente neste caso, o Fiduciante se comprometerá a manter no referido fundo de reserva o montante equivalente a, no mínimo, o Montante Inicial Cedido Fiduciariamente, corrigido por 100% (cem por cento) do CDI na data do respectivo resgate. Tal obrigação de correção por 100% (cem por cento) do CDI não será exigida em face do Fiduciante caso não ocorra a solicitação de resgate parcial do fundo de reserva.

1.3.2. Os valores do fundo de reserva dos CRI Garantia que decorrem dos CRI Série 139 poderão ser substituídos por fiança bancária ou seguro fiança, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão CRI Série 139 (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures). Nesse sentido, se ocorrer a substituição do fundo de reserva do CRI Série 139, os valores residuais decorrentes da fiança bancária então constituída deverão ser outorgados em garantia das Obrigações Garantidas, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da constituição da fiança bancária, por meio de celebração de aditamento ao presente Contrato e registro junto ao cartório competente, com valor de cobertura equivalente ao Montante Inicial Cedido Fiduciariamente corrigido por 100% (cem por cento) do CDI. Tal correção deverá ser aplicada em cada data de renovação da referida fiança bancária.

1.3.3. Para os fins do previsto na Cláusula 1.3 acima, o Fiduciante, desde já, autoriza a Fiduciária, na qualidade de securitizadora no âmbito da emissão dos CRI Garantia, a transferir para a Conta Centralizadora a totalidade dos recursos originados pelos Direitos Creditórios Residuais e, ainda, utilizar a totalidade dos recursos para o pagamento das Obrigações Garantidas.

1.4. Para fins meramente fiscais, na Data de Emissão das Debêntures, o valor de avaliação atribuído pelas Partes para os Bens Alienados Fiduciariamente é de R\$ 90.408.240,91 (noventa milhões, quatrocentos e oito mil, duzentos e quarenta reais e noventa e um centavos), sendo R\$ 88.969.536,91 (oitenta e oito mil, novecentos e sessenta e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e noventa e um centavos) referentes

DS
FGS

DS
SL

aos CRI Garantia e 1.438.704,00 (um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil, setecentos e quatro reais) referentes aos Direitos Creditórios Residuais.

1.5. A transferência da titularidade fiduciária dos Bens Alienados Fiduciariamente, bem como dos Direitos Creditórios Residuais, na forma das Cláusulas 1.1 e 1.3 acima, operará-se mediante o registro do presente Contrato, nos termos da Cláusula Terceira abaixo, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.5.1. A Alienação Fiduciária dos CRI Garantia, a Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva dos CRI Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e o Usufruto serão constituídos mediante o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das partes signatárias e na B3, via módulo de registro de ônus e gravames da B3 "Sistema de Ônus e Gravames (SOG), conforme indicado na cláusula 3.1 abaixo.

1.5.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, que vigorará até que todas as Obrigações Garantidas sejam devidamente cumpridas.

1.5.3. Todos os custos, despesas, taxas e/ou tributos incorridos com relação aos registros, protocolos e demais formalidades relacionados a este Contrato serão arcadas e de responsabilidade única e exclusiva do Fiduciante, sem prejuízo de poder a Fiduciária, nos termos deste Contrato, providenciar o cumprimento de qualquer formalidade de registro que não seja cumprida pelo Fiduciante, bem como de ser considerado descumprimento de obrigação não pecuniária do Fiduciante nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.6. A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer direitos relacionados às Garantias a que fizer jus a Fiduciária serão direcionados pelo Fiduciante diretamente para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definido).

1.6.1. Se, em razão de impossibilidade técnica do módulo de registro de ônus e gravames da B3, não for possível efetivar a vinculação dos CRI Garantia para conta de titularidade da Fiduciária nos termos previstos na cláusula 3.1.2, a Fiduciante compromete-se a transferir para a Conta Centralizadora os Bens Alienados Fiduciariamente, incluindo principal e respectivos acessórios, bem como os Direitos Creditórios Residuais, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do

DS
FGS

DS
SL

recebimento dos recursos, observado que o atraso decorrente de referida impossibilidade técnica não configurará Evento de Inadimplemento.

1.6.2. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, conforme recebidos, a título de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI Garantia, serão integralmente destinados ao pagamento ordinário ou antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Securitização, mediante a compensação com os valores devidos pela Fiduciante nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do artigo 368 do Código Civil.

1.6.3. Caso o Fiduciante, em violação ao disposto no presente Contrato, venha a receber recursos decorrentes das Garantias de forma diversa da prevista neste Contrato, o Fiduciante receberá na qualidade de fiel depositário e deverá transferir para a Conta Centralizadora a totalidade dos recursos recebidos indevidamente, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento indevido ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não realizar o repasse por culpa ou dolo exclusivos do Fiduciante, arcar com o pagamento de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, calculados sobre os referidos valores recebidos indevidamente, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta cláusula.

2. CLÁUSULA SEGUNDA CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins dos artigos 1.362 do Código Civil e o do artigo 66-B da Lei 4.728, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: RB Capital S.A.
- b) Principal: R\$ 78.748.000,00 (setenta e oito milhões, setecentos e quarenta e oito mil reais);
- c) Prazo de Pagamento: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será devido em 137 (cento e trinta e sete) parcelas, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;

DS
FGS

DS
SL

- d) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva do IPCA ("Atualização Monetária"), calculado na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Juros Remuneratórios: sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, correspondentes a 5,20% (cinco inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta dias), de acordo com a fórmula reproduzida na Escritura de Emissão de Debêntures;
- f) Encargos Moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia *pro rata temporis*, incidente sobre as quantias em atraso desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e multa moratória convencional, irredutível e não compensatória de 2,00% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- g) Forma e Local de Pagamento: O pagamento relativo às Debêntures deverá ser efetuado pelo Fiduciante, (i) em moeda corrente nacional, mediante depósito, ou (ii) compensação com os valores recebidos pelo Patrimônio Separado dos CRI, a título de pagamento de amortização e juros remuneratórios, conforme originados pelos Bens Alienados Fiduciariamente e pelos Direitos Creditórios Residuais nos termos deste Contrato, em ambos os casos, na conta do Patrimônio Separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 8656-8, mantida na agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade do patrimônio separado da Fiduciária relacionado aos CRI ("Conta Centralizadora").
- h) Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 4.171 (quatro mil, cento e setenta e um) dias

DS
FGS

DS
SL

contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 19 de agosto de 2032.

2.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 2.1 acima foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos dos titulares das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato.

2.3. O Fiduciante permanecerá obrigado nos termos do presente Contrato e as Garantias permanecerão sujeitas ao disposto neste Contrato, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sem limitação e sem qualquer reserva de direitos contra o Fiduciante, e independentemente da notificação ou anuência do Fiduciante, não obstante:

- (i) qualquer renovação, novação (com ou sem alteração de remuneração e/ou de cronograma de amortização), prorrogação, aditamento, modificação, alteração do prazo, forma, local, valor ou moeda de pagamento das Obrigações Garantidas, desde que formalizada em estrita observância aos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) qualquer vencimento antecipado, restituição ou quitação parcial das Obrigações Garantidas, ou qualquer invalidade parcial ou inexecutabilidade de quaisquer dos documentos relacionados às Obrigações Garantidas;
- (iii) qualquer ação (ou omissão) da Fiduciária, transação, renúncia no exercício de qualquer direito, poder ou prerrogativa e prorrogação do prazo de execução de qualquer direito, contidos nos documentos relacionados às Obrigações Garantidas ou nos termos da legislação aplicável; e/ou
- (iv) a venda, permuta, renúncia, restituição, liberação ou quitação de qualquer outra garantia, direito de compensação ou outro direito de garantia real a qualquer tempo detido pela Fiduciária (de forma direta ou indireta) para o pagamento parcial das Obrigações Garantidas.

2.4. O Fiduciante, neste ato, em caso de excussão das Garantias, nos termos previstos neste Contrato, renuncia a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possua

DS
FGS

DS
SL

e que possa afetar a livre e integral excussão, exequibilidade e transferência de propriedade dos CRI Garantia.

2.5. Fica expressamente previsto que (i) será permitido ao Fiduciante realizar qualquer operação de reorganização societária, seja por transferência, incorporação, fusão, cisão ou outra forma prevista na legislação, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, sendo que, em qualquer caso, a empresa sucessora ficará obrigada aos termos deste Contrato que vinculem o Fiduciante; e (ii) são permitidas quaisquer operações de mudança, transferência ou cessão do controle, direto e/ou indireto, do Fiduciante, sua controladora, suas subsidiárias e coligadas. A realização de qualquer operação prevista nessa cláusula deverá ser comunicada pelo Fiduciante à Fiduciária em até 10 (de) Dias Úteis contados da realização de referida operação.

3. CLÁUSULA TERCEIRA AVERBAÇÃO E REGISTRO

3.1. O Fiduciante obriga-se, às suas expensas, após a celebração do presente Contrato, ou qualquer aditamento a este Contrato:

- a) a apresentar à Fiduciária este Contrato ou qualquer aditamento a este contrato devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, do estado de São Paulo, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua prenotação, observado que a prenotação deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de sua celebração, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- b) a registrar este Contrato na B3, via módulo de registro de ônus e gravames da B3 "Sistema de Ônus e Gravames (SOG)".

3.1.1. O Fiduciante obriga-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas.

3.1.2. O Fiduciante obriga-se a manter o registro da Alienação Fiduciária dos CRI Garantia via módulo de gravames B3, por meio da vinculação dos CRI Garantia para

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

conta de titularidade da Fiduciária, em custodiante a ser definido em comum acordo entre Fiduciante e Fiduciária, observado o disposto na cláusula 3.1.3 abaixo.

3.1.3. Se, em razão de impossibilidade técnica do módulo de registro de ônus e gravames da B3, não for possível efetivar a vinculação dos CRI Garantia para conta de titularidade da Fiduciária nos termos previstos na cláusula 3.1.2, a Fiduciante compromete-se a transferir para a Conta Centralizadora os valores recebidos em decorrência da titularidade dos CRI Garantia em até 2 (dois) Dias Úteis. Nesse sentido, o não recebimento dos recursos decorrentes dos CRI Garantia não será considerado um Evento de Inadimplemento.

3.1.4. Os prazos estabelecidos no item "a" da cláusula 3.1 poderão ser prorrogados por iguais períodos caso a ausência de registro decorra (i) de razões alheias ao Fiduciante, incluindo, sem limitação, novos prazos estabelecidos pelo cartório de registro de títulos e documentos competente, e desde que o Fiduciante envide todos os melhores esforços para cumprir com o prazo inicial definido; ou (ii) na hipótese de caso fortuito ou de força maior.

4. CLÁUSULA QUARTA DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Cada Parte presta à outra as declarações e garantias previstas nesta cláusula, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade devidamente constituída, em funcionamento e validamente existente de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação em vigor, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

- c) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste Contrato e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e conferidos de acordo com os respectivos documentos societários;
- d) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- e) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não acarretam, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais cada uma das Partes seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, a qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Bens Alienados Fiduciariamente, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato; e (iv) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aqueles que tenham sido previamente obtidos;
- f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- g) não depende economicamente da outra Parte;
- h) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- j) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

- k) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua plena capacidade de expressar sua vontade.

4.2. O Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) é legítimo e único proprietário dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais, bem como do objeto do Usufruto, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, débitos, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, sendo inexistente qualquer procedimento judicial, arbitral, administrativo ou fato que possa impedir ou restringir o direito do Fiduciante de celebrar e cumprir o objeto deste Contrato;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato;
- c) este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- d) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 684 e 686, § único do Código Civil;
- e) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações e a constituição da alienação fiduciária objeto deste Contrato, exceto pelo registro do presente Contrato, nos termos da Cláusula 3 acima;

DS
FGS

DS
SL

- f) tem conhecimento de todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e das Obrigações Garantidas, inclusive cláusulas de vencimento antecipado;
- g) é responsável pela existência e validade dos Bens Alienados Fiduciariamente, sendo que os CRI Garantia se encontram totalmente subscritos e integralizados;
- h) inexistem (a) descumprimentos de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; e (b) quaisquer processos, judiciais, administrativos ou arbitrais, inquéritos ou quaisquer outros tipos de investigações governamentais, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar as Garantias;
- i) a alienação fiduciária dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- j) os Bens Alienados Fiduciariamente e os Direitos Creditórios Residuais existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, e são válidos, certos e exigíveis;
- k) a alienação fiduciária dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais nos termos deste Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre o Fiduciante e a Fiduciária;
- l) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e não está em curso na presente data qualquer hipótese de vencimento antecipado ou qualquer evento ou ato que possa configurar

DS
FGS

DS
SL

uma hipótese de vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

- m) os documentos e informações fornecidos por escrito à Fiduciária e/ou ao agente fiduciário dos CRI são verdadeiros, consistentes, precisos, completos corretos e suficientes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a celebração deste Contrato;
- n) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, de boa-fé, o Fiduciante esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial;
- o) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
- p) está cumprindo, em todos os aspectos, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se o Fiduciante incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades

DS
FGS

DS
SL

mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

- q) cumpre e atua com diligência para que seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante o Fiduciante cumpram com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, incluindo, da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável ("Legislação Anticorrupção");
- r) não omitiu quaisquer fatos, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possam resultar em alteração na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica do Fiduciante em prejuízo dos titulares das Debêntures ou dos CRI;
- s) o Fiduciante detém, nesta data, todas as concessões, autorizações e licenças necessárias à exploração de seus negócios;
- t) todas as informações prestadas pelo Fiduciante no contexto da garantia ora constituída são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- u) possui justo título dos direitos e ativos necessários para assegurar as atuais operações e o regular funcionamento do Fiduciante;
- v) os direitos de garantia constituídos por meio deste Contrato estão livres de quaisquer ônus e/ou gravames, bem como são preferenciais e anteriores a quaisquer outros ônus e/ou gravames sobre os Bens Alienados Fiduciariamente e sobre os Direitos Creditórios Residuais, independentemente da data, forma ou ordem de concessão, penhora ou formalização desses outros ônus e/ou gravames.

4.3. O Fiduciante, neste ato, declara-se ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato.

DS
FGS

DS
SL

4.4. O Fiduciante compromete-se a notificar a Fiduciária e o Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

4.5. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. CLÁUSULA QUINTA OBRIGAÇÕES

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante obriga-se, a partir desta data e até a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, a:

- a) abster-se de exercer qualquer prerrogativa legal ou direito contratual que sejam contrários à constituição da alienação fiduciária em garantia sobre os Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais, ou que possam prejudicar o exercício de quaisquer direitos da Fiduciária conferidos nos termos do presente Contrato;
- b) não celebrar, sem prévia autorização por escrito da Fiduciária, quaisquer acordos ou contratos que alterem as relações, direitos e obrigações com relação aos Bens Alienados Fiduciariamente e aos Direitos Creditórios Residuais;
- c) praticar todos os atos razoavelmente necessários e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento deste Contrato;
- d) cumprir tempestivamente todas as obrigações previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta de que seja parte signatária;
- e) comunicar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após tomar conhecimento sobre a ocorrência de qualquer evento ou circunstância que possa afetar adversamente os Bens Alienados Fiduciariamente e/ou os Direitos Creditórios Residuais, ou sua capacidade de cumprir as obrigações contraídas neste Contrato ou que

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

venha a afetar, de qualquer forma, o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato ou qualquer aditamento a tal documento, ou, ainda, que possa causar a interrupção ou suspensão das atividades do Fiduciante;

- f) eximir a Fiduciária de responsabilidade por todos e quaisquer passivos com relação a, ou decorrentes de, qualquer atraso no pagamento de qualquer tributo, taxa, emolumento, contribuição ou outros encargos ou tributos que possam ser devidos ou exigidos em relação a qualquer dos Bens Alienados Fiduciariamente ou relativos a qualquer operação contemplada em ou a ser contemplada neste Contrato ou em qualquer aditamento, em que o Fiduciante seja responsável tributário, nos termos definidos em lei;
- g) não praticar qualquer ato ou tomar qualquer decisão que, no seu melhor conhecimento, possa prejudicar, de qualquer forma, a validade, a eficácia e a exequibilidade dos Bens Alienados Fiduciariamente, dos Direitos Creditórios Residuais e deste Contrato ou de qualquer aditivo a ele realizado;
- h) enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, qualquer correspondência, notificação judicial ou extrajudicial recebida pelo Fiduciante e/ou (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis após o conhecimento pelo Fiduciante, de informações a respeito da ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures;
- i) defender, às suas custas, de forma tempestiva e eficaz, quaisquer reivindicações, pretensões e demandas de terceiros que possam prejudicar ou alterar negativamente, de qualquer forma, a alienação fiduciária objeto deste Contrato, os Bens Alienados Fiduciariamente, os Direitos Creditórios Residuais e a validade, a eficácia e a exequibilidade deste Contrato ou de qualquer aditamento;
- j) cumprir todas e quaisquer instruções transmitidas pela Fiduciária, desde que amparadas pelas condições e obrigações previstas neste Contrato;
- k) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, às expensas do Fiduciante,

DS
FGS

DS
SL

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 Bens Alienados Fiduciariamente; (ii) proteger os Direitos Creditórios Residuais; (iii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iv) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

- l) não praticar nenhum ato que comprovadamente prejudique este Contrato, os Direitos Creditórios Residuais ou os Bens Alienados Fiduciariamente;

- m) abster-se de, direta ou indiretamente, no todo ou em parte (i) vender, ceder, transferir, empenhar, permutar ou, a qualquer título alienar ou onerar (inclusive prometer alienar ou onerar), ou outorgar qualquer opção de compra ou venda, de quaisquer dos Bens Alienados Fiduciariamente ou dos Direitos Creditórios Residuais, exceto se na hipótese prevista na Cláusula 2.5 acima; (ii) criar ou permitir que exista qualquer ônus ou gravame sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, os Direitos Creditórios Residuais, ou a eles relacionados, salvo o ônus resultante deste Contrato; ou (iii) restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos constituídos em razão deste Contrato;

- n) manter, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Bens Alienados Fiduciariamente e os Direitos Creditórios Residuais livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, administrativas, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aquelas decorrentes do presente Contrato;

- o) fornecer à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, ou ao respectivo preposto, funcionário ou agente indicado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, as informações solicitadas a respeito dos Bens Alienados Fiduciariamente ou dos Direitos Creditórios Residuais, inclusive

DS
FGS

DS
SL

para permitir que a Fiduciária (diretamente ou por meio de qualquer de seus respectivos agentes, sucessores ou cessionários) execute a garantia objeto do presente Contrato;

- p) envidar seus melhores esforços para obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelo Fiduciante, conforme aplicáveis, e as aprovações necessárias para permitir o cumprimento, pelo Fiduciante, das obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações;
- q) efetivar o registro do presente Contrato e de seus eventuais aditamentos e registro na B3, nos prazos e formas previstos na Cláusula 3 acima;
- r) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram de forma integral e façam cumprir todos seus termos e condições;
- s) envidar seus melhores esforços para cumprir as leis e regulamentos nacionais e internacionais aplicáveis ao Fiduciante contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação, a Legislação Anticorrupção;
- t) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, ter um efeito adverso relevante ou alterar a Alienação Fiduciária, os bens dados em garantia e/ou este Contrato;
- u) outorgar e manter válida a procuração no modelo previsto no Anexo I ao presente Contrato, a qual deverá permanecer em pleno vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas; e
- v) envidar seus melhores esforços para cumprir e/ou fazer cumprir as Leis Ambientais e Trabalhistas a ela aplicáveis, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos

DS
FGS

DS
SL

ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial. O Fiduciante obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências socioambientais exigidas por lei ou por autoridade competente para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos ambientais e de proteção aos trabalhadores, órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor.

5.2. O Fiduciante manterá a guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciarem a existência, validade e eficácia da constituição dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais ("Documentos Comprobatórios").

5.3. O Fiduciante fica obrigado a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

5.4. As obrigações assumidas no presente Contrato são em adição e não em substituição àquelas assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures.

6. CLÁUSULA SEXTA DIREITO DE VOTO E ECONÔMICO

6.1. Nos termos deste Contrato e considerando a outorga de Usufruto prevista na Cláusula 1.2 acima, (i) a Fiduciária exercerá o direito de voto em relação aos Bens Alienados Fiduciariamente, incluindo eventual vencimento antecipado e demais deliberações previstas nos documentos dos CRI Garantia, sujeito ao previsto no Termo de Securitização a respeito da convocação de assembleia; e (ii) todas as vantagens que forem atribuídas expressamente aos Bens Alienados Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, aos pagamentos de amortização e juros remuneratórios dos CRI Garantia, em compensação aos valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão de debêntures, conforme destinados à Conta Centralizadora e integralmente utilizados para o pagamento ordinário ou antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Securitização.

DS
FGS

DS
SL

6.2. Nos termos deste Contrato, o Fiduciante obriga-se a fazer com que todos os recursos originados dos Bens Alienados Fiduciariamente (bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas com relação aos Bens Alienados Fiduciariamente) sejam pagos exclusivamente na Conta Centralizadora, autorizando a Fiduciária a utilizar os referidos recursos para compensação do pagamento das obrigações do Fiduciante na Escritura de Emissão de Debêntures, para posterior pagamento dos eventos de Amortização e Remuneração dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização. Na hipótese de pagamento do montante total devido nos termos do Termo de Securitização no respectivo mês, incluindo, sem limitação, Amortização, Remuneração, despesas e quaisquer outros encargos, e, desde que (i) não tenha ocorrido ou esteja em curso um Eventos de Excussão da Garantia (conforme abaixo definido); e (ii) o Fiduciante esteja adimplente com todas as suas obrigações decorrentes do presente Contrato e dos Documentos da Operação ("Condições de Liberação"), os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, depois de deduzidas as despesas recorrentes de responsabilidade do Fiduciante previstas na Escritura de Debêntures e depois de realizada a recomposição do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), se aplicável, serão transferidos automaticamente para a conta corrente nº 03348-9, de titularidade do Fiduciante, de livre movimentação por escrito pelo Fiduciante, mantida na agência nº 0910 do banco Itaú, ou qualquer outra conta que venha a ser indicada pelo Fiduciante. Caso qualquer das hipóteses previstas nesta cláusula não seja verificada, a Fiduciária deverá realizar a retenção integral dos recursos existentes na Conta Centralizadora, podendo utilizar tais recursos para o pagamento das Obrigações Garantidas.

6.2.1. Fica desde já ajustado que após a realização dos Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia, caso ainda exista algum saldo remanescente não adimplido das Obrigações Garantidas prevista nos Documentos da Operação, tais Obrigações Garantidas serão consideradas integralmente adimplidas e extintas, de forma que o Fiduciante não estará obrigada a efetuar qualquer pagamento adicional no âmbito dos Documentos da Operação, e será considerado livre e adimplente com todas as Obrigações Garantidas.

7. CLÁUSULA SÉTIMA EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. A propriedade plena dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais consolidar-se-á na Fiduciária, na forma prevista nos artigos 1.364

DS
FGS

DS
SL

e seguintes do Código Civil, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério e independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial ao Fiduciante, exercer imediatamente sobre os Bens Alienados Fiduciariamente e os Direitos Creditórios Residuais todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei, na ocorrência de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, sem o devido pagamento do saldo devido pela Devedora, seja a título de pagamento ordinário seja a título de dação em pagamento, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Eventos de Excussão da Garantia").

7.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Excussão de Garantia, a Fiduciária poderá: (i) vender os Bens Alienados Fiduciariamente e os Direitos Creditórios Residuais a terceiros, pelo preço, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, sendo vedada a disposição dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais por preço vil, devendo aplicar o preço da venda, assim como todos os demais frutos e rendimentos decorrentes dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais, incluindo, mas sem se limitar, ao pagamento das Obrigações Garantidas e despesas de excussão desta alienação fiduciária; (ii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos valores inadimplidos; e (iii) aplicar os recursos obtidos com excussão desta garantia na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da presente garantia, entregando ao Fiduciante, se houver, o saldo que sobejar, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e demais legislações aplicáveis. O Fiduciante obriga-se a notificar a Fiduciária sobre a ocorrência de um Evento de Excussão de Garantia, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ocorrência.

7.2.1. O Fiduciante concorda e reconhece expressamente que a Fiduciária poderá praticar todos os atos necessários para a venda e transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais, inclusive, conforme aplicável, (i) firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, dar quitação e transigir, devendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais; e (ii) receber, resgatar, transferir e sacar valores da Conta Centralizadora, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações; observadas as condições de excussão da alienação fiduciária previstas neste Contrato e na legislação aplicável.

DS
FGS

DS
SL

7.2.2. O Fiduciante ressarcirá a Fiduciária de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses da Fiduciária e/ou dos titulares das Debêntures e dos CRI ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios, honorários de auditores independentes e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares à Fiduciária e/ou aos titulares das Debêntures e dos CRI, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, exclusivamente relacionados à excussão dos CRI Garantia, sendo certo que não serão arcadas pelo Fiduciante os custos e despesas referente à cobrança do devedor dos CRI Garantia e/ou para excussão das garantias atreladas aos CRI Garantia, que serão tratados no âmbito dos procedimentos do CRI Garantia.

7.3. Observado o disposto acima, no caso de qualquer evento de inadimplemento dos CRI Garantia que, de forma direta ou indireta, impactem o cumprimento das Obrigações Garantidas, incluindo a obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório prevista na Escritura de Emissão de Debentures, a Fiduciária, antes de iniciar qualquer procedimento de excussão da presente Garantia, deverá comparecer nas assembleias de investidores dos CRI Garantia, na qualidade de detentora dos direitos econômicos e políticos dos titulares de CRI Garantia em função da constituição do Usufruto, exercendo seu direito de voto mediante orientação dos investidores dos CRI, para perseguir a cobrança do lastro dos CRI Garantia e execução de suas garantias próprias, de forma a destinar todos os recursos oriundos de tais cobranças e execuções no âmbito dos CRI Garantia para quitação das Obrigações Garantidas, conforme cascata de pagamento previstas no Termo de Securitização ("Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia"). A não aprovação, por parte dos investidores dos CRI ou por parte dos titulares dos CRI Garantia, conforme o caso, para que a Fiduciária inicie os Procedimentos Prévios no âmbito dos CRI Garantia, ou qualquer outorga de renúncia (*waiver*) ou prazo de cura que culmine no não pagamento ou extensão do prazo para pagamento do lastro dos CRI Garantia ou de quaisquer de suas garantias, eventualmente aprovado pelos titulares dos CRI Garantia, não gerará o vencimento antecipado das Debêntures.

7.3.1. Enquanto os Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia estiverem em execução, o Fiduciante não será obrigado a arcar com qualquer Obrigação Garantida no âmbito dos Documentos da Operação, observado que, uma vez decorridos 60 (sessenta) dias da notificação, pela Fiduciária à Fiduciante, de notificação acerca do exaurimento dos Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia e não efetivação do (a)

DS
FGS

DS
SL

pagamento do lastro dos CRI Garantia e (b) execução das garantias no âmbito dos CRI Garantia, restará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático.

7.3.2. Fica desde já ajustado que após a realização dos Procedimentos Prévios no Âmbito dos CRI Garantia, caso ainda exista algum saldo remanescente não adimplido das Obrigações Garantidas prevista nos Documentos da Operação, tais Obrigações Garantidas serão consideradas integralmente adimplidas e extintas, de forma que o Fiduciante não estará obrigada a efetuar qualquer pagamento adicional no âmbito dos Documentos da Operação, e será considerado livre e adimplente com todas as Obrigações Garantidas

7.4. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de alienação fiduciária não prejudicará a excussão das demais garantias eventualmente constituídas no âmbito da Emissão, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.

7.5. O Fiduciante, neste ato e na medida permitida em lei, renuncia em favor da Fiduciária a qualquer privilégio legal ou contratual relativo aos Bens Alienados Fiduciariamente ou aos Direitos Creditórios Residuais que possa afetar a livre e integral exequibilidade, exercício ou transferência, conforme o caso, de quaisquer dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais, nos termos deste Contrato.

7.6. O Fiduciante desde já se obriga a praticar todos os atos que lhe seja exigível e a cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias à realização da venda pública ou privada dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais.

7.7. A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste Contrato não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.8. O Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 684 e 686, § único, do Código Civil, com os mais amplos poderes

DS
FGS

DS
SL

para tomar, na ocorrência de um Evento de Excussão de Garantia e até que tal Evento de Excussão de Garantia tenha sido sanado, todas as providências necessárias e elaborar e celebrar todos os atos necessários para transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais à Fiduciária, nos termos da presente Cláusula e conforme modelo de procuração constante do Anexo I. O Fiduciante deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 684 e 686, § único, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 685, todos do Código Civil.

7.9. A garantia prevista no presente Contrato será adicional a quaisquer outras constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, e poderá ser excutada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra garantia. A excussão pela Fiduciária da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato não deverá impedir a Fiduciária de excutir quaisquer outras garantias constituídas no âmbito da Emissão.

7.10. Até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas integralmente, o Fiduciante neste ato renuncia a seus direitos de sub-rogação contra a Fiduciária e os titulares dos CRI, na condição de credores originais das Obrigações Garantidas, e, portanto, o Fiduciante não terá direito a recuperar dos titulares dos CRI ou de qualquer adquirente dos Bens Alienados Fiduciariamente, qualquer valor pago em conexão com às Obrigações Garantidas, com os CRI ou em conexão com os valores resultantes da excussão da presente garantia e não deverá se sub-rogar os direitos creditórios correspondentes às Obrigações Garantidas.

7.11. Fica desde já ajustado após a excussão da Garantia aqui prevista, independentemente do valor de mercado dos CRI Garantia, suficiência dos CRI Garantia ou mesmo que tais CRI Garantia estejam em situação de *default* e as Obrigações Garantidas ainda possuam algum saldo remanescente, tais Obrigações Garantidas serão consideradas integralmente adimplidas e extintas, de forma que o Fiduciante não estará obrigada a efetuar qualquer pagamento adicional no âmbito dos Documentos da Operação, e será considerada livre e adimplente com todas as Obrigações Garantidas.

DS
FGS

DS
SL

8. CLÁUSULA OITAVA TÉRMINO E LIBERAÇÃO

8.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas e apresentação do Termo de Liberação, este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da alienação fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Bens Alienados Fiduciariamente e sobre os Direitos Creditórios Residuais.

8.2. Observado o disposto na Cláusula 8.1 acima, a Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas do Fiduciante, deverá celebrar e entregar ao Fiduciante, com cópia para a Instituição Custodiante, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data da solicitação pelo Fiduciante, um termo de liberação da presente garantia ("Termo de Liberação"), e, conseqüentemente, devolverá ao Fiduciante os Bens Alienados Fiduciariamente e os Direitos Creditórios Residuais que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido vendidos ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária nos termos deste Contrato.

9. CLÁUSULA NONA DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Todas as comunicações e notificações entre as Partes serão consideradas válidas sempre que feitas por escrito ou por meio eletrônico e encaminhadas para os seguintes endereços, inclusive para o Agente Fiduciário:

Se para o Fiduciante:

RB CAPITAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi

CEP 04543-011 – São Paulo, SP

At.: Renato Peres

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: tesouraria@rbcapital.com

Se para a Fiduciária:

GAIA SECURITIZADORA S.A.

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

Rua Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar
CEP 04544-051 – São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Pacífico
Telefone: (11) 3047-1010
E-mail: gestaocri@grupogaia.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi
CEP 04534-002 – São Paulo, SP
At.: Matheus Gomes Faria | Pedro Paulo Oliveira
Telefone: (11) 3090-0447
E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

9.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

9.1.2. Para os fins da Cláusula 9.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

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

9.3. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste

DS
FGS

DS
SL

Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

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

9.5. O presente Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

9.6. As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro.

9.7. As Partes reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 497, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.8. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI e/ou das Debêntures, sempre que e somente (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, da B3 e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI e/ou das Debêntures.

9.9. Este Contrato não poderá ser cedido e/ou transferido pelo Fiduciante, sem o prévio e expresse consentimento da Fiduciária e dos titulares dos CRI, exceto na hipótese prevista na Cláusula 2.5 acima.

DS
FGS

DS
SL

9.10. Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

9.11. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que a Fiduciária e o Agente Fiduciário se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

10. CLÁUSULA DEZ LEGISLAÇÃO E FORO

10.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.2. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato.

10.3. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários ou decorrentes deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas.

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

São Paulo, 24 de março de 2021

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

(Página de Assinaturas 1/2 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças ", celebrado entre a RB Capital S.A. e a Gaia Securitizadora S.A.)

RB CAPITAL S.A.

Nome: Marcelo Michalúá
CPF: 127.314.838-06

Nome: Glauber da Cunha Santos
CPF: 120.547.898-10

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

(Página de Assinaturas 2/2 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a RB Capital S.A. e a Gaia Securitizadora S.A.)

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Lucas Drummond Alves
CPF: 070.219.596-05

Nome: Rodrigo Shyton
Cargo: 407.542.928-86

Testemunhas:

Nome: Fabiano da Silva Valencio
CPF/ME: 289.130.288-59

Nome: Camila Santos Coppola
CPF/ME: 381.266.878-51

^{DS}
FGS

^{DS}
SL

ANEXO I
MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato, **RB CAPITAL S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 20.502.525/0001-32, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Outorgante"), neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador, **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Outorgado"), a quem confere, no âmbito do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de março de 2021, entre Outorgante e o Outorgado ("Contrato de Alienação Fiduciária"), amplos e específicos poderes para dispor, resgatar e transferir todos e quaisquer dos direitos vinculados aos Bens Alienados Fiduciariamente e aos Direitos Creditórios Residuais em caso de Evento de Excussão de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), desde que observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária, conforme segue:

1. nas hipóteses estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária, vender, alienar, ceder, transferir, resgatar ou por qualquer outro meio dispor de todos e quaisquer dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais, segundo os termos e condições considerados adequados pelo Outorgado, transferindo posse e domínio, dando e recebendo quitação;
2. requerer todas e quaisquer aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para a transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente e dos Direitos Creditórios Residuais a terceiros, inclusive, ainda que de forma não exaustiva, aprovações prévias ou consentimentos do Banco Central do Brasil, da Secretaria da Receita Federal, Junta Comercial e de quaisquer outras agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros;

DS
FGS

DS
SL

3. exclusivamente no que tange aos Bens Alienados Fiduciariamente, aos Direitos Creditórios Residuais e ao Contrato de Alienação Fiduciária, representar a Outorgante na República Federativa do Brasil perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Protesto, Juntas Comerciais, instituições bancárias, Banco Central do Brasil e Secretaria da Receita Federal;

4. comparecer e votar, tomando parte em assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da série 160ª da 4ª emissão da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, anteriormente qualificada ("Titulares de CRI Série 160"), em relação a quaisquer matérias que venham a ser submetidas aos titulares de CRI, desde que conforme orientação dos Titulares de CRI Série 160, conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das séries 160ª e 161ª da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*", firmado entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 24 de março de 2021;

5. assinar quaisquer documentos, como livros, termos e atas, no sentido de exercer plenamente a prerrogativa prevista no item 4 anterior; e

praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data, devendo ser renovada de modo a permanecer válida até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, sendo vedado o seu substabelecimento.

O Outorgado é ora nomeado procurador da Outorgante em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos dos artigos 684 e 683 § único do Código Civil.

Esta procuração será interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

Esta procuração e o exercício dos direitos nela outorgados estão vinculados ao Contrato de Alienação Fiduciária. Os termos que não sejam definidos de outra forma nesta

DS
FGS

procuração terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária.

A presente procuração é outorgada em [=], na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

^{DS}
FGS

^{DS}
SL