

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS N. 02



Pelo presente “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças N. 02” (“Contrato”) e na melhor forma de direito:

COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL, com sede na cidade de Marechal Candido Rondon, Estado do Paraná, na Avenida Maripá, nº 2180, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 81.584.278/0001-55, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”).

Doravante denominadas em conjunto como “Partes” e isoladamente como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Fiduciante emitiu em 17 de março de 2021 (“Data de Emissão”), em benefício da **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, andar 1 cj.12 sala A, São Paulo - SP, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35 (“Cedente”), a Cédula Crédito Bancário nº 2104084576/CAC, conforme descrita no Anexo I deste Contrato (“CCB” ou “Operação Garantida”);
- (ii) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças nº 02, celebrado em 17 de março de 2021, a Cedente cedeu certos créditos imobiliários à Credora, dentre eles, a totalidade dos créditos decorrentes da CCB;
- (iii) a CCB, em conjunto com todos os seus acessórios, foi adquirida pela Credora para constituição de lastro da operação de securitização que envolverá a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), a serem emitidos pela Credora conforme o pactuado no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 204ª, 205ª, 206ª e 207ª Séries da 4ª Emissão da ISEC*”



Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”) de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, sendo que os CRI serão objeto de distribuição pública com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”);

- (iv) a Fiduciante declara ser a legítima e única proprietária e possuidora do Imóvel objeto da matrícula nº 9.760 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra - PR, devidamente identificado e descrito no Anexo II deste instrumento, que, salvo os ônus já constituídos (“Ônus”), se houver, expressamente indicados no Anexo II ao presente instrumento, se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos, taxas ou tributos federais, estaduais ou municipais de qualquer natureza ou hipotecas (“Imóvel”);
- (v) em razão da existência do Ônus, a Fiduciante se compromete em realizar sua baixa e registro deste Contrato no competente cartório de registro de imóveis, nos termos do Item 3.1;
- (vi) nos termos da Operação Garantida, a Fiduciante concorda em outorgar a garantia de alienação fiduciária do Imóvel, em condição suspensiva à baixa do Ônus, em benefício da Credora para assegurar o seu cumprimento; e
- (vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente Contrato, o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1 Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, terão o significado a elas atribuído neste Contrato, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste Contrato, terão o significado previsto na CCB e/ou no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.



2. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO BEM IMÓVEL

2.1. Em garantia ao integral e fiel cumprimento das obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, constituídas pela Fiduciante em face da Credora na Operação Garantida (“Obrigações Garantidas”), nos prazos e condições ali estabelecidos, a Fiduciante, pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente à Credora, durante todo o prazo de vigência da CCB e enquanto restarem Obrigações Garantidas, o Imóvel, devidamente identificado e descrito no Anexo II deste Contrato, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, obrigando-se a Fiduciante, por si e seus sucessores a qualquer título, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, a todo e qualquer tempo (“Alienação Fiduciária”).

2.1.1. Em razão da Alienação Fiduciária em garantia acima, a Fiduciante cede e transfere à Credora, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel para a Credora, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Credora passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do Imóvel, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

2.1.2. A garantia fiduciária ora constituída abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade.

2.1.3. Enquanto a Fiduciante estiver adimplente com as obrigações pactuadas na Operação Garantida, poderá esta, ou terceiros por estes autorizados, utilizar livremente o Imóvel, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do Imóvel.

2.1.4. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os tributos, sejam estes impostos, taxas, contribuições de melhoria, empréstimo compulsório e/ou contribuições especiais, e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, devendo, ainda, caso queiram realizar qualquer obra ou modificação no Imóvel, notificar a Credora, para obter sua anuência, não tendo a Fiduciante direito de retenção quanto às obras realizadas no Imóvel. Para



cumprimento do disposto acima, a Fiduciante autoriza o ingresso ao Imóvel, a qualquer tempo, de um representante da Credora.

2.1.5. Nos termos do artigo 1.425 do Código Civil, na hipótese de a garantia representada pelo Imóvel: (i) vier a ter seu valor inferior à Razão Mínima de Garantia indicada na Cláusula 2.5. abaixo; (ii) vier a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou tornar-se insuficiente; ou (iii) se houver a excussão de parte da presente garantia pela Credora em virtude da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas; a Fiduciante ficará obrigada a substituí-la ou reforçá-la, de modo a recompor integralmente a Razão Mínima de Garantia ("Reforço de Garantia"), renunciando, expressamente, ao previsto no artigo 1.427 do Código Civil.

2.1.6. O Reforço de Garantia deverá ser implementado por meio de (i) alienação de outro(s) imóvel(is), de titularidade da Fiduciante, desde que previamente aceito(s) pela Credora, a seu exclusivo critério, a qual deverá ser concluída no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data e hora do recebimento, pela Fiduciante, de comunicação, por escrito da Credora sobre a necessidade de Reforço de Garantia ("Imóvel Adicional"); ou (ii) depósito, em moeda corrente nacional, para constituição de reserva na Conta Centralizadora (conforme definido na CCB), em montante equivalente ao necessário para, em conjunto com o Imóvel, recompor a Razão Mínima de Garantia ("Cash Collateral").

2.1.7. Caso o Reforço de Garantia não seja providenciado no prazo e nas condições previstas nesta cláusula, estará caracterizado um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido).

2.1.8. O Fiduciante se obriga a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver conhecimento da ocorrência de qualquer evento de Reforço de Garantia, notificar por escrito a Credora, informando (i) os fatos que acarretaram a perda ou deterioração dos referidos bens, bem como qualquer outra informação relevante ou necessária; e (ii) as providências que está tomando para propor o reforço das referidas garantias e/ou a sua substituição, conforme o caso, inclusive informando se realizará o Reforço da Garantia por meio de Imóveis Adicionais ou *Cash Collateral*.

2.1.9 No caso de reforço ou substituição da presente garantia por meio de Imóveis Adicionais, atendidos aos Critérios de Elegibilidade, conforme definido e previstos no Anexo III, a Credora e a Fiduciante celebrarão os instrumentos apropriados à formalização da alienação em garantia dos novos ativos, cabendo ainda à Fiduciante



tomar todas as demais providências que, nos termos da lei, sejam necessárias para a plena validade e eficácia da respectiva garantia.

2.1.10 Caso opte pelo Reforço de Garantia por meio de *Cash Collateral*, a Credora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da notificação indicada na Cláusula 2.1.8, informará o Fiduciante sobre o valor necessário para realizar o Reforço de Garantia mediante depósito, na Conta Centralizadora, de montante equivalente ao necessário para, em conjunto com o Imóvel, recompor a Garantia Mínima Imobiliária, observado que o Fiduciante deverá realizar o *Cash Collateral* em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação prevista nesta Cláusula.

2.1.11 A Fiduciante obriga-se a:

- (i) não ceder, transferir, conferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, sublocar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel, e/ou suas respectivas benfeitorias e construções, em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, bem como promover ou consentir com desmembramentos, demolições, reformas e quaisquer modificações no Imóvel, sem a prévia e expressa autorização da Credora;
- (ii) caso sejam realizadas quaisquer acessões ou benfeitorias, mediante prévia e expressa autorização da Credora: (i) obter as licenças administrativas necessárias e as respectivas Certidões Negativa de Débitos emitidas pelo Instituto Nacional do Seguro Social (CND/INSS); (ii) averbar o aumento ou diminuição de áreas construídas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o Imóvel e seu valor, para fins de realização de leilão extrajudicial; (iii) arcar com as despesas decorrentes de tais acessões ou benfeitorias;
- (iii) efetuar, se solicitado pela Credora, o Reforço de Garantia, nos prazos e formas previstos neste Contrato;
- (iv) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos, taxas ou tributos federais, estaduais ou municipais de qualquer natureza ou hipotecas, salvo ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no Anexo II a este Contrato;



manter todas as autorizações necessárias (a) à devida situação cadastral do Imóvel; (b) à assinatura deste Contrato, bem como (c) ao cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

- (vi) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- (vii) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas em qualquer outro instrumento, contrato ou acordo celebrado com a Credora relacionado à Operação Garantida;
- (viii) exibir ou entregar à Credora e/ou, conforme o caso, ao juízo competente, quaisquer documentos ou informações pertinentes ao Imóvel, que não se encontrem registrados ou averbados em repartições ou registros públicos, ou de outra forma disponíveis ao público em geral, sempre quando solicitada e dentro do prazo que lhe for determinado, sendo certo que, no caso de solicitações da Credora, tal prazo não será inferior a 5 (cinco) dias úteis;
- (ix) defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel, os direitos da Credora decorrentes deste Contrato ou a ele relativos e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Credora informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva Parte, conforme o caso;
- (x) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos ao Imóvel, incluindo aqueles relativos (i) à sua venda ou cessão a terceiros e (ii) ao seu uso, incluindo, sem limitações, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, e as despesas de cobrança e de intimação;
- (xi) pagar ou reembolsar a Credora, mediante solicitação, de quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia e sua excussão, incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar a Credora de quaisquer valores que este seja obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos, em ambos os casos desde que devidamente comprovados;



- (xii) informar no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do conhecimento comprovado à Credora os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado ou pendente que cause ou possa causar inadimplemento às Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, um dos Eventos de Inadimplemento e, ainda, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a liquidez da garantia ora prestada neste Contrato;
- (xiii) permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso por escrito com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, do Imóvel pela Credora, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes ou contratados, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o Imóvel estiver localizado, exceto no caso de ocorrência de um Evento de Inadimplemento, quando o acesso pela Credora, seus agentes ou representantes, ao Imóvel e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada;
- (xiv) fazer, por si e por seus sucessores, esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei, bem como a tomar todas e quaisquer medidas necessárias, incluindo aquelas solicitadas pela Credora, com vistas à preservação do Imóvel ou dos direitos da Credora nos termos deste Contrato, providenciando o que se fizer necessário e respondendo pelos excessos, omissões ou danos que causar, obrigando-se a cumprir e fazer cumprir por todas as pessoas que ocuparem a propriedade, a qualquer título, as exigências mínimas para essa perfeita e total conservação e manutenção;
- (xv) manter o Imóvel e suas atuais benfeitorias, ou aquelas que poderão ser realizadas futuramente, seguradas contra os riscos normalmente segurados para imóveis semelhantes, ao longo do termo deste Contrato, por meio de seguradora de primeira linha, e enviar à Credora prova da contratação do seguro e respectivo endosso em seu favor em até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da Data do Desembolso; e
- (xvi) realizar todo e qualquer procedimento necessário para a regularização do Imóvel, cumprindo integralmente com as obrigações relacionadas à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro (AVCB), bem como adimplir as eventuais exigências apresentadas pelo respectivo órgão público, em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias da data de celebração deste instrumento.

2.2. Mediante o registro deste Contrato nos competentes Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra - PR, estará constituída a propriedade fiduciária em



nome da Credora, ocorrendo o desdobramento da posse, sendo a Fiduciante possuidora direta e a Credora possuidor indireto do Imóvel.

2.2.1. Somente após o cumprimento integral pela Fiduciante das obrigações estabelecidas na Operação Garantida, a propriedade fiduciária da Credora sobre o Imóvel resolver-se-á, retornando ao pleno domínio e propriedade da Fiduciante.

2.2.2. As Partes deverão tomar todas e quaisquer providências que forem necessárias, perante o Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel se encontra registrado, para que se dê devidamente a transferência da propriedade e domínio do Imóvel de volta à Fiduciante nos termos do item 6.3.2 a seguir.

2.2.3. Todos e quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para a devida transferência da propriedade resolúvel do Imóvel à Credora serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. Caso a Credora venha eventualmente arcar com quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para este fim, a Fiduciante ficará obrigados a imediatamente ressarcir a Credora pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

2.3. Até o cumprimento integral de todas as obrigações constantes da Operação Garantida pela Fiduciante, estes se obrigam a não criar qualquer outro ônus ou gravame sobre o Imóvel, salvo a Alienação Fiduciária em garantia prevista neste Contrato e os ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no Anexo II a este Contrato.

2.4. Para o cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 24 da Lei n.º 9.514/1997, os principais elementos da Operação Garantida estão descritos no Anexo I deste instrumento. A descrição ora oferecida visa meramente a atender critérios legais e não restringe, de qualquer forma, os direitos da Credora ou modifica, sob qualquer aspecto, as Obrigações Garantidas e/ou a CCB. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na CCB, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

2.5. Durante todo o prazo de vigência da CCB, observado o prazo para constituição da Alienação Fiduciária, o valor de mercado do Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária (conforme previsto no Anexo II), cujo registro (e não apenas a prenotação) tenha sido efetivado junto aos cartórios de registro de imóveis competentes deve alcançar o equivalente a, no mínimo, 111,86% (cento e onze inteiros e oitenta e

seis centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração ("Razão Mínima de Garantia").



2.5.1. Além da Razão Mínima de Garantia, conforme prevista neste Contrato, a Fiduciante deverá sempre observar que a razão mínima total de 122,4% verificada a partir da Data de Emissão, e 125%, verificada a partir do 25º mês após a Data de Emissão, relativa à totalidade das CCB e AF emitidas no âmbito da Securitização ("Razão Mínima Global").

2.5.2. A manutenção da Razão Mínima de Garantia e Razão Mínima Global serão verificadas anualmente pela Credora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano ("Data de Verificação"), e, para fins do referido cálculo, deverá ser utilizado o valor de mercado do Imóvel alienado fiduciariamente demonstrado por laudo de avaliação a ser providenciado pela Fiduciante e realizado por quaisquer das seguintes empresas especializadas na área, conforme indicadas nos Critérios de Elegibilidade, emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da referida Data de Verificação ("Laudo de Avaliação"). Todas as despesas decorrentes da elaboração do referido laudo de avaliação deverão ser arcadas pela Fiduciante.

2.5.3. Na ocasião de qualquer evento, ocorrido entre a data de elaboração do último Laudo de Avaliação e a Data de Verificação subsequente, que, a critério da Credora, possa afetar consideravelmente o valor de mercado de um Imóvel, a Fiduciante deverá apresentar um laudo atualizado, elaborado após a ocorrência do referido evento.

3. DO REGISTRO

3.1 A Fiduciante deverá em até 90 (noventa) dias contados da data do desembolso, relativamente às Cédulas de Crédito Bancário n. 01, 03 e 04, de 17 de março de 2021, prorrogáveis por um período de 15 (quinze) Dias Úteis exclusivamente para fins de cumprimento de eventuais exigências comprovadamente realizadas pelo competente cartório de registro de imóveis, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ("Prazo de Registro"):

- (i) registrar este Contrato, suas alterações ou aditamentos, conforme o caso, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra - PR, local em que está registrado o Imóvel, nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514/1997;



(ii) entregar à Credora 1 (uma) via original deste Contrato e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos cartórios indicados no item (i) desta cláusula, em até 3 (três) Dias Úteis após a obtenção dos referidos registros; e

(iii) entregar à Credora 1 (uma) via da matrícula do Imóvel

3.1.1 A Fiduciante obriga-se a manter os registros da Alienação Fiduciária objeto desse Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas.

3.2. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros previstos neste Contrato serão de responsabilidade única e exclusiva da Fiduciante. Não obstante, a Credora poderá, caso a Fiduciante não os faça no prazo estipulado no presente Contrato, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante, e às custas da Fiduciante, e para o qual a Credora fica expressamente autorizada a providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas, em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Credora para pagamento dos custos e/ou despesas correspondentes, desde que devidamente comprovada. Quaisquer e eventuais pagamentos realizados pela Credora, nos termos desta cláusula, serão feitos exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, conforme definido no Termo de Securitização;

3.3. As Partes concordam que este Contrato possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no art. 38 da Lei 9.514/97, ficando, portanto, o Oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis autorizado a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização do presente, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rerratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.



4. DAS DECLARAÇÕES

4.1. Cada Parte declara e garante, uma à outra, de forma verdadeira e transparente, que na presente data:

- (i) está devidamente capacitado, nos termos da legislação aplicável vigente para cumprir as obrigações assumidas neste Contrato, tendo sido satisfeitos todos os requisitos necessários para a presente contratação, de modo que este Contrato constitui-se numa obrigação válida e legal para a Fiduciante, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à presente Alienação Fiduciária;
- (ii) a celebração do presente Contrato de acordo com seus termos e condições, bem como o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato, na CCB e nos demais documentos de garantia do qual sejam partes, de acordo com seus termos e condições, não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (a) qualquer contrato ou documento no qual a Fiduciante ou a Credora, conforme o caso, seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto pelo previsto no presente Contrato; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante ou a Credora, conforme o caso, ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (iii) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
- (iv) as informações e declarações contidas neste Contrato, na CCB e nos demais documentos de garantia do qual sejam partes, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (v) o presente Contrato é uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa, exequível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo



extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”); e

- (vi) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com probidade e boa-fé.

4.2. Adicionalmente, a Fiduciante ratifica, de forma integral e sem ressalvas, todas as declarações prestadas na Operação Garantida, e, ainda, declara à Credora, em caráter irrevogável e irretratável, responsabilizando-se sob as penas da lei por tais declarações, que:

- (a) estão devidamente capacitados, nos termos da legislação aplicável vigente para cumprir as obrigações assumidas neste Contrato, inclusive para alienar fiduciariamente o Imóvel, tendo sido satisfeitos todos os requisitos necessários para a presente contratação, de modo que este Contrato constitui-se numa obrigação válida e legal para a Fiduciante, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à presente Alienação Fiduciária;
- (b) é o único e legítimo proprietário do Imóvel ora outorgado em garantia, declarando ainda que não incidem outras garantias, ônus, penhor, encargos e gravames de qualquer natureza sobre o Imóvel, bem como quaisquer ônus decorrentes de ação judicial ou procedimentos administrativos de qualquer natureza, salvo os ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no Anexo II a este Contrato;
- (c) se responsabilizam pela existência, validade, eficácia, exigibilidade, conteúdo, exatidão, legitimidade, veracidade e correta formalização de sua titularidade sobre o Imóvel;
- (d) inexistem débitos fiscais incidentes ou pendentes que possam afetar o Imóvel, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;
- (e) existem débitos, com exigibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei no 5.172, de 25 de outubro de 1966, perante a Secretaria da Receita Federal (“SRF”) e inexistem débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social (“INSS”), Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (“PGFN”) e Caixa Econômica Federal, com relação ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”);



- (f) não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação em trâmite, recaiando sobre o Imóvel, total ou parcialmente;
- (g) possuem patrimônio líquido suficiente para garantir eventual condenação proveniente das ações eventualmente em curso em seu nome;
- (h) desconhecem existir sobre o Imóvel quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação e destinação;
- (i) inexistem quaisquer, notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que possam afetar o Imóvel;
- (j) inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros que seja do seu conhecimento, tampouco referentes a qualquer violação de sua parte quanto a leis, regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, ou ainda quanto à atividade exercida no local até a presente data e que possam afetar o presente negócio ou o Imóvel, salvo no que se refere ao Inquérito Civil nº MPPR-0085.20.000963-8, em curso, contra a Fiduciante, cujo objeto é apurar a existência de impurezas no café torrado e moído produzido e comercializado pela Fiduciante, em quantidades acima do máximo permitido pela legislação;
- (k) assumem completa responsabilidade pela operação e práticas no Imóvel pelo período em que exercerem a sua posse;
- (l) a Fiduciante tem sede no local indicado no preâmbulo;
- (m) prestarão à Credora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, informações sobre suas condições econômico-financeiras e operacionais, quando solicitados, e contabilizarão a operação objeto deste Contrato de acordo com os princípios gerais contábeis aceitos no País; e
- (n) o Imóvel não é um bem essencial para o desenvolvimento de suas atividades, inclusive para fins do artigo 49, parágrafo 3, da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.



4.3. As declarações aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas pela Fiduciante.

4.4. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Credora e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexactidão de quaisquer das declarações aqui contidas.

5. DA EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

5.1. Na hipótese de ocorrência de algum Evento de Inadimplemento ou vencida e não liquidada a Operação Garantida, no todo ou em parte, e constituído em mora a Fiduciante, a propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome da Credora, conforme procedimento descrito nas cláusulas seguintes deste Capítulo.

5.1.1. A propriedade fiduciária do Imóvel também consolidar-se-á em nome da Credora no caso do não cumprimento pela Fiduciante de qualquer de suas obrigações constantes neste Contrato e na Operação Garantida.

5.1.2. Para cumprimento do disposto no § 2º do art. 26 da Lei n.º 9.514/1997, fica desde já estipulado que o prazo de carência para expedição da intimação, a ser realizada pelo oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, será de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data de vencimento e não pagamento da Operação Garantida, no todo ou em parte, conforme mencionado na Cláusula 5.1. acima.

5.1.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, a Credora poderá comunicar o Oficial do Registro de Imóveis para que proceda à intimação da Fiduciante conforme abaixo estabelecido e nos termos da Lei nº 9.514/1997. O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

- (a) a intimação será requerida pela Credora ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, observado o disposto na Cláusula 5.1.4. abaixo;

- (b) a diligência de intimação será realizada pelos oficiais do competente Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério destes Oficiais, vir a ser realizada por seus prepostos ou através dos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;
- (c) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante ou a seus representantes legais ou a procurador regularmente constituído;
- (d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelos Oficiais de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por hora certa, nos termos do art. 26, §3-A ou por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel; e
- (e) quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o Serventuário por eles Credenciado houver procurado a Fiduciante em seu domicílio sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”). No condomínio edilício ou outras espécies de conjunto imobiliário com controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.



5.1.4. A fim de purgar a mora, a Fiduciante deverá efetuar os pagamentos devidos no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva intimação, incluindo, mas não limitado, às penalidades e encargos contratuais previstos neste Contrato, na Operação Garantida e demais encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação.

5.1.5. A Fiduciante deverá pagar o montante devido no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deverão transferir as quantias recebidas à Credora no prazo de 3 (três) dias, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, para a conta corrente que a Credora vier a indicar. Purgada a mora convalescerá este Contrato.



5.1.6. Na hipótese de a Fiduciante deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial de Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis ("ITBI"), promoverão o registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora.

5.1.7. Em consonância com o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, uma vez consolidada a propriedade em nome da Credora, este deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em seu nome, promover leilão público para alienação do Imóvel, devendo ser ofertado pelo valor estabelecido na cláusula 5.2. deste Contrato

5.1.7.1. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

5.1.7.2. É assegurado o direito de preferência da Fiduciante para adquirir o Imóvel, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel no patrimônio da Credora, até a data do Segundo Leilão, desde que pelo preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, conforme definido nas Cláusulas 5.3.1 e 5.4 (a) deste Contrato, somado aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos*, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Credora, incumbindo, também, a Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos respectivos.

5.1.8. O leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade do Imóvel, após a Credora ter providenciado a publicação, por 3 (três) vezes, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em um ou mais jornais de grande circulação na situação do Imóvel, sendo a última publicação no dia da realização do leilão, de anúncio informando a todos que tiverem interesse sobre a realização do leilão público do Imóvel, sendo que o referido anúncio deverá expor as características principais do Imóvel a ser leilado, bem como a data e o local de realização do leilão. A Fiduciante será comunicada por correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo, inclusive pelos endereços eletrônicos, acerca das datas, locais e horários de realização dos Leilões Públicos.

5.2. Para efeitos de venda em leilão público, o valor do Imóvel será o maior valor dentre (a) R\$ 3.355.911,00 (três milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil e novecentos e onze reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela Control Union, neste ato expressamente aprovado pelas Partes, ficando desde já estabelecido entre as



Partes que o referido valor será revisto e atualizado com base na variação do IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas, ou caso reavaliado nos termos do item 5.2.1 abaixo; ou (b) o valor utilizado pela Prefeitura Municipal como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário (“Valor Mínimo”).

5.2.1. A Credora, à época da alienação do Imóvel, terá a prerrogativa de requerer a reavaliação do Imóvel, na forma estabelecida neste instrumento. Nessa hipótese, o valor do Imóvel será aquele que vier a ser apontado no Laudo de Avaliação especialmente elaborado para esse fim, cujos custos serão arcados pela Fiduciante.

5.3. Se o maior lance oferecido para o Imóvel não for igual ou superior ao estabelecido acima para o Imóvel, haverá segundo leilão, a ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias corridos da data do primeiro leilão, devendo o Imóvel ser ofertado pelo valor da dívida, acrescida das despesas e encargos aplicáveis.

5.3.1. As Partes acordam que, para efeito de estabelecimento do valor da dívida, como referencial para o segundo leilão, deverão ser considerados: o saldo devedor das Obrigações Garantidas relativas ao Imóvel, incluídos os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais, bem como o imposto de transmissão que tenha sido pago pela Credora, em decorrência da consolidação da plena propriedade, resultante do inadimplemento da Fiduciante.

5.3.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Instrução CVM 583, o valor do Imóvel será considerado o valor mencionado na Cláusula 5.2, bem como será atualizado conforme indicado na referida cláusula.

5.4. No segundo leilão:

- (a) será aceito o maior lance oferecido, desde que este seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, incluídos os encargos legais, inclusive tributos e despesas, as quais englobam a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas às relativas ao anúncio e à comissão do leiloeiro, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Credora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, como adiante disciplinado; e



poderá ser recusado pela Credora, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que este seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, caso em que a dívida representada exclusivamente pelas Obrigações Garantidas será considerada extinta e exonerará a Credora da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a que título for.

5.5. Caso o Imóvel não seja vendido no segundo leilão, a dívida das Obrigações Garantidas será considerada extinta e a propriedade do Imóvel será consolidada, de forma definitiva, em nome da Credora.

5.6. Também será extinta a dívida das Obrigações Garantidas se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também será consolidada a propriedade do Imóvel, de forma definitiva, em nome da Credora.

5.7. Realizada a venda do Imóvel, a Credora deverá aplicar o preço de tal venda primeiramente nos encargos e juros e somente quando estes estiverem integralmente pagos, ao principal, até o limite das Obrigações Garantidas, permanecendo a Fiduciante obrigada pelo saldo que eventualmente remanescer, nos termos dos artigos 1.366 e 1.430 do Código Civil, observado o item 5.8 a seguir, devendo entregar à Fiduciante o saldo dos valores apurados com a venda do referido Imóvel, se houver.

5.8. Na hipótese de os recursos obtidos na venda do Imóvel não ser suficiente para a liquidação da Operação Garantida, a Fiduciante permanecerá responsável pelo pagamento do saldo devedor da Operação Garantida, obrigando-se a pagá-lo à Credora no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a contar da ciência por escrito dada pela Credora da permanência de saldo devedor. Tal procedimento não obstará a cobrança do referido saldo via execução, de acordo com o disposto no artigo 794 do Código de Processo Civil Brasileiro.

5.9. Na hipótese de inadimplência da Fiduciante, e não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Credora, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em leilão público ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da Credora, ou o



registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão público ou posteriormente à este, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de taxa diária de ocupação, por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento) do Valor Mínimo, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Credora até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do Imóvel, sem prejuízo das demais despesas previstas neste Contrato. Ademais, uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da Fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse do Imóvel.

5.10. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE N° 02/19, o Agente Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de investidores.

6. DA LIQUIDAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

6.1. A Alienação Fiduciária prevista neste Contrato somente será resolvida com a verificação, pela Credora, do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

6.2 Com o efetivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (i) resolve-se a propriedade resolúvel da Credora sobre o Imóvel, retornando a Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora do Imóvel; e (ii) a Credora se obriga a assinar o competente “Termo de Quitação” das Obrigações Garantidas, que deverá ser apresentado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

6.2.1. A Credora fornecerá à Fiduciante o referido “Termo de Quitação” das Obrigações Garantidas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pelo Agente Fiduciário, dos termos de quitação, atestando o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sob pena de multa em favor da Fiduciante, equivalente a 1% (um por cento) ao mês, além de multa não cumulativa de 2%, sobre o valor das Obrigações Garantidas.

6.2.2. À vista do referido “Termo de Quitação” das Obrigações Garantidas, será averbado pela Fiduciante, às suas expensas, o cancelamento do registro da propriedade



Fiduciária, consolidando na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel. Fica a Credora obrigado, em tempo hábil, a atender as possíveis exigências da serventia que forem de sua exclusiva responsabilidade para o efetivo cumprimento do cancelamento da presente Alienação Fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente, sob pena de arcar com os comprovados prejuízos que a Fiduciante sofrer pelo não atendimento desta obrigação da Credora.

6.3. Nos termos do disposto nos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Credora.

7. DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

7.1. Para os fins deste Contrato, constituem hipóteses de execução desta Alienação Fiduciária, a critério da Credora, além da não realização do Reforço de Garantia nos prazos e de acordo com os procedimentos previstos neste Contrato e/ou de qualquer evento que cause o vencimento antecipado da CCB, conforme descrito na CCB, a ocorrência de uma das seguintes hipóteses (“Eventos de Inadimplemento”).

- (a) falta de cumprimento pela Fiduciante, no prazo e pela forma devidos, de quaisquer das obrigações, principais ou acessórias, contraídas junto à Credora em decorrência da Operação Garantida, da CCB e/ou deste Contrato;
- (c) se a Fiduciante ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes deste Contrato, total ou parcialmente, sem prévia e expressa anuência da Credora;
- (e) se qualquer declaração feita pela Fiduciante neste Contrato for incorreta ou enganosa;
- (f) no caso de vencimento antecipado da Operação Garantida;
- (g) na hipótese de descumprimento da obrigação de contratação de seguro e realização do respectivo endosso à Credora, de acordo com os prazos e conforme previsto no item 2.1.11 (xv) deste Contrato;
- (h) caso seja criado qualquer ônus, gravame ou encargo sobre o Imóvel, salvo a Alienação Fiduciária em garantia prevista neste Contrato e os ônus já

constituídos, se houver, expressamente indicados no Anexo II a este Contrato,
ou



- (i) no caso de inadimplemento de qualquer obrigação (seja de pagamento, ou não) relacionada aos ônus já constituídos sobre o Imóvel, se houver, indicados no Anexo II ao presente Contrato.

8. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

8.1. O presente Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o pagamento integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas nos termos da CCB e dos CRI.

9. DA MULTIPLICIDADE DAS GARANTIAS

9.1 No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, da CCB e dos demais instrumentos de garantia, fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das garantias outorgadas em favor da Credora, podendo a Credora excutir ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, na ordem e forma que forem definidas pela Credora, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas, ficando, ainda, estabelecido que a excussão ou a execução da Alienação Fiduciária independerá de qualquer providência preliminar por parte da Credora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, exceto pelas providências que sejam expressamente previstas nos documentos da Oferta Restrita ou em lei.

9.1.1 Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução, reconhecendo as Partes desde já tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

9.2 Após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, as garantias serão liberadas e os recursos que sobejarem à excussão das garantias serão transferidos à Fiduciante.

10. DAS NOTIFICAÇÕES



10.1 As comunicações e avisos relativos a este Contrato serão realizados por escrito e enviados à outra Parte por transmissão via correio eletrônico, observado o disposto neste Contrato. As comunicações, avisos e notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Fiduciante:

COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL

Avenida Maripa, nº 2180, Centro

Marechal Candido Rondon - PR

At.: Ricardo Silvio Chapla/Elói Darci Podkova

Tel.: (45) 3284-7575/(45) 3284-7500

E-mail: Juridico.secretaria@copagril.com.br; diretoria.secretaria@copagril.com.br;

Para a Credora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi,

São Paulo, SP,

CEP 04.533-004,

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão,

Tel.: (11) 3320-7474,

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

10.2 As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelos Correios, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Não estão incluídos nestas comprovações e fluxo de informações documentos e tratativas que alterem os procedimentos e/ou requisitos com previsão contratual, pois nestes casos haverá necessidade de aditivos contratuais.

10.2.1 Cada Parte obriga-se a comunicar, por escrito, à outra Parte, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência, qualquer alteração dos endereços identificados na Cláusula 10.1, acima.



10.2.2 A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nas cláusulas acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes nos termos da Cláusula 10.2.1, acima.

10.3 Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 10.2.1, acima, serão arcados pela Parte que não cumprir suas disposições.

11. DAS DESPESAS E TRIBUTOS

11.1 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Credora com recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) em razão deste Contrato — inclusive registro em cartório, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins da excussão da Alienação Fiduciária, tributos e encargos e taxas —, será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Credora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

11.2 Correrão por conta da Fiduciante todos os tributos e demais encargos fiscais ou parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel ou a Alienação Fiduciária ora constituída e que sejam de sua responsabilidade, de acordo com a legislação aplicável.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

12.2. O disposto na Cláusula 12.1, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente, o que não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.



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

12.4. A Fiduciante, ou quem estes indicar, sem exclusão da responsabilidade da Fiduciante pelo pagamento, suportarão todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Credora em razão do presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da Alienação Fiduciária prevista neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

12.6 Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação relativa a este Contrato até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja um Dia Útil.

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

12.8 Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este Contrato e qualquer aditamento podem ser assinados eletronicamente por meio de qualquer plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar (i) a identidade de cada representante legal, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este Contrato e qualquer aditamento, e (iii) a integridade deste Contrato e qualquer alteração.



12.9. A Fiduciante deverá realizar todo e qualquer procedimento necessário para a regularização do Imóvel, cumprindo integralmente com as obrigações relacionadas à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro (AVCB), bem como adimplir as eventuais exigências apresentadas pelo respectivo órgão público, em 90 (noventa) dias da data de celebração deste instrumento.

12.10. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do Imóvel, a Credora, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

12.10.1. Se, no dia de seu recebimento pela Credora, a indenização paga pelo poder expropriante for:

- (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas relativa ao Imóvel, a importância que sobejar será entregue imediatamente à Fiduciante; e
- (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas relativa ao Imóvel, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente, devendo pagá-lo de imediato.

13. DOS DOCUMENTOS

13.1. Fazem parte integrante e complementar deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, os seguintes documentos:

- (a) Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel;
- (b) Certidão Negativa do Imposto Territorial Rural (ITR) Emitida Pela Receita Federal do Brasil;
- (c) Certidão negativa de débitos imobiliários da respectiva Prefeitura e Guias do IPTU; e
- (e) Certidões Negativas de Débitos emitidas pelo IBAMA.

14. DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

14.1 Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.



Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este Contrato em via eletrônica, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 17 de março de 2021.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças N. 02, celebrado entre Cooperativa Agroindustrial Copagril e Isec Securitizadora S.A. em 17 de março de 2021)



Fiduciante:

COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL

DocuSigned by:
Elói Darci Podkowa
Assinado por: ELÓI DARCI PODKOWA 5129430393
CPF: 5129430393
Data/Hora da Assinatura: 18/03/2021 | 07:11:23 PDT
ICP-Brazil
363C3F8EA9CF42D5A309F39E8E38463D

Nome: Elói Darci Podkowa
RG: 3.391.084-3 - SSP/PR
CPF: 512.943.039-53
Cargo: Diretor Vice-Presidente
E-mail: eloi@copagril.com.br

DocuSigned by:
Ricardo Silvio Chapla
Assinado por: RICARDO SÍLVIO CHAPLA 24102954953
CPF: 24102954953
Data/Hora da Assinatura: 18/03/2021 | 07:20:04 PDT
ICP-Brazil
078714400210420A3C01B151C2008E3F0

Nome: Ricardo Sílvio Chapla
RG: 1.284.648-7 - SSP/PR
CPF: 241.029.549-53
Cargo: Diretor Presidente
E-mail: ricardo@copagril.com.br

Credora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

VRC: 431200
SELO FUNARPEN: 825
CUSTAS: 46785

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Comarca de Guairá - PR	
Prenotado sob nº 32375	Registrado sob nº 21
No Livro: 1-F	Na Matrícula nº 9760
Em 06/05/2021	Em 06/05/2021
Titular Designada <i>mantida</i>	

DocuSigned by:
Juliane Effting Matias
Assinado por: JULIANE EFFTING MATIAS 3118180882
CPF: 3118180882
Data/Hora da Assinatura: 18/03/2021 | 06:43:17 PDT
ICP-Brazil
60240655B0B04C809EA7252403D01000

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações
E-mail: juliane.effting@isecbrasil.com.br

DocuSigned by:
Luisa Herkenhoff Mis
Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS 12227750774
CPF: 12227750774
Data/Hora da Assinatura: 17/03/2021 | 17:40:41 PDT
ICP-Brazil
FC125A047124C948167FDDFB189C199

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
RG: 2175576 - SPTC/ES
CPF: 122.277.507-74
Cargo: Procuradora
E-mail: luisa.herkenhoff@isecbrasil.com.br

Testemunhas:

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Caires
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 21606450875
Data/Hora da Assinatura: 18/03/2021 | 09:37:54 PDT
ICP-Brazil
3CF977FEE80D4192A1364A2501446C0F

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
RG: 23099843 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75
E-mail: eduardo.caires@isecbrasil.com.br

DocuSigned by:
Marina Moura de Barros
Assinado por: MARINA MOURA DE BARROS
CPF: 35264278873
Data/Hora da Assinatura: 17/03/2021 | 19:07:34 PDT
ICP-Brazil
6C8108F5202E493382A1674D66772D0E

Nome: Marina Moura de Barros
RG: 35.030.174-8 - SSP/SP
CPF: 352.642.788-73
E-mail: marina.barros@isecbrasil.com.br



ANEXO I
DESCRIÇÃO DA CCB EMITIDA PELA FIDUCIANTE
EM FAVOR DA CEDENTE E CEDIDA À SECURITIZADORA

(Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças n. 02, celebrado entre Cooperativa Agroindustrial Copagril e Isec Securitizadora S.A. em 17 de março de 2021)

CCB	Data de Contratação	Datas de Pagamento do Valor Nominal	Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios	Datas de Pagamento da Atualização Monetária	Forma e Local de pagamento	Valor Nominal
210408 4576/C AC	17/03/2021	Conforme Anexo I – Cronograma de Pagamento da CCB	Conforme Anexo I – Cronograma de Pagamento da CCB	Conforme Anexo I – Cronograma de Pagamento da CCB	São Paulo - SP	R\$3.000.000,00

- (ii) Atualização Monetária: o Valor Nominal da CCB será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (o “IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o “IBGE”);
- (iii) Remuneração: sobre o Valor Nominal atualizado da CCB ou seu saldo, incidirá uma remuneração equivalente a 7,80% a.a. (sete inteiros e oitenta centésimos por cento ao ano), calculada a partir da primeira data de integralização dos CRIs;
- (iv) Garantias: a CCB será garantida por alienação fiduciária de Imóveis e aval;
- (v) Encargos Incidentes: em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, incidirão sobre o valor financeiro os seguintes acréscimos: (a) multa não compensatória de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir do vencimento das Obrigações Garantidas; e
- (vii) Data de Vencimento: 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias a partir da Data de Emissão.



ANEXO II

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIMENTE
EM GARANTIA À OPERAÇÃO GARANTIDA**

(Este anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças n. 02", celebrado em 17 de março de 2021.)

Matrícula 9.760:

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUAÍRA - PR.

Rua Pastor João Søren, 1.188

Fone: (0446) 42-1144 -- CEP 85.980

JOSÉ MARIA DE FREITAS COLLIN

Oficial Titular -- CPF 004.295.629-34

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~**REGISTRO GERAL****MATRÍCULA N.º 9.760.-**

MATRÍCULA Nº 9.760.- Guairá, 25 de setembro de 1.992.-
LOTES URBANOS NºS. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, e 10, da Quadra nº 10
 e Lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, da Quadra nº 11; Lotes-
 nºs. 1, 2, 3, 4 e 5, da Quadra nº 12; **RUAS NºS. 08, 09 e 10, todos-**
da plano de Loteamento denominado "Jardim Higienópolis", e ainda Lo-
te intitulado "Parte do Lote nº 11 - 1ª Parte", subdivisão do Lote-
denominado "Parte do Lote nº 11, da 1ª Gleba, do Plano de Loteamen-
to da Companhia Mate Laranjeira, todos nesta cidade, com a área to-
tal de 19.526,61 m2, com os seguintes limites, medidas e confronta-
ções:- NORTE:- Confrontando com área da Associação Atlética do Ban-
co do Brasil, e Copagrill, mede em linha reta, 189,50 metros, con-
fronta-se com área da Copagrill, mede em linha reta 101,59 metros, -
confronta-se com o Lote nº 10, mede em linha reta 15,01 metros; LES-
TE:- Confronta-se com a Rua nº 07, mede em linha reta 90,00 metros;
SUL:- Confronta-se com a Rua 11, e Lote nº 12, mede em linha reta -
195,59 metros; OESTE:- Confronta-se com o Lote nº 11-A-Remanescente
mede em linha reta 191,06 metros. MATRÍCULAS ANTERIORES NºS. 9.757,
9.758 e 9.759, do Livro 2, de Registro Geral, deste Cartório.- PRO-
PRÍETÁRIO:- PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA.- pessoa jurídica de di-
reito público, com sede nesta cidade de Guairá, PR., inscrita no C.-
G.C./M.F. sob nº 77.857.183/0001-90.- O referido é verdade e dou-
fó. Guairá, 25 de setembro de 1.992. O Oficial:-

**INDICAÇÃO DETALHADA DOS ÔNUS JÁ CONSTITUÍDOS SOBRE O
IMÓVEL**

Existência de ônus já constituídos sobre o Imóvel:

☒ SIM ☐ NÃO

Matrícula nº 9.760:



R-04-9.760.-

(25 de Setembro de 1.995).-

TÍTULO:-Hipoteca - ônus.-

FORMA DO TÍTULO:-Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, sob nº95/00026-6; emitida em data de 22 de Setembro de 1.995.-

DEVEDORA:-COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA RONDON LTDA, CGC/MF. nº081.584.278, com sede em Marechal Cândido Rondon-Pr; representada neste ato por Valter Vanzella; CPF. nº097.484.909-04 e Ricardo Silvio Chapla, CPF. nº241.029.549-53.-

CREADOR:-BANCO BRADESCO S.A., por sua agência em Marechal Cândido Rondon-Pr.-

VALOR:-R\$-3.000.000,00-(Três milhões de reais).-

JUROS:-4,00% ao ano.-

PRAZO:-Vencimento em data de 22 de Setembro de 1.998.-

OBJETO DA GARANTIA:-Em segunda e especial hipoteca, imóvel objeto -/ desta Matrícula de propriedade da devedora.-

CONDIÇÕES:-As constantes na Cédula.-

R\$-6,05 - (Referência ao Registro nº 12.813 - Livro 3-G, Registro Auxiliar).-



ANEXO III

Critérios de Elegibilidade

(Este anexo é parte integrante do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças n. 02”, celebrado em 17 de março de 2021.)

- (i) Apresentar laudo de avaliação atualizado dos novos imóveis oferecidos em garantia, emitido por uma das seguintes empresas especializadas: (a) Valora Engenharia S/S Ltda. (b) Deloitte Touche Tohmatsu Limited; (c) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., que ateste o cumprimento da Razão Mínima de Garantia;
- (ii) A Fiduciante deverá, ainda, contratar assessor jurídico para (i) realização de auditoria jurídica dos novos imóveis e dos respectivos proprietários conforme padrão de mercado para outorga de garantias no âmbito da emissão e distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários (“Auditoria Jurídica”); e (ii) emissão de parecer legal com as conclusões decorrentes da análise de documentos realizada no âmbito da Auditoria Legal (“Parecer Legal”), sendo certo que os custos envolvidos na contratação do referido assessor jurídico correrão por conta da Fiduciante. Referido assessor jurídico deverá ser escolhido pela Fiduciante entre os escritórios de advocacia que constem do ranking global para a prática de Mercado de Capitais pela publicação *Chambers and Partners*.
- (iii) Referido Parecer Legal deverá ser apresentado, sem ressalvas, com o fim específico de atestar que os novos imóveis oferecidos em garantia (a) encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer discussões, ônus, gravames, processos judiciais ou administrativos que possam ameaçar ou prejudicar a validade, exequibilidade e/ou existência da garantia real que recairá sobre feridos imóveis, (b) não possuem quaisquer lançamentos de débitos fiscais; (c) não há dúvida acerca das suas respectivas posse e propriedade; e (d) que não há qualquer ressalva ou risco de natureza socioambiental, em especial, contaminação do solo e/ou passivos ambientais (reserva legal, área de preservação permanente, etc);
- (iv) Os novos imóveis oferecidos em garantia imóvel devem estar localizados em território nacional;
- (v) Os novos imóveis a serem oferecidos em garantia devem ser considerados imóveis nos quais sejam desenvolvidas atividades similares àquelas desenvolvidas nos imóveis alienados fiduciariamente em garantia à Emissão nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel;



(vi) Os novos imóveis oferecidos em garantia devem ser de propriedade da Fiduciante;

(vii) Formalizar o instrumento de garantia nos mesmos termos e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel; e

(viii) Caso a Fiduciante deixe de apresentar os documentos e imóveis que atendam aos critérios ora estabelecidos, ou que reste apontamento no Parecer Legal, o reforço ou substituição do Imóvel deverá ser aprovado em assembleia dos investidores.