

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I. Pelo presente instrumento particular, na qualidade de alienantes fiduciantes,

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 14.289.798/0001-48 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.485.718, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Damha Urbanizadora II”);

**AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Parte D, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.289.798/0001-48 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.210.335.725, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“AD Empreendimentos” e, em conjunto com Damha Urbanizadora II, “Fiduciantes”);

II. na qualidade de credora fiduciária,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Securitizadora”, sendo as Fiduciantes e a Securitizadora doravante designadas, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

III. e, na qualidade de intervenientes anuentes:

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II – SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Miguel Damha, nº 225, sala 08, CEP 19053-681, inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.222.210.817, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Companhia”);

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401 - Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário dos CRI”).

## CONSIDERANDO QUE:

- (i) na Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Damha Urbanizadora II, realizada em 14 de junho de 2021 ("Aprovação Societárias"), foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Damha Urbanizadora II ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no *caput* do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com seu estatuto social; **(b)** a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo); e **(c)** a autorização aos diretores e administrador da Damha II Urbanizadora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga da Alienação Fiduciária de Quotas e/ou à realização da operação de Securitização (conforme definido abaixo);
- (ii) em 14 de junho de 2021, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.*" entre a Damha Urbanizadora II, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo), a AD Administração e Participações S.A. ("Fiadora") ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi regulada a Emissão;
- (iii) as Debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual se tornou credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Damha Urbanizadora II no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");
- (iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
- (v) a Securitizadora realizou a vinculação dos Créditos Imobiliários à 383ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("CRI" e "Securitização", respectivamente);

- (vi) a emissão dos CRI foi realizada, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”) e a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), com o estabelecido no termo de securitização dos CRI (“Termo de Securitização”), celebrado em 14 de junho de 2021 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;
- (vii) adicionalmente à Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias: **(a)** cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos imobiliários descritos no “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Damha Urbanizadora II e a Securitizadora, com interveniência da Companhia, entre outras partes, (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”); **(b)** alienação fiduciária de determinado imóvel de propriedade da Encalso Construções Ltda. (“Encalso”), conforme descrito no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Com Condição Resolutiva e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Encalso, a Securitizadora e a Damha Urbanizadora II (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”, em conjunto com o presente Contrato, os demais Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, os “Contratos de Garantia”); e **(c)** garantia fidejussória em forma de fiança outorgada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão (“Fiança”);
- (viii) as Fiduciantes são legítimas proprietárias de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Companhia; e
- (ix) as Fiduciantes desejam outorgar a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Securitizadora, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato (conforme definido abaixo).

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

## **CLÁUSULA I – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**1.1.** Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações

relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Damha Urbanizadora II perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, em especial, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Atualização Monetária, à Remuneração, ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, ao Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e aos Encargos Moratórios; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes, pelo presente, de forma irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), e, conforme aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos bens e direitos indicados abaixo, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, nos termos e condições previstos neste Contrato ("Alienação Fiduciária de Quotas"):

- (i)** a totalidade das quotas de emissão da Companhia, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, conforme indicado no Anexo I deste Contrato, todas de titularidade das Fiduciantes ("Quotas Alienadas Fiduciariamente"); e
- (ii)** todas e quaisquer novas quotas emitidas e que venham a ser emitidas pela Companhia que venham a ser subscritas e integralizadas, recebidas e/ou adquiridas, a qualquer título, pelas Fiduciantes, inclusive decorrentes de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, títulos, opções subscritas ou adquiridas, desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária ("Novas Quotas", sendo certo que, para todos os fins e efeitos de direito e do presente Contrato, as Novas Quotas integram definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", independentemente da formalização de qualquer aditamento ao presente Contrato).

**1.2.** Complementarmente, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cedem fiduciariamente, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") e do artigo 66-B da Lei 4.728, os direitos indicados abaixo, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e

desembaraçados de quaisquer Ônus, nos termos e condições previstos neste Contrato ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas, a "Garantia"), todos os direitos das Fiduciantes decorrentes da sua participação societária na Companhia e das Quotas Alienadas Fiduciariamente, incluindo mas não se limitando a:

- (i) todos os dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de Novas Quotas), lucros, frutos, rendimentos, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores atribuídos, declarados e ainda não pagos ou a serem declarados, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos e/ou atribuídos às Fiduciantes em razão das Quotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive mediante a permuta, alienação ou qualquer outra forma de disposição das Quotas Alienadas Fiduciariamente e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Quotas Alienadas Fiduciariamente sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários), assim como todas as outras quantias pagas ou a serem pagas em decorrência de, ou relacionadas a quaisquer das Quotas Alienadas Fiduciariamente ("Rendimentos das Quotas");
- (ii) o direito de subscrição de Novas Quotas representativas do capital social da Companhia; e
- (iii) todos os títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens ou direitos adquiridos e que venham a ser adquiridos pelas Fiduciantes com o produto da realização das Quotas Alienadas Fiduciariamente, sendo que os recursos decorrentes dos incisos (i) a (iii) devem ser obrigatoriamente depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 2.6 deste Contrato (os incisos (i) a (iii) em conjunto com as Quotas Alienadas Fiduciariamente, os "Bens e Direitos Dados em Garantia").

**1.3.** Para evitar qualquer interpretação diversa, fica desde já certo e acordado que fazem parte da presente Alienação Fiduciária de Quotas apenas as quotas de propriedade das Fiduciantes, não sendo oneradas quotas de propriedade de parceiros das Fiduciantes na Companhia.

**1.4.** A Garantia resulta na transferência à Securitizadora, da propriedade fiduciária e da posse indireta dos Bens e Direitos Dados em Garantia, permanecendo a sua posse direta com as Fiduciantes.

**1.5.** Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Bens e Direitos Dados em Garantia, as Fiduciantes responderão, sob as penas da lei, se ceder, transferir ou, por qualquer forma, negociar os Bens e Direitos Dados em Garantia com terceiros e/ou se sobre eles constituir quaisquer Ônus, exceto se assim permitido no presente Contrato e nos demais Documentos da Securitização.

**1.6.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Bens e Direitos Dados em Garantia no âmbito do presente Contrato.

**1.7.** Fica desde já certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Garantia e das demais garantias que forem constituídas no âmbito da Escritura de Emissão, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma das garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora.

**1.8.** A Securitizadora renuncia à sua faculdade de ter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam os Bens e Direitos Dados em Garantia, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei 4.728 ("Documentos Comprobatórios"), devendo as Fiduciantes encaminhar cópia dos referidos Documentos Comprobatórios à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, na presente data. As Fiduciantes manterão os Documentos Comprobatórios originais sob sua posse direta, a título de fiel depositária, obrigando-se a entregá-los, quando solicitado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, em caso de qualquer inadimplemento de obrigação pelas Fiduciantes, ou em caso de sua liquidação ou insolvência, nos termos do artigo 20 da Lei 9.514, declarando-se ciente de suas responsabilidades civis e penais pela conservação e entrega desses documentos.

**1.9.** As Partes desde já reconhecem que este Contrato é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

**1.10.** As Partes declaram, para fins da legislação aplicável, que as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Anexo III ao presente Contrato.

**1.11.** As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar em seu inteiro teor. A descrição ora oferecida das Obrigações Garantidas, conforme previstas e caracterizadas no Anexo III deste Contrato visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma ou modifica, sob qualquer aspecto, os direitos da Securitizadora, no âmbito das Debêntures.

**1.12.** Para os fins da Cláusula 1.1 acima, as Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições da Escritura de Emissão, do Instrumento de Emissão de CCI e do Termo de Securitização (em conjunto, os "Documentos da Securitização").

**1.13.** Tendo em vista que a Companhia é controlada integralmente pelas Fiduciantes, as Fiduciantes declaram que se beneficiam indiretamente da Operação de Securitização.

**1.14.** Não será devida qualquer compensação pecuniária às Fiduciárias em razão da Garantia de que trata este Contrato.

## **CLÁUSULA II – FORMALIDADES E REGISTROS**

**2.1.** As Fiduciárias e a Companhia obrigam-se a:

- (i)** em até 10 (dez) Dias Úteis após a celebração deste Contrato e em até 5 (cinco) Dias Úteis de quaisquer eventuais aditamentos a este Contrato ("Aditamentos"), protocolar para registro este Contrato e os Aditamentos no Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (a) da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e (b) da Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos");
- (ii)** fornecer 1 (uma) via original do presente Contrato e/ou de quaisquer Aditamentos devidamente registrada na forma do inciso (i) acima à Securitizadora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos e cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de acompanhamento;
- (iii)** em até 10 (dez) Dias Úteis após a data de celebração deste Contrato e em até 5 (cinco) Dias Úteis de quaisquer Aditamentos, observado o disposto na Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020, conforme alterada ("Lei 14.030"), protocolar para registro na respectiva junta comercial competente uma alteração do Contrato Social da Companhia refletindo a Garantia constituída nos termos deste Contrato, através da inclusão da seguinte linguagem:

*"100% (cem por cento) do capital social da Empreendimentos Imobiliários Damha – São José do Rio Preto II - SPE Ltda. ("Companhia"), e quaisquer novas quotas de emissão da Companhia, inclusive decorrentes de desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros e reservas e/ou qualquer tipo de reorganização societária, bem como a totalidade dos direitos decorrentes ou que venham a ser obtidos em decorrência de tais quotas, tais como (i) os respectivos dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas quotas), lucros, frutos, rendimentos, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores atribuídos, declarados e ainda não pagos ou a serem declarados, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos e/ou atribuídos, inclusive mediante a permuta, alienação ou qualquer outra forma de disposição de tais quotas; e (ii) o direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social da Companhia, bem como direitos de preferência e opções de titularidade, encontram-se alienados ou cedidos fiduciariamente, conforme o caso, em benefício da True Securitizadora S.A. ("Beneficiária"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e*

*Outras Avenças” celebrado em 14 de junho de 2021 entre as únicas quotistas da Companhia, a Beneficiária e, na qualidade de interveniente anuente, a Companhia, entre outras partes. Os direitos de voto decorrentes das quotas da Companhia estão sujeitos às restrições previstas em referido contrato de alienação fiduciária”; e*

**(iv)** fornecer documentos comprobatórios dos registros mencionados no inciso (iii) à Securitizadora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos e cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.

**2.2.** As Fiduciantes e a Companhia serão as responsáveis pelos custos e despesas e providências que venham a ser necessários para a constituição, manutenção e liberação da Garantia, incluindo aqueles relacionados ao registro deste Contrato.

**2.3.** Mediante o registro deste Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e o registro da Garantia no contrato social da Companhia, nos termos previstos na Cláusula 2.1 acima, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia em nome da Securitizadora, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciantes as possuidoras diretas e a Securitizadora possuidora indireta dos Bens e Direitos Dados em Garantia, observado o disposto neste Contrato, sendo que, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, as Fiduciantes terão direito à posse direta e utilização dos Bens e Direitos Dados em Garantia, observado o disposto neste Contrato.

**2.4.** A Securitizadora poderá apresentar o presente Contrato, bem como seus eventuais Aditamentos, para registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, obrigando-se as Fiduciantes ou a Companhia, neste caso, a reembolsá-la de todos os custos incorridos com o processo de registro, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro pretendido. A apresentação deste Contrato para registro ou qualquer outra providência nesse sentido que seja adotada pela Securitizadora não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida pelas Fiduciantes em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato.

**2.5.** Em caso de subscrição, aquisição e/ou constituição de quaisquer Novas Quotas e Bens e Direitos Dados em Garantia, as Fiduciantes e a Companhia, às suas expensas, obrigam-se a celebrar aditamento a este Contrato e efetuar todos os registros, autorizações e averbações exigidos nos termos deste Contrato e/ou da legislação vigente aplicável para o fim de formalizar a Alienação Fiduciária das Quotas instituída pelo presente Contrato e permitir que a Securitizadora exerça integralmente todos os direitos que lhe são aqui assegurados, incluindo:

- (i) notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRIs, por escrito, para informar sobre as Novas Quotas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de subscrição, aquisição ou constituição de quaisquer Novas Quotas;
- (ii) celebrar aditamento a este Contrato, substancialmente na forma do Anexo II deste Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de subscrição, aquisição ou constituição de quaisquer Novas Quotas; e
- (iii) observar as formalidades e os prazos previstos na Cláusula 2.1 acima, de forma a refletir a emissão das Novas Quotas e a consequente alienação fiduciária sobre as mesmas.

**2.5.1.** Fica desde já certo e ajustado que as providências mencionadas na Cláusula 2.5 acima são meramente declaratórias do ônus já constituído por meio do presente Contrato e, portanto, não são condição para a constituição, eficácia ou exequibilidade da Garantia sobre Novas Quotas ou quaisquer Bens e Direitos Dados em Garantia relativos às Novas Quotas, os quais devem ser considerados automaticamente incorporados à presente Garantia para todos os fins de direito.

**2.6.** Mediante a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado das Debêntures, quaisquer valores decorrentes dos Rendimentos das Quotas deverão, obrigatoriamente, ser depositados pela Companhia na conta corrente nº 46575-3, agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora"), autorizando expressamente a Securitizadora a utilizar referidos recursos para quitar total ou parcialmente as Obrigações Garantidas na forma disposta na Escritura de Emissão.

**2.7.** Para fins do disposto na Cláusula 2.6 acima, as Fiduciantes **(i)** obrigam-se a transferir para a Conta Centralizadora, todo e qualquer recurso que vier a receber em virtude desta Garantia de forma diversa da prevista neste Contrato em até 1 (um) Dia Útil após seu recebimento; e **(ii)** autoriza expressamente a Securitizadora, a critério da Securitizadora, a utilizar referidos recursos para quitar total ou parcialmente as Obrigações Garantidas, por conta e ordem das Fiduciantes, nos termos da Escritura de Emissão.

**2.8.** O pagamento parcial das Obrigações Garantidas na forma do disposto na Cláusula 2.8 acima não isenta ou desobriga a Damha Urbanizadora II ou a Fiadora de realizar a integral quitação das Obrigações Garantidas, tampouco resulta em exoneração correspondente dos Bens e Direitos dados em Garantia no âmbito deste Contrato.

**2.8.1.** Caso qualquer Fiduciante receba recursos dos Bens e Direitos Dados em Garantia em desconformidade com o disposto neste Contrato, a referida Fiduciante deverá recebê-los na qualidade de fiel depositária, nos termos do artigo 627 do Código Civil, e deverá transferir tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil do referido depósito, sob pena de multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor transferido em atraso, e juros de mora não compensatórios

calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas incorridas para cobrança, se houver.

**2.9.** As Fiduciantes reconhecem e concordam que não poderão alterar ou solicitar a alteração do direcionamento dos pagamentos dos Bens e Direitos Dados em Garantia prevista neste Contrato sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora.

### **CLÁUSULA III – EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO DECORRENTE DAS QUOTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE**

**3.1.** Observados os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização, desde que não haja a ocorrência **(i)** de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão; ou **(ii)** do vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integral e efetivamente quitadas, as Fiduciantes poderão exercer seus direitos de voto referentes às Quotas Alienadas Fiduciariamente livremente durante a vigência deste Contrato, com exceção das deliberações societárias concernentes à Companhia relativas às matérias a seguir relacionadas, as quais, durante toda a vigência deste Contrato, em qualquer hipótese e/ou circunstância, estarão sempre sujeitas ao veto, por escrito, da Securitizadora:

- (i)** participação em grupo de sociedades, associações, *joint ventures* e consórcio com terceiros envolvendo a Companhia e aquisição de controle de outras sociedades inclusive aquelas relacionadas à consecução e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nos imóveis indicados na Escritura de Emissão, ressalvadas as parcerias imobiliárias já existentes na presente data com os terrenistas relativas aos empreendimentos imobiliários incluídos na operação;
- (ii)** alteração no contrato social da Companhia que contrarie o disposto neste Contrato, nos Documentos da Securitização e/ou dificultem, restrinjam, inviabilizem, ou afetem adversamente os direitos e prerrogativas outorgados à Securitizadora em virtude da Garantia constituída por meio do presente Contrato e/ou pelos demais Documentos da Securitização;
- (iii)** incorporação, fusão ou cisão da Companhia ou a transformação da Companhia em qualquer outro tipo societário, bem como resgate ou amortização de quotas representativas do capital social da Companhia, seja com redução, ou não, de seu capital social e/ou contribuição de bens ao capital;
- (iv)** redução do capital social da Companhia;
- (v)** qualquer alteração na política de distribuição de dividendos, frutos ou vantagens;

- (vi) celebração de qualquer documento ou a prática de qualquer ato cujo objetivo seja aprovar, requerer ou concordar com falência, liquidação, dissolução, recuperação, judicial ou extrajudicial, ou caracterização de insolvência da Companhia;
- (vii) alteração do objeto social da Companhia que resulte na modificação da atividade principal exercida pela Companhia na data da assinatura do presente Contrato;
- (viii) emissão de nova classe ou espécie de quotas, bem como a outorga por qualquer da Companhia de opção de compra de quaisquer desses títulos;
- (ix) amortização, conversão, resgate ou recompra de quotas de emissão da Companhia para cancelamento ou manutenção em tesouraria e/ou realização de desdobramento ou grupamento de quotas;
- (x) alteração das características, preferências, vantagens e condições das Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- (xi) qualquer deliberação que caracterize hipóteses de vencimento antecipado nos termos da Escritura de Emissão e/ou que cause diretamente o inadimplemento das Obrigações Garantidas;
- (xii) quaisquer outros eventos que requeiram o consentimento da Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização; e
- (xiii) constituição e/ou prestação de quaisquer Ônus que limite, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre as quotas de emissão da Companhia, bem como sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade da Companhia, em benefício de qualquer terceiro, exceto pela presente Garantia e pelas Garantias da Securitização.

**3.2.** Para fins de esclarecimento, a Securitizadora declara que, observado o disposto na Cláusula 3.5 abaixo, as Fiduciantes poderão exercer seu direito de voto livremente no curso normal das atividades necessárias para viabilizar a regular consecução do seu objeto social, desde que não resulte em qualquer das hipóteses previstas nos incisos acima.

**3.3.** As Fiduciantes se obrigam a notificar previamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de deliberação acerca de quaisquer das matérias relacionadas na Cláusula 3.1 acima, apresentando detalhes acerca da matéria a ser analisada e sua intenção de voto ("Comunicação de Deliberação").

**3.3.1.** Após o recebimento da Comunicação de Deliberação, a Securitizadora deverá convocar assembleias gerais de titulares de CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Deliberação e observadas as demais formalidades constantes do Termo de Securitização, a fim de que os titulares de CRI deliberem sobre a possibilidade

de veto da deliberação pela Securitizadora, com relação às matérias elencadas na Cláusula 3.1 acima.

**3.3.2.** Fica desde já certo e ajustado que a Securitizadora somente poderá se manifestar conforme instruído pelos titulares dos CRI após a realização das assembleias gerais dos titulares dos CRI. Caso qualquer das assembleias não seja instalada ou, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito de veto previsto nesta Cláusula 3 acima, sendo certo que seu silêncio, nessa hipótese, não será interpretado como negligência, não podendo ser a ele imputado qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação e as Fiduciárias deverão se abster de votar e aprovar tais matérias.

**3.3.3.** A Securitizadora deverá encaminhar às Fiduciárias manifestação acerca da referida matéria com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data prevista para a deliberação, conforme indicada na Comunicação de Deliberação.

**3.3.4.** Na hipótese de ser tomada qualquer deliberação societária com infração ao disposto na manifestação da Securitizadora de que trata a Cláusula 3.3.3 acima, no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Securitização, tal deliberação será nula de pleno direito, assegurado à Securitizadora o direito de tomar as medidas legais cabíveis para impedir que tal deliberação produza quaisquer efeitos, antes ou após a sua aprovação.

**3.3.5.** A Companhia não deverá registrar ou implementar qualquer manifestação de voto que viole os termos e condições previstos no presente Contrato, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização ou que, por qualquer outra forma, possa ter um efeito prejudicial quanto à eficácia, validade ou prioridade da Garantia.

**3.4.** A obrigação prevista nesta Cláusula 3 configura-se obrigação de fazer, nos termos do artigo 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil") sujeitando-se às disposições ali previstas, em especial à concessão de tutela específica da obrigação.

**3.5.** Não obstante o disposto acima, mediante a ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado e, independentemente da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures, todos e quaisquer direitos de voto no âmbito da Companhia só poderão ser exercidos mediante o prévio consentimento por escrito da Securitizadora, sendo certo que deverá ser obtido um consentimento específico para a reunião de sócios a ser realizada. Caso a Securitizadora, orientada pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização, opte por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, as Fiduciárias poderão voltar a exercer seus direitos de voto em conformidade com a Cláusula 3.1 acima.

## CLÁUSULA IV – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS FIDUCIANTES E DA COMPANHIA

**4.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas na Escritura de Emissão, neste Contrato e aquelas decorrentes da legislação, as Fiduciantes e a Companhia obrigam-se, de forma individual, irrevogável e irretroatável, a:

- (i)** sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima e seguintes, tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Garantia, devendo, em até 10 (dez) dias contados da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Securitizadora as medidas adotadas para atender referidas solicitações;
- (ii)** adotar as medidas cabíveis para defender, tempestivamente e de forma adequada, às suas próprias custas e expensas, os direitos da Securitizadora sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Securitizadora indene e salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários advocatícios razoáveis e despesas judiciais ou extrajudiciais): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente aos Bens e Direitos Dados em Garantia; **(b)** referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pelas Fiduciantes ou pela Companhia ou obrigações por elas assumidas neste Contrato; e/ou **(c)** referentes à formalização e ao aperfeiçoamento da presente Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com este Contrato;
- (iii)** notificar a Securitizadora **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente, ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento, acontecimento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente os Bens e Direitos Dados em Garantia, a presente Garantia ou a capacidade das Fiduciantes ou da Companhia de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização de que seja parte; e **(b)** em até 1 (um) Dia Útil de referida ciência, acerca da constituição de qualquer Ônus que recaia sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia. Para os fins deste Contrato, "Ônus" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ainda que sob condição suspensiva, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

- (iv)** enviar à Securitizadora cópia de todas as deliberações tomadas com relação à declaração ou pagamento de dividendos pela Companhia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de sua ocorrência;
- (v)** na qualidade de quotista da Companhia, não **(a)** autorizar a realização de qualquer pagamento de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros, em desconformidade com os demais Documentos da Securitização e/ou com este Contrato; ou **(b)** deliberar ou permitir que seja tomada qualquer deliberação que possa direta ou indiretamente, prejudicar, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, quaisquer direitos outorgados à Securitizadora por este Contrato;
- (vi)** obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Securitizadora, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados;
- (vii)** praticar ou fazer com que sejam praticados quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a manutenção das Obrigações Garantidas, obrigando-se, inclusive, mas não somente, a defender, de forma tempestiva e eficaz, todos os direitos da Securitizadora sobre as garantias da Operação de Securitização contra quaisquer processos administrativos ou judiciais que venham a ser propostos por terceiros e que possam, de qualquer forma, afetar de maneira adversa as Obrigações Garantidas e/ou as garantias da Operação de Securitização;
- (viii)** não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia, ainda que sob condição suspensiva; **(b)** criar qualquer Ônus, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que sob condição suspensiva ou para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia; **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos outorgados à Securitizadora por este Contrato; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer Ônus sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia;
- (ix)** manter e/ou fazer com que sejam mantidos os Bens e Direitos Dados em Garantia em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus (exceto pela Garantia constituída neste Contrato) e em perfeito estado de segurança e utilização;

- (x)** sem prejuízo da obrigação assumida nos incisos (viii) e (ix) acima, na hipótese de ser verificado qualquer Ônus, sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia, que não os previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Securitização, **(a)** envidar esforços para obter medida judicial suspendendo o respectivo Ônus; ou **(b)** caso não sejam suspensos os Ônus referidos na alínea (a) acima, oferecer reforço de garantia em valor suficiente para cobrir os Bens e Direitos Dados em Garantia objeto do Ônus, em até 30 (trinta) dias contados da verificação do respectivo Ônus;
- (xi)** tempestivamente e de modo adequado, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Contrato), bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Securitizadora solicite por escrito a fim de constituir, conservar a validade, formalizar e aperfeiçoar esta Garantia, ou para permitir que a Securitizadora possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Contrato ou da lei aplicável, às suas expensas;
- (xii)** assegurar que, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a totalidade dos recursos relativos aos Bens e Direitos Dados em Garantia, incluindo mas não se limitando aos Rendimentos das Quotas, seja direcionada diretamente para a Conta Centralizadora;
- (xiii)** não solicitar e/ou praticar quaisquer atos que possam resultar no redirecionamento dos recursos decorrentes dos Bens e Direitos Dados em Garantia para qualquer outra conta corrente que não à Conta Centralizadora, caso seja verificado a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (xiv)** enviar mensalmente ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o 4º (quarto) Dia Útil de cada mês, e até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimentos da Companhia;
- (xv)** manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Garantia sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- (xvi)** não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos no Anexo IV ou Anexo V, conforme o caso, deste Contrato, obrigando-se a manter a respectiva procuração vigente durante até a quitação das Obrigações Garantidas;
- (xvii)** não aprovar a conversão das Quotas Alienadas Fiduciariamente, no todo ou em parte, em qualquer outro tipo de valor mobiliário, exceto se e desde que **(a)** tal

conversão seja, prévia e expressamente, aprovada por escrito pela Securitizadora; e **(b)** sobre tais valores mobiliários seja devidamente constituída a garantia prevista neste Contrato e nos termos de referida aprovação;

- (xviii)** pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, conforme aplicável;
- (xix)** adiantar ou reembolsar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares dos CRI, mediante solicitação por escrito, todas as despesas, tributos, emolumentos, encargos, despesas e custos (inclusive honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais e extrajudiciais) comprovados que venham a ser necessários para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI e da Securitizadora em relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia ou para a assinatura, celebração, registro, formalização, transferência do produto da execução da Garantia e a extinção e/ou execução deste Contrato (quer de forma amigável, judicial ou extrajudicialmente ou por qualquer outro meio) ou quaisquer outros documentos produzidos de acordo com o presente (incluindo aditamentos a este);
- (xx)** fornecer e/ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outra Cláusula deste Contrato relacionados aos Bens e Direitos Dados em Garantia que a Securitizadora possa vir a, razoavelmente, solicitar no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da solicitação ou, em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em até 3 (três) Dias Úteis do envio da solicitação pela Securitizadora, de forma a permitir que a Securitizadora verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Contrato;
- (xxi)** tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Contrato;
- (xxii)** a não celebrar quaisquer acordos de quotistas, nem qualquer contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, **(a)** restrinja ou dificulte o exercício dos direitos da Securitizadora nos termos deste Contrato, incluindo os direitos previstos na Cláusula III e VI, e/ou **(b)** vincule ou crie qualquer Ônus de disposição de quotas emitidas pela Companhia (tais como *tag along*, *drag along* e direitos de preferência, direito de primeira oferta ou qualquer outro direito ou procedimento para aquisição ou alienação de quotas de emissão da Companhia);

**(xxiii)** cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora na qual a Securitizadora declare que ocorreu qualquer inadimplemento ao presente Contrato, as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Securitizadora para excussão da Garantia;

**(xxiv)** sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, apresentar o presente Contrato devidamente registrado em todos os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos em até 30 (trinta) dias da assinatura do presente Contrato; e

**4.2.** Sem prejuízo do disposto acima, a Companhia se obriga, ainda, a

**(i)** arquivar o presente Contrato em sua sede social, deixando-o à disposição dos quotistas da Companhia;

**(ii)** não averbar transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente, por qualquer motivo, e/ou permitir a subscrição de Novas Quotas por qualquer terceiro que não as Fiduciantes; e

**(iii)** não registrar e/ou praticar quaisquer atos deliberados ou orientados, inclusive em razão de deliberação pelas Fiduciantes, na qualidade de quotistas da Companhia, em desconformidade com este Contrato.

**4.3.** As Fiduciantes responsabilizam-se integralmente pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade da presente Garantia, nesta data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas ou resolução desta Garantia nos termos da Cláusula 8.1 abaixo, o que ocorrer primeiro.

**4.4.** Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 1.8 e 4.1 acima, as Fiduciantes obrigam-se, ainda, a permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, na qualidade de fiel depositária, devendo, sob as penas da lei, custodiá-los, guardá-los, conservá-los, exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Securitizadora e/ou ao juízo competente, quando solicitados, **(i)** dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior previsto na legislação, caso necessário para o cumprimento pela Securitizadora de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Securitizadora com tal finalidade, ou caso assim solicitado pelo juízo competente, e **(ii)** imediatamente após a solicitação, em caso de qualquer inadimplemento de obrigação nos termos dos Documentos da Securitização e/ou ocorrência de evento de vencimento antecipado nos termos da Escritura de Emissão.

**4.4.1.** Para os fins do disposto neste Contrato, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Companhia deverá permanecer controlada integralmente pelas Fiduciantes, devendo as Fiduciantes subscrever quaisquer Novas Quotas de emissão da Companhia, de forma a manter a titularidade de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia. As Fiduciantes e a Companhia reconhecem que a Securitizadora não é e não será responsável, em qualquer hipótese, pela subscrição e/ou integralização de Novas Quotas.

**4.5.** Se as Fiduciantes e/ou a Companhia deixarem de cumprir qualquer obrigação contida no presente Contrato, observados os prazos aqui previstos, a Securitizadora poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que as Fiduciantes e a Companhia serão responsáveis por todas as despesas razoáveis, comprovadamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelos titulares dos CRI para cumprimento de referida obrigação, devendo reembolsar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação dos comprovantes de despesas.

**4.6.** O eventual cumprimento de tais obrigações pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciários dos CRI e/ou pelos titulares dos CRI não isenta as Fiduciantes e a Companhia das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação deste Contrato e da Escritura de Emissão pelas Fiduciantes e/ou pela Companhia, inclusive para fins do disposto na Escritura de Emissão.

**4.7.** O não cumprimento pelas Fiduciantes e/ou pela Companhia de quaisquer obrigações previstas nesta Cláusula constituirá, respeitados os prazos de cura estabelecidos neste Contrato, conforme aplicável, um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático nos termos da Escritura de Emissão.

## **CLÁUSULA V – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS FIDUCIANTES E DA COMPANHIA**

**5.1.** Sem prejuízo das demais declarações e garantias prestadas neste Contrato e na Escritura de Emissão, cada uma das Fiduciantes e a Companhia declaram e garantem, de forma não solidária entre si, na data deste Contrato, conforme aplicável, que:

- (i)** é sociedade devidamente organizada, constituída sob a forma de sociedade por ações ou sociedade empresária limitada, conforme o caso, e validamente existente segundo as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Operação de Securitização;
- (iii)** 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 de acordo com seu estatuto ou contrato social;
- (iv)** este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, sendo que em relação às Quotas Oneradas;

- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato;
- (vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e os demais Documentos da Securitização de que seja parte e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por assessores legais durante toda a referida negociação;
- (viii) a celebração, os termos e condições deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização e outorga da Garantia **(a)** não infringem o seu estatuto ou contrato social, conforme aplicável; **(b)** não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em: **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, e **(3)** na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo das Fiduciantes e/ou da Companhia, exceto por aqueles decorrentes deste Contrato; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que as Fiduciantes e/ou a Companhia estejam sujeitas; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Fiduciantes, a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
- (ix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro é exigido para o cumprimento de suas respectivas obrigações nos termos deste Contrato e para a constituição da Garantia pelas Fiduciantes, exceto **(a)** pelas formalidades previstas na Cláusula 2.1 acima; e **(b)** pela assinatura e demais formalidades relacionadas às Aprovações Societárias;
- (x) não há qualquer permissão, licença, autorização ou consentimento nas esferas federal, estadual, municipal ou de qualquer outra localidade que não tenham sido obtidos e que sejam necessários para a constituição da presente Garantia;
- (xi) desde que exigidas para o exercício de suas atividades, tem todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades diretamente, estando todas elas plenamente em vigor;
- (xii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização;

- (xiii)** não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado, ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
- (xiv)** a Garantia não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;
- (xv)** as Fiduciantes são as únicas e legítimas proprietárias e possuidoras, a justo título, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pela presente Garantia;
- (xvi)** os Bens e Direitos Dados em Garantia encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus que impeçam, prejudiquem ou restrinjam a constituição, manutenção e execução desta Garantia ou os direitos da Securitizadora nos termos deste Contrato, exceto pela presente Garantia;
- (xvii)** exceto por este Contrato, não existe qualquer outro contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vincule ou possa criar qualquer limitação de disposição dos Bens e Direitos Dados em Garantia;
- (xviii)** todos os Bens e Direitos Dados em Garantia estão e/ou estarão amparados pelos Documentos Comprobatórios;
- (xix)** os documentos e informações fornecidos à Securitizadora, ao assessor legal da Operação de Securitização e ao Agente Fiduciário dos CRI são verdadeiros, consistentes, precisos, completos e corretos e estão atualizados até a presente data e incluem os documentos e informações que entende relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a operação;
- (xx)** não tem conhecimento da existência de qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (a) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato ou (b) que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxi)** não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares àqueles previstos na procuração a ser outorgada nos termos do Anexo IV ou Anexo V, conforme o caso, a este Contrato;
- (xxii)** a procuração outorgada nos termos do Anexo IV ou Anexo V, conforme o caso, ao presente Contrato é devidamente outorgada em conformidade com seu estatuto ou contrato social e assinada por seus representantes legais, bem como confere, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;

- (xxiii)** recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo sobre todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Securitização;
- (xxiv)** está ciente e de acordo com todas as Cláusulas e condições do presente Contrato, inclusive das disposições que regulam o exercício do direito de voto e execução da Garantia;
- (xxv)** as Quotas Alienadas Fiduciariamente foram devidamente adquiridas ou subscritas e integralizadas, conforme o caso, pelas Fiduciantes;
- (xxvi)** nenhuma Quota Alienada Fiduciariamente foi emitida com infração a qualquer direito, seja de preferência ou de qualquer outra natureza, de qualquer quotista da Companhia;
- (xxvii)** detém o direito de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- (xxviii)** não há, com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente, quaisquer **(a)** bônus de subscrição; **(b)** opções; **(c)** fianças; **(d)** subscrições; **(e)** direitos; **(f)** reservas de quotas; **(g)** compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Companhia a emitir quotas ou garantias conversíveis em direito de aquisição de quotas por ele emitidas; e/ou **(h)** outros acordos contratuais referentes à compra das Quotas Alienadas Fiduciariamente ou de quaisquer outras quotas representativas do capital social da Companhia ou de quaisquer valores mobiliários conversíveis em quotas representativas do capital social da Companhia, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente que restrinjam a transferência ou disposição das referidas Quotas Alienadas Fiduciariamente por meio deste Contrato; e
- (xxix)** não existem quaisquer acordos de quotistas ou qualquer outro contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vincule ou possa criar qualquer Ônus, em relação às quotas emitidas pela Companhia.

**5.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1 acima, as Fiduciantes **(i)** estão cientes e de acordo com todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação da operação de Securitização; **(ii)** reconhece que a presente Garantia é constituída em seu benefício e interesse no âmbito da operação de Securitização, uma vez que a Companhia é sua subsidiária e beneficiária direta da operação de Securitização, bem como **(iii)** declara que a Garantia não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar.

**5.3.** As Fiduciantes e a Companhia serão responsáveis por eventuais prejuízos efetivamente comprovados que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, conforme decisão judicial transitada em julgado. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Securitização.

**5.4.** As Fiduciantes e a Companhia obrigam-se a notificar a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações e garantias prestadas neste Contrato era incorreta, inconsistente, incompleta, falsa ou enganosa na data em que foi prestada.

## **CLÁUSULA VI – DO INADIMPLEMENTO E EXCUSSÃO DA GARANTIA**

**6.1.** Mediante o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, consolidar-se-á em favor da Securitizadora a propriedade plena dos Bens e Direitos Dados em Garantia, tendo a Securitizadora, às expensas das Fiduciantes ou da Companhia, o direito de excutir a Garantia, e exercer, sem prévio aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, com relação a todos os Bens e Direitos Dados em Garantia, todos os direitos e poderes a si conferidos pela legislação vigente. A Securitizadora poderá promover a execução judicial ou excussão extrajudicial da Garantia, sem ordem de preferência, podendo, nos termos autorizados pela lei, tomar todas as medidas judiciais e extrajudiciais, em nome próprio, que entender necessárias para a venda ou alienação dos Bens e Direitos Dados em Garantia e utilizar os recursos para satisfação das Obrigações Garantidas.

**6.1.1.** A Securitizadora poderá ainda vender, alienar, ceder, conferir opção ou opções de compra, ou de outra forma transferir a totalidade ou qualquer parte dos Bens e Direitos Dados em Garantia, em operação pública ou privada, inclusive venda amigável, independentemente de qualquer outra avaliação, leilão, praça, ou quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais, bem como utilizar os recursos decorrentes da transferência para satisfação das Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora devidamente autorizada e investida de plenos poderes pelas Fiduciantes para negociar preço, condições de pagamento, prazos, receber valores, transigir e assinar quaisquer documentos ou termos e tomar todas e quaisquer medidas, por mais especiais que sejam necessárias para a consecução do acima previsto, sem prejuízo dos demais direitos conferidos pela legislação vigente.

**6.1.2.** As Fiduciantes e a Companhia confirmam expressamente sua integral concordância com a alienação, cessão e transferência dos Bens e Direitos Dados em Garantia, pela Securitizadora, por venda privada, conduzida em situações de excussão da garantia.

**6.1.3.** A Securitizadora deverá realizar a alienação a terceiros interessados pelo maior valor oferecido, utilizando sempre o critério de melhores condições e preços oferecidos, independentemente de qualquer outra avaliação, leilão, praça, ou quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais, sendo vedado, em qualquer caso, o preço vil, nos termos do parágrafo único do artigo 891 do Código de Processo Civil.

**6.1.4.** Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 6.1, as Fiduciantes reconhecem que a alienação, cessão e transferência dos Bens e Direitos Dados em Garantia, pela Securitizadora conduzida em situações de excussão da garantia, poderá ocorrer por preço eventualmente inferior aquele que poderia ser obtido em uma transferência em situação de adimplência ou ao do valor total das Obrigações Garantidas.

**6.1.5.** Não assiste às Fiduciantes qualquer privilégio e/ou direito de preferência para aquisição dos Bens e Direitos Dados em Garantia.

**6.1.6.** As Fiduciantes e a Companhia obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário e estiver ao seu alcance para o cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento de eventuais exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Bens e Direitos Dados em Garantia.

**6.1.7.** A quitação de parte das Obrigações Garantidas não eximirá as Fiduciantes e/ou a Fiadora de suas responsabilidades pela quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização.

**6.2.** Os recursos recebidos em decorrência da excussão da presente Garantia nos termos desta Cláusula 6 deverão ser aplicados na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, observada a seguinte ordem, de tal forma que, uma vez liquidados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente:

- (i)** eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de excussão dos Bens e Direitos Dados em Garantia serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pelas Fiduciantes e/ou pela Companhia e, em caso de descumprimento em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados na referida excussão;
- (ii)** despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (iii)** Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, se aplicável;
- (iv)** recomposição do Fundo de Despesas;
- (v)** recomposição do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida;
- (vi)** remuneração dos CRI;
- (vii)** amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI;
- (viii)** Amortização Extraordinária Cash Sweep; e

**(ix)** liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

**6.3.** Após o integral pagamento das Obrigações Garantidas, os recursos excedentes recebidos em decorrência da excussão dos Bens e Direitos Dados em Garantia, ou decorrentes da venda, alienação, cessão ou transferência dos Bens e Direitos Dados em Garantia, se houver, deverão ser devolvidos às Fiduciantes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da quitação integral das Obrigações Garantidas.

**6.4.** A excussão da Garantia na forma prevista neste Contrato poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas, em tantas vezes quanto bastem para integral satisfação das Obrigações Garantidas, podendo ocorrer a excussão da Garantia sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia, de forma independente ou em conjunto. A excussão da Garantia ainda poderá ser realizada de forma independente ou em adição a qualquer outra garantia, real ou pessoal, constituída em benefício da Securitizadora para integral satisfação das Obrigações Garantidas, na sequência que for conveniente à Securitizadora.

**6.5.** A eventual excussão parcial da Garantia não afetará os termos, condições e proteções em benefício da Securitizadora, na qualidade de representante dos titulares dos CRI previstos neste Contrato, bem como não implicará na liberação total ou parcial da Garantia ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação e integral quitação de todas as Obrigações Garantidas por este Contrato.

**6.5.1.** Na hipótese de excussão dos Bens e Direitos Dados em Garantia, as Fiduciantes não terão qualquer direito de reaver da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI, dos titulares dos CRI e/ou do adquirente dos Bens e Direitos Dados em Garantia, qualquer valor pago à Securitizadora a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os recursos decorrentes da venda, alienação, cessão e transferência dos Bens e Direitos Dados em Garantia, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA VII – DO MANDATO**

**7.1.** Neste ato, as Fiduciantes nomeiam, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a Securitizadora como sua procuradora para tomar, em nome das Fiduciantes, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

**(i)** independente da ocorrência de qualquer fato, inclusive as hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, previstas na Escritura de Emissão:

**(a)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Fiduciantes, após notificação pela Fiduciária neste sentido, caso estas não pratiquem os atos nos respectivos prazos indicados, relativo exclusivamente à constituição, validade, exequibilidade e/ou eficácia desta Alienação

Fiduciária de Quotas constituída nos termos deste Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, ou manter válida e exequível a Garantia;

- (ii)** exclusivamente na hipótese da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas:
- (a)** cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens e Direitos Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a seu critério, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;
  - (b)** demandar e receber quaisquer Bens e Direitos Dados em Garantia e os recursos oriundos da alienação e/ou cessão dos Bens e Direitos Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;
  - (c)** resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos recebidos em virtude dos Bens e Direitos Dados em Garantia e utilizar tais recursos para quitação das Obrigações Garantidas;
  - (d)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens e Direitos Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário, a seu critério;
  - (e)** firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros;
  - (f)** representar as Fiduciantes na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros, inclusive perante a própria Companhia, e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, cartórios de registro de títulos e documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de consolidar a propriedade dos Bens e Direitos Dados em Garantia e de formalizar a alienação, cessão

ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do presente Contrato; e

- (g)** praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins deste Contrato.

**7.2.** A Companhia nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a Securitizadora como sua procuradora para tomar, em nome da Companhia, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

- (i)** independente da ocorrência de qualquer fato, inclusive as hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, previstas na Escritura de Emissão:

- (a)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Companhia, caso, após notificação pela Fiduciária neste sentido, estas não pratiquem os atos nos respectivos prazos indicados, relativo exclusivamente à constituição, validade, exequibilidade e/ou eficácia desta Alienação Fiduciária de Quotas a, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, ou manter válida e exequível a Alienação Fiduciária de Quotas;

- (ii)** exclusivamente na hipótese da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas:

- (a)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar os atos necessários para viabilizar o processo de excussão dos Bens e Direitos Dados em Garantia, incluindo aqueles necessários para formalizar a consolidação dos Bens e Direitos Dados em Garantia em nome da Securitizadora e a alienação de forma pública ou privada;
- (b)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens e Direitos Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário;
- (c)** formalizar a alienação, cessão ou a transferência por qualquer meio da totalidade ou qualquer parte dos Bens e Direitos Dados em Garantia, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;
- (d)** resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos devidos às Fiduciárias em virtude dos Bens e Direitos Dados em Garantia para quitação das Obrigações Garantidas; e

- (e) praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins deste Contrato.

**7.3.** Os direitos descritos na Cláusula 7.1 acima são conferidos à Securitizadora em adição aos demais poderes conferidos neste Contrato, e em conformidade com a procuração outorgada pelas Fiduciantes, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do Anexo III a este Contrato.

**7.4.** A procuração referida na Cláusula 7.1 acima será outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas e é irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, sendo válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato ou até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

**7.5.** As Fiduciantes e a Companhia obrigam-se a manter válidos os mandatos outorgados nos termos desta Cláusula 7 acima e Anexos IV e V a este Contrato, bem como a renovar referidos mandatos pelo maior prazo permitido em seus respectivos estatutos e contratos sociais, e, assim, sucessivamente, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, e apresentá-los à Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados do término do prazo da procuração em vigor. Tais renovações deverão ocorrer pelo número de vezes que for necessário até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas ou a presente Garantia seja resolvida nos termos da Cláusula 8 abaixo.

**7.6.** Em caso de substituição da Securitizadora, as Fiduciantes comprometem-se a entregar um instrumento de procuração equivalente ao sucessor da Securitizadora e, conforme venha a ser exigido, sempre que necessário para assegurar que a Securitizadora (ou qualquer sucessor) disponha dos poderes exigidos para praticar os atos e exercer os direitos aqui previstos.

## **CLÁUSULA VIII – DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA**

**8.1.** O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas.

**8.2.** Verificada a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, enviar às Fiduciantes, com cópia à Companhia, o termo de quitação e exoneração atestando o término de pleno direito deste Contrato; e autorizando as Fiduciantes e a Companhia a registrarem a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas por meio do aditamento do contrato social da Companhia.

## **CLÁUSULA IX – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**9.1.** Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Companhia, contratar terceiro especializado para avaliar ou

reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, cujos custos de eventual avaliação serão considerados uma despesa da Emissão caso a Companhia não arque com tais despesas.

**9.2.** Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

**9.3.** Entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.

**9.4.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes em razão de qualquer inadimplemento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**9.5.** As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**9.6.** Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**9.7.** As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além do Contrato, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**9.8.** Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio formalizado pelas Partes.

**9.8.1.** Fica desde já dispensada a deliberação da Securitizadora orientada por assembleia geral de titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações deste Contrato já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão, das Garantias e/ou dos respectivos Documentos da Operação, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar

qualquer prejuízo à Securitizadora, aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para à Securitizadora e/ou titulares dos CRI.

**9.9.** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

**9.10.** As Fiduciantes não poderão transferir quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui previstas, sem o prévio consentimento da Securitizadora.

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

**9.12.** Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços:

**(i)** Para as Fiduciantes:

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.  
AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista,  
CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

A/C Fabio Junior Pereira Quintiliano

Email: fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br / tesouraria@encalso.com.br

Telefone: (11) 2171-9729

**(ii)** Para a Securitizadora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi  
São Paulo – SP, CEP 04506-000

At: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071.4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e

operacoes@truesecuritizadora.com.br

(iii) Para a Companhia:

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II – SPE LTDA.**

Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo  
A/C Fabio Junior Pereira Quintiliano  
Email: fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br / tesouraria@encalso.com.br  
Telefone: (11) 2171-9729

(iv) Para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi  
São Paulo, SP  
At: Matheus Gomes Faria – Pedro Paulo Farne D’amoed Fernandes de Oliveira  
Tel: (11) 3090-0447  
E-mail: spestruturação@simplificpavarini.com.br

**9.12.1.** As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

**9.12.2.** Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.

**9.12.3.** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 9.12.2 serão arcados pela Parte inadimplente.

**CLÁUSULA X – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE**

**10.1.** Este Contrato será regido por e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

**10.2.** 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 deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente Contrato, em 1 (uma) via eletrônica, para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

*(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)*

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 14 de junho de 2021*

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

---

Por: Mario Múcio Eugênio Damha

Cargo: Diretor:

CPF/ME: 121.006.708-08

---

Por: Maria Beatriz Eugênio Damha  
Ajimasto

Cargo: Diretora

CPF: 097.550.428-22

*Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 14 de junho de 2021*

**AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Por: Mario Múcio Eugênio Damha

Cargo: Diretor:

CPF/ME: 121.006.708-08

---

Por: Maria Beatriz Eugênio Damha  
Ajimasto

Cargo: Diretora

CPF: 097.550.428-22

*Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 14 de junho de 2021*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

---

Por: Bruno Ricardo Mancini Rovella

Cargo: Gerente Jurídico

CPF/ME: 339.864.998-06

---

Por: Rodrigo Henrique Botani

Cargo: Diretor

CPF/ME: 224.171.888-21

*Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 14 de junho de 2021*

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II  
SPE LTDA.**

Por: Mario Múcio Eugênio Damha

Cargo: Diretor:

CPF/ME: 121.006.708-08

Por: Maria Beatriz Eugênio Damha  
Ajimasto

Cargo: Diretora

CPF: 097.550.428-22

*Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 14 de junho de 2021*

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

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Diretor  
CPF/ME: 058.113.117-69

*Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças" celebrado em 14 de junho de 2021*

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Guilherme Antônio Silva Valerini  
CPF/ME: 394.644.728-71

---

Nome: Silvia Caroline Moi  
CPF/ME: 434.086.888-42

## **ANEXO I**

### **QUOTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE**

#### **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II – SPE LTDA.**

<b>QUOTISTA</b>	<b>Nº DE QUOTAS</b>	<b>%</b>
Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.	3.139.258	68,15%
AD Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.406.799	30,54%
Total	4.606.057	100,00%

## **ANEXO II**

### **[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de alienantes fiduciante,

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 14.289.798/0001-48 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.485.718, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Damha Urbanizadora II”);

**AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Parte D, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.289.798/0001-48 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.210.335.725, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“AD Empreendimentos” e, em conjunto com Damha Urbanizadora II, “Fiduciantes”);

na qualidade de credora fiduciária,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Securitizadora”, sendo as Fiduciantes e a Securitizadora doravante designadas, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

e, na qualidade de intervenientes anuentes:

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II – SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Miguel Damha, nº 225, sala 08, CEP 19053-681, inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.222.210.817, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Companhias”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401 - Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário dos CRI”).

## CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram, em 14 de junho de 2021, "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), por meio do qual as Fiduciantes alienaram e cederam fiduciariamente 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Companhia, todas detidas pelas Fiduciantes, e direitos decorrentes de tal participação societária;
- (ii) na presente data a(s) [Fiduciante(s)] subscreveu(ram) e integralizou(ram) [•] quotas de emissão da [Companhia] ("Novas Quotas"); e
- (iii) nos termos do Contrato, as Novas Quotas estão sujeitas à alienação fiduciária em favor da Securitizadora e são parte integrante dos Bens e Direitos Dados em Garantia (conforme definido no Contrato), sendo que as Fiduciantes assumiram a obrigação de formalizar referido evento, por meio de aditamento ao Contrato;

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar este "[•] *Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento"), de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos.

## CLÁUSULA I – ADITAMENTO

**1.1.** Em razão da subscrição das Novas Quotas, as Partes e a Companhia, pelo presente Aditamento, em caráter irrevogável e irretroatável, atualizam e especificam a totalidade das [Quotas Alienadas Fiduciariamente] objeto da alienação fiduciária nos termos do Contrato, de forma que o Anexo I passará a constar conforme o Anexo A ao presente Aditamento.]

**1.2.** Todas as disposições relacionadas aos Bens e Direitos Dados em Garantia serão aplicáveis, *mutatis mutandi*, às Novas Quotas Emitidas, a qual faz parte integrante dos Bens e Direitos Dados em Garantia, para todos os fins e efeitos previstos no Contrato e em lei.

**1.3.** As Fiduciantes declaram que a celebração deste Aditamento visa a mera atualização do número de quotas emitidas pela [Companhia], não sendo a celebração deste documento ou qualquer averbação e registros dos termos deste Aditamento requisitos de constituição, eficácia e/ou exigibilidade da alienação fiduciária sobre as Novas Quotas, uma vez que o Contrato constituiu garantia sobre a totalidade de quotas emitidas e que venham a ser emitidas pela Companhia e quaisquer bens e direitos que são e venham a ser delas decorrentes.

## CLÁUSULA II – RATIFICAÇÃO

**2.1.** As Partes ratificam todos os demais termos e condições do Contrato que não foram expressamente alterados por meio deste Aditamento.

**2.2.** Pelo presente, as Fiduciárias e a Companhia declaram que estão adimplentes com todas as suas obrigações assumidas no âmbito do Contrato, da Escritura de Emissão, bem como ratificam, expressa e integralmente, todas as declarações, garantias, procurações e avenças, respectivamente prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas.

**2.3.** Não obstante a Cláusula 1.3 acima, as Fiduciárias obrigam-se a tomar todas as providências necessárias à formalização do presente Aditamento, tal como previsto no Contrato e em lei, especialmente proceder a todos os registros e formalidades necessários exigidos pela Cláusula II do Contrato, nos prazos determinados em referido Contrato.

**2.4.** As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

**2.5.** As expressões e termos utilizados em maiúsculo não definidos neste Aditamento terão o significado determinado no Contrato ou, subsidiariamente, nos demais Documentos da Securitização (conforme definido no Contrato).

## **CLÁUSULA VI – LEI APLICÁVEL E FORO**

**3.1.** Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**3.2.** 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 deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente Contrato, em [=] ([=]) vias idênticas, na presença das testemunhas abaixo.

[•], [•] de [•] de [•].

*[do Aditamento devem constar as páginas de assinaturas]*

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

## **ANEXO A**

[•]

## **ANEXO III**

### **DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Compromisso de Venda e Compra, na Escritura de Emissão de CCI Fracionária e no Contrato de Cessão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar, sendo que a descrição ora oferecida das Obrigações Garantidas, visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma ou modifica, sob qualquer aspecto, os direitos da Securitizadora, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, no âmbito dos referidos instrumentos.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos neste Anexo terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Cessão.

- (i) **Valor Total da Emissão:** R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) na Data de Emissão.
- (ii) **Quantidade de Debêntures:** 48.000 (quarenta e oito mil) Debêntures.
- (iii) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais).
- (iv) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável.
- (v) **Remuneração das Debêntures:** A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").
- (vi) **Data de Emissão das Debêntures:** 14 de junho de 2021.
- (vii) **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures:** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, as Debêntures terão vencimento no prazo de 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias

contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de junho de 2026 ("Data de Vencimento").

- (viii) **Pagamento da Remuneração das Debêntures:** Os valores relativos à Remuneração das Debêntures serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de julho de 2021 e o último, na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, da Amortização Extraordinária *Cash Sweep*, da Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
- (ix) **Amortização Programada das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, será amortizado mensalmente nas datas de pagamento previstas na tabela do Anexo I à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento das Debêntures"), sendo o primeiro pagamento devido em 20 de julho de 2021 e o último na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária *Cash Sweep*, Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, calculado nos termos da fórmula disposta na Escritura de Emissão, cujo resultado será apurado pela Debenturista.
- (x) **Resgate Antecipado Facultativo:** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 14 de junho de 2023 (inclusive), o resgate antecipado da totalidade (e não menos do que a totalidade) das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os demais termos e condições previstos na Escritura de Emissão. O valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate; acrescido **(b)** do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme abaixo definido), apurado nos termos da Escritura de Emissão e **(c)** dos Encargos Moratórios, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"). O prêmio *flat* a ser pago à Debenturista na hipótese da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, será aplicado sobre o Valor Nominal Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e calculado de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo

das Debêntures, conforme tabela disposta da Escritura de Emissão ("Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").

**(xi) Resgate Antecipado Obrigatório em Decorrência de Venda dos Imóveis:**

A Emissora, ou as Garantidoras, por conta e ordem da Emissora, deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório"), com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, exclusivamente caso os Recursos dos Empreendimentos sejam suficientes para o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas. Para fins de esclarecimento, caso os Recursos dos Empreendimentos não sejam suficientes para o resgate integral da totalidade das Debêntures, tais recursos deverão ser aplicados na Amortização Extraordinária *Cash Sweep*.

**(xii) Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*:**

A Emissora, ou as Garantidoras ou a Debenturista, conforme o caso, por conta e ordem da Emissora, deverá amortizar extraordinariamente as Debêntures com os Recursos dos Empreendimentos ("Amortização Extraordinária *Cash Sweep*"), observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão. A Amortização Extraordinária *Cash Sweep* abrangerá, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado. A Amortização Extraordinária *Cash Sweep* ocorrerá automaticamente, mensalmente em cada Data de Pagamento da Remuneração, com base no relatório de venda de imóveis enviado na forma prevista na Escritura de Emissão, sem a necessidade de qualquer comunicação por parte da Emissora. O valor a ser pago ao Debenturista no âmbito da Amortização Extraordinária *Cash Sweep* será equivalente **(i)** ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da efetiva amortização, e **(iii)** dos Encargos Moratórios, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária *Cash Sweep*"). O Valor da Amortização Extraordinária *Cash Sweep* será limitado ao valor dos Recursos dos Empreendimentos e deverá observar o disposto na Escritura de Emissão.

**(xiii) Amortização Extraordinária Obrigatória:**

As Debêntures serão amortizadas extraordinariamente, limitado exclusivamente ao valor necessário para recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, mas, em qualquer caso, a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, a qualquer momento, exclusivamente no caso de não atendimento do Índice Mínimo de Cobertura a níveis inferiores ao

percentual definido na Escritura de Emissão ("Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória"). O valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da efetiva amortização, observados os limites previstos na Escritura de Emissão; acrescido **(ii)** dos Encargos Moratórios.

**(xiv) Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pela variação acumulada do IPCA/IBGE ("Encargos Moratórios").

**(xv) Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão serão efetuados pela Emissora mediante depósito eletrônico na Conta Centralizadora, do respectivo dia do pagamento.

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos neste Anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tal instrumento tal como aditado, modificado e que esteja em vigor.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão. A descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos dos Debenturistas.

## **ANEXO IV**

### **MODELO DE PROCURAÇÃO DAS FIDUCIANTES**

Por meio deste instrumento de mandato, a **DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 14.289.798/0001-48 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.485.718, neste ato representada nos termos do seu estatuto social e **AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Parte D, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.289.798/0001-48 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.210.335.725, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Outorgantes”), nomeia e constitui como sua bastante procuradora, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Outorgada”), a quem confere amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” datado de 14 de junho de 2021, celebrado entre a Outorgante, a Outorgada e a **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II – SPE LTDA.**, na qualidade de interveniente anuente, entre outras partes, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), com poderes para:

- (i) independente da ocorrência de qualquer fato, inclusive as hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, previstas na Escritura de Emissão:
  - (a) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Outorgantes, após notificação pela Outorgada neste sentido, caso estas não pratiquem os atos nos respectivos prazos indicados, relativo exclusivamente à constituição, validade, exequibilidade e/ou eficácia da Alienação Fiduciária de Quotas constituída nos termos do Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, ou manter válida e exequível a Garantia
- (ii) exclusivamente na hipótese da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas:

- (a)** cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens e Direitos Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a seu critério, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
- (b)** demandar e receber quaisquer Bens e Direitos Dados em Garantia e os recursos oriundos da alienação e/ou cessão dos Bens e Direitos Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
- (c)** resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos recebidos em virtude dos Bens e Direitos Dados em Garantia para quitação das Obrigações Garantidas;
- (d)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para consolidação da propriedade dos Bens e Direitos Dados em Garantia, para efetuar a venda pública ou privada dos Bens e Direitos Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário, a seu critério;
- (e)** firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros;
- (f)** representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do presente Contrato; e
- (g)** praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins do Contrato.

Esta procuração será válida pelo maior prazo permitido em seus respectivos contratos sociais contado a partir da assinatura do Contrato nos termos dos contratos sociais das Outorgantes ou até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretroatável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes, para prestadores de serviços contratados pela Securitizadora no âmbito de processo de execução da Alienação Fiduciária.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pelo Outorgante à Outorgada sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos 14 de junho de 2021, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

## **DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## **AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## ANEXO V

### **MODELO DE PROCURAÇÃO DA COMPANHIA**

Pelo presente instrumento de mandato, **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II – SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Miguel Damha, nº 225, sala 08, CEP 19053-681, inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.222.210.817, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Outorgante"), nomeia e constitui como sua bastante procuradora, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Outorgada"), a quem confere amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" datado de 14 de junho de 2021, celebrado entre a Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A. e a Outorgada, com a interveniência e anuência da Outorgante, entre outras partes, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor ("Contrato"), com poderes para:

- (i) independente da ocorrência de qualquer fato, inclusive as hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, previstas no Contrato:
  - (a) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Outorgante, após notificação pela Outorgada neste sentido, estas não pratiquem os atos nos respectivos prazos indicados, relativo exclusivamente à constituição, validade, exequibilidade e/ou eficácia da Alienação Fiduciária de Quotas, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, ou manter válida e exequível a Alienação Fiduciária de Quotas.
  
- (ii) exclusivamente na hipótese da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas:
  - (a) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar os atos necessários para viabilizar o processo de excussão dos Bens e Direitos Dados em Garantia, incluindo aqueles necessários para formalizar a consolidação dos Bens e Direitos Dados em Garantia em nome da Outorgada e a alienação de forma pública ou privada;
  
  - (b) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação

na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens e Direitos Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário;

- (c)** formalizar a alienação, cessão ou a transferência por qualquer meio da totalidade ou qualquer parte dos Bens e Direitos Dados em Garantia, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
- (d)** resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos devidos à Outorgada em virtude dos Bens e Direitos Dados em Garantia para quitação das Obrigações Garantidas; e
- (e)** praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins deste Contrato.

Esta procuração será válida pelo maior prazo permitido em seus respectivos contratos sociais contado a partir da assinatura do Contrato nos termos do contrato social da Outorgante ou até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretroatável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes, para prestadores de serviços contratados pela Securitizadora no âmbito de processo de execução da Alienação Fiduciária.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pela Outorgante à Outorgada sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos [ ] de junho de 2021, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II  
SPE LTDA.**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/D258-41F9-5A68-AFDF> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D258-41F9-5A68-AFDF



### Hash do Documento

093B7A7A08E5CAEAEDBD924A0DF5B770FDAB4EB10E43102DADD05441A874474B

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/06/2021 é(são) :

- Matheus Gomes Faria (Signatário) - 058.133.117-69 em 15/06/2021 18:46 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Bruno Ricardo Mancini Rovella (Signatário) - 339.864.998-06 em 15/06/2021 12:36 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Silvia Caroline Moi (Testemunha) - 434.086.888-42 em 15/06/2021 09:53 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Henrique Botani (Signatário) - 224.171.888-21 em 15/06/2021 09:03 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Maria Beatriz Eugênio Damha Ajimasto (Signatário) - 097.550.428-22 em 14/06/2021 23:17 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Maria Beatriz Eugenio Damha Ajimasto  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mario Múcio Eugênio Damha (Signatário) - 121.006.708-08 em 14/06/2021 22:38 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Mario Mucio Eugenio Damha  
**Tipo:** Certificado Digital
- GUILHERME ANTONIO SILVA VALERINI (Testemunha) - 394.644.728-71 em 14/06/2021 22:35 UTC-03:00  
**Tipo:** Assinatura Eletrônica  
**Identificação:** Por email: [guilherme.valerini@truesecuritizadora.com.br](mailto:guilherme.valerini@truesecuritizadora.com.br)

### Evidências

**Client Timestamp** Mon Jun 14 2021 22:35:58 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5597 Longitude: -46.6585 Accuracy: 12278

**IP** 189.62.150.233

**Assinatura:**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' shape followed by a horizontal line and a small flourish.

**Hash Evidências:**

C4A2A2DD9A2A70ACE12F668A3543FA987BDEEDC43E51158720DABDE510F5D699

