2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.729.321 de 25/03/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **44 (quarenta e quatro) páginas**, foi apresentado em 25/03/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.732.801, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.729.321** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONTRATO ELETRÔNICO

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862(Padrão: ICP-Brasil)
MARINA MOURA DE BARROS:(Padrão: ICP-Brasil)
GUILHERME LUIS PESENTI E SILVA:00749863099(Padrão: ICP-Brasil)
EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:(Padrão: ICP-Brasil)
IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830(Padrão: ICP-Brasil)
LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774(Padrão: ICP-Brasil)
FLAVIO DANIEL AGUETONI:28649152864(Padrão: ICP-Brasil)
ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO:07381333880(Padrão: ICP-Brasil)
EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:21606450875(Padrão: ICP-Brasil)
MARINA MOURA DE BARROS:35264278873(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 25 de março de 2021

Assinado eletronicamente

Douglas Soares Saugo
Substituto do Oficial

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191232255368012

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1126494TIFB000011175CB21V

Página 000001/000044

Registro Nº 3.729.321 25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS E CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir designadas, de um lado:

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, 3º andar, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.168.657/0001-74, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 3530041516-7, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Companhia" ou "Fiduciante");

e de outro lado,

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, n° 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35300340949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora", sendo a Companhia e a Securitizadora doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente e indistintamente, como "Parte");

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

OITA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento multimercado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.190.576/0001-83 ("Fundo") devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e regido pelo regulamento datado de 21 de janeiro de 2021, conforme alterado ("Regulamento"), neste ato devidamente representado por seu administrador **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Administrador");

CONSIDERANDO QUE:

(a) na Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante realizada em 22 de março

Registro Nº 3.729.321 25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

de 2021, foi aprovada, entre outras matérias **(i)** os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em duas séries, para colocação privada, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); **(ii)** a celebração da presente Alienação Fiduciária e da presente Cessão Fiduciária; e **(iii)** a autorização à diretoria da Fiduciante para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão) ("AGE Fiduciante");

(b) a Emissão foi realizada nos termos do "*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 Duas Séries, para Colocação Privada da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.*" celebrado em 22 de março de 2021, entre a Companhia, na qualidade de emissora, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, e a Gafisa S.A. na qualidade de fiadora ("Fiadora" e "Escritura de Emissão", respectivamente);

(c) as Debêntures foram subscritas e integralizadas pela Securitizadora, sendo que, nos termos da Escritura de Emissão, os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados, ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Companhia anteriormente à emissão dos CRI, relacionados à aquisição dos Imóveis objetos das matrículas indicadas na Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(d) a Securitizadora é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

(e) a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado pela Securitizadora em 22 de março de 2021 ("CCI 1" e "CCI 2" e, em conjunto, "CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(f) a Securitizadora vinculou **(i)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI 1 à 229ª Série de certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("CRI 1") realizada em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 229ª Série da 4ª (quarta) Emissão da Isec Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário dos CRI" ou "Pavarini") em 22 de março de 2021 ("Termo de Securitização CRI 1"); e **(ii)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI 2 à 230ª Série de certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("CRI 2"), realizada em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em 22 de março de 2021 ("Termo de Securitização CRI 2" e, em conjunto com Termo de Securitização CRI 1, "Termos de Securitização", e "Operação de Securitização", respectivamente);

(g) além da garantia fidejussória na forma de fiança outorgada pela Fiadora constituída no âmbito da Escritura de Emissão ("Fiança"), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias da Operação"): **(i)** a presente Garantia (conforme definido abaixo); **(ii)** a alienação fiduciária sobre as cotas de emissão do Ibiza Fundo de Investimento Imobiliário ("FII Ibiza") e do Pompeia Fundo Investimento Imobiliário ("FII Pompeia"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças"* a ser celebrado entre o Fundo na qualidade de alienante, o Debenturista, na qualidade de fiduciário e o FII Ibiza, o FII Pompeia e a Companhia, na qualidade de intervenientes anuentes; e **(iii)** fundos de reserva em cada uma das Contas Centralizadoras (conforme definido na Escritura de Emissão), no montante mínimo correspondente a 3 (três) vezes o valor da parcela da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão);

(h) a Companhia é detentora de 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Fundo, das quais, 80% (oitenta por cento) se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cotas Livres");

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(i) nesta data, 20% (vinte por cento) das cotas de emissão do Fundo se encontram alienadas fiduciariamente em favor do Banco Máxima S.A., ("Cotas Banco Máxima" e "Banco Máxima", respectivamente), no âmbito de uma operação de financiamento contratada junto ao Banco Máxima ("Financiamento Banco Máxima"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento e Direitos Respectivos*" celebrado em 11 de janeiro de 2021 entre o Banco Máxima e a Companhia ("Alienação de Cotas Banco Máxima" e "Contrato de Alienação de Cotas Banco Máxima", respectivamente);

(j) fazem parte da Operação de Securitização os seguintes documentos: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** os Termos de Securitização; **(v)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; **(vi)** cada boletim de subscrição dos CRI; **(vii)** o Contrato de Distribuição; e **(viii)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas (em conjunto, "Documentos da Operação"); e

(k) as Partes e a Companhia dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, ter entre si, certo e ajustado, a celebração do presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), 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 PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

1.1. As Partes desde já concordam que este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a liquidação integral, irrevogável e incontestável das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definida), estando a sua eficácia, exclusivamente com relação às Cotas Banco Máxima, sujeita a condição suspensiva, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil, sendo que a alienação fiduciária de que trata este Contrato, exclusivamente no que se refere às Cotas Banco Máxima, passará a ser eficaz e exequível, independentemente de qualquer aditamento ou notificação com relação às Cotas Banco Máxima mediante a liberação da Alienação de Cotas Banco Máxima ("Condição Suspensiva").

1.2. A Condição Suspensiva será implementada mediante a apresentação, pela Companhia à Securitizadora, do termo de liberação assinado pelo Banco Máxima, liberando o ônus constituído por meio da Alienação de Cotas Banco Máxima.

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

1.3. Em até 10 (dez) dias contados da implementação da Condição Suspensiva, as Partes obrigam-se a aditar este Contrato para exclusão das referências à referida Condição Suspensiva, bem como notificar por escrito o Escriturador (conforme definido abaixo) sobre a alienação das Cotas Banco Máxima, observados ainda os termos e prazos indicados na Cláusula Terceira abaixo.

1.4. Sem prejuízo do disposto acima, as Partes e o Fundo declaram, de forma irrevogável e irretratável, que a Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) sobre as Cotas Livres entra em vigor nesta data, sendo válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(a)** 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 ou que venham a ser assumidas pela Companhia perante a Debenturista no âmbito da Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, 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 Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, ao Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos e aos Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão); e **(b)** 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 da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização dos Patrimônios Separados (conforme definido na Escritura de Emissão) para arcar com tais custos (em conjunto, "Obrigações Garantidas") a Companhia, pelo presente, de forma irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97 e das disposições do Capítulo IX do Título III da Lei n.º 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 no que for aplicável, a totalidade dos seguintes direitos e créditos ("Alienação Fiduciária"):

(i) 266.185,601444 (duzentas e sessenta e seis mil, cento e oitenta e cinco, seiscentos e um mil, quatrocentos e quarenta e quatro mil milésimos) cotas de emissão do Fundo, representativas da totalidade das cotas de emissão do Fundo na data de assinatura do presente Contrato e de titularidade da Companhia ("Cotas"), observada,

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

exclusivamente com relação às Cotas Banco Máxima, a Condição Suspensiva prevista na cláusula 1.1 acima; e

(ii) quaisquer novas cotas de emissão do Fundo e/ou de outro fundo de investimento e/ou de outros veículos de investimento que venham a ser subscritas e integralizadas e/ou adquiridas, a qualquer título, pela Companhia, inclusive atribuídas à Companhia no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas, subscrição ou de qualquer outra forma, ainda que decorrentes de fusão, incorporação e cisão, ou qualquer reestruturação societária, além das cotas decorrentes do exercício de direitos de preferência e opções sobre as Cotas, que venham a ser subscritos ou adquiridos pela Companhia ("Cotas Futuras").

2.1.2. Para os fins do disposto neste Contrato, sempre que forem emitidas Cotas Futuras pelo Fundo, fica a Companhia obrigada a exercer a subscrição e integralização das Cotas Futuras, de forma que a participação detida pela Companhia não seja diluída, bem como sempre sejam mantidas em garantia, em favor da Securitizadora, cotas de emissão do Fundo representativas de 100% (cem por cento) de seu capital.

2.2. Complementarmente, a Companhia, pelo presente Contrato, de forma irrevogável e irretratável, observada, exclusivamente com relação às Cotas Banco Máxima, a Condição Suspensiva, cede fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97 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, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, a "Garantia"):

(i) todos os frutos, rendimentos, direitos, proventos, lucros, dividendos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos relacionados às Cotas a que faça jus a Companhia, incluindo, mas não se limitando, à totalidade dos valores provenientes da amortização ou resgate das Cotas, assim como todas as outras quantias pagas ou a serem pagas em decorrência de, ou relacionadas a, qualquer das Cotas ("Rendimentos das Cotas"), observada, exclusivamente com relação às Cotas Banco Máxima, a Condição Suspensiva;

(ii) todos os lucros, dividendos e distribuições relacionados às Cotas Futuras, que venham a ser declarados, pagos ou distribuídos, bem como todos os direitos a qualquer pagamento relacionados às Cotas

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Futuras que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital, incluindo, sem limitar, amortização ou resgate das Cotas Futuras ("Rendimentos das Cotas Futuras"); e

(iii) o direito de subscrição de Cotas Futuras, bem como direitos de preferência e opções de titularidade da Companhia ("Direitos Cedidos" e, em conjunto com as Cotas, as Cotas Futuras, os Rendimentos das Cotas e os Rendimentos das Cotas Futuras, "Bens e Direitos dados em Garantia").

2.3. A Companhia se obriga a fazer com que, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a totalidade dos recursos devidos em razão dos Rendimentos das Cotas seja paga obrigatoriamente na ***(a)*** conta corrente nº 3268-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora; e na ***(b)*** conta corrente nº 3269-7, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora (em conjunto, as "Contas Centralizadoras"), de forma proporcional, conforme notificação a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 2.3.1. abaixo.

2.3.1. Caso a Companhia receba quaisquer valores oriundos de pagamentos dos Rendimentos das Cotas de qualquer outra forma que não aquela prevista na Cláusula 1.3 acima, **(i)** a Companhia notificará imediatamente a Securitizadora a respeito do referido recebimento; **(ii)** a Companhia deverá recebê-los na qualidade de fiel depositário, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil; **(iii)** a Securitizadora deverá se manifestar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação pela Companhia informando os valores a serem depositados em cada uma das Contas Centralizadoras; e **(iv)** a Companhia deverá depositar a totalidade dos valores assim recebidos nas Contas Centralizadoras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da manifestação da Securitizadora, sem qualquer dedução ou desconto.

2.3.2. Caso **(i)** não esteja ocorrendo nenhum inadimplemento e/ou Evento de Vencimento Antecipado (conforme descrito na Escritura de Emissão) (e a liberação dos recursos de que trata esta Cláusula não resulte em um inadimplemento e/ou Evento de Vencimento Antecipado); **(ii)** seja verificado o cumprimento do Valor Mínimo dos Fundos de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão) e do Valor dos Fundos de Reserva (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iii)** em um determinado mês, seja verificado pela Securitizadora que os saldos das Contas Centralizadoras são suficientes para a quitação das obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Escritura de Emissão no mês imediatamente subsequente, o excesso dos Rendimentos das Cotas que forem depositados nas Contas Centralizadoras serão liberados

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

mensalmente para a conta de livre movimentação da Companhia, na qualidade de cotista do FIM, a ser indicada pelo Administrador do FIM.

2.4. As Cotas Futuras e os Rendimentos das Cotas Futuras previstos nas cláusulas 2.1 e 2.1.2 acima estão automaticamente incorporados à presente Garantia. A Companhia compromete-se a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da subscrição, compra, aquisição, conferência e/ou recebimento de quaisquer Cotas Futuras: **(a)** celebrar um aditamento ao presente instrumento, nos termos do Anexo III ao presente Contrato, e entregá-lo à Debenturista ("Aditamento de Cotas Futuras"), cuja celebração será considerada, para todos os fins e efeitos de direito, como meramente declaratória do ônus já constituído nos termos deste instrumento de forma a expressamente registrar a alienação ou cessão fiduciária, conforme o caso, sobre as Cotas Futuras e/ou os Direitos Cedidos e/ou os Rendimentos das Cotas Futuras; e **(b)** qualquer providência de acordo com a lei aplicável para a criação e o aperfeiçoamento da garantia sobre tais Cotas Futuras e/ou os Direitos Cedidos e/ou os Rendimentos das Cotas Futuras, incluindo, sem limitar, as averbações, registros e notificações, conforme aplicável, descritos na Cláusula Terceira deste Contrato no prazo previsto na Cláusula 3.1 abaixo.

2.5. Nos termos dos artigos 333, 1.425 e 1.427 do Código Civil, e na hipótese de a garantia prestada pela Companhia por força deste Contrato vier a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, que não seja revertida, ainda que por meio de decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência, a Companhia ficará obrigada a apresentar uma garantia para substituí-la ou reforçá-la no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência de referido evento, de forma satisfatória à Securitizadora.

2.6. Observada a implementação da Condição Suspensiva, exclusivamente para as Cotas Banco Máxima, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária resultarão na transferência à Securitizadora da propriedade fiduciária e da posse indireta dos Bens e Direitos dados em Garantia, permanecendo a sua posse direta com a Companhia.

2.7. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Bens e Direitos dados em Garantia, a Companhia responderá, 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 construir quaisquer ônus ou gravames.

2.8. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente dos Bens e Direitos dados em Garantia no âmbito deste Contrato, observado o disposto na Cláusula 9.2 abaixo.

2.9. Fica desde já certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Garantia e das demais Garantias da Operação, 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 a quitação

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

integral da totalidade das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora.

2.10. 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"). Os Documentos Comprobatórios originais serão mantidos sob posse direta da Companhia, a título de fiel depositária, obrigando-se a entregá-los, quando solicitado pela Securitizadora e desde que aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação ou imediatamente após a solicitação, em caso de qualquer inadimplemento de obrigação por parte da Companhia, ou em caso de sua liquidação ou insolvência, declarando-se ciente de suas responsabilidades civis e penais pela conservação e entrega de referidos documentos.

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

2.12. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Companhia em razão da Garantia de que trata este Contrato.

2.13. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo I deste Contrato.

2.14. Sem prejuízo do disposto no item 2.13 acima, a descrição oferecida no Anexo I deste Contrato visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Securitizadora ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas conforme previstas nos respectivos Documentos da Operação.

2.15. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS FORMALIDADES E REGISTROS

3.1. A Companhia obriga-se a, sendo exclusivamente responsável por todas as despesas em decorrência de tais atos:

(i) em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do presente Contrato e/ou de quaisquer aditamentos a este Contrato, inclusive do aditamento mencionado na cláusula 1.3 acima ("Aditamentos"), protocolar este Contrato e quaisquer Aditamentos para registro, conforme o caso, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição das sedes de todas as partes signatárias deste Contrato e/ou de seus eventuais Aditamentos, qual seja, a

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), devendo ser encaminhada à Securitizadora cópia eletrônica do respectivo comprovante de protocolo em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo protocolo;

(ii) em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração deste Contrato e/ou de quaisquer Aditamentos, notificar por escrito a instituição responsável pela escrituração das Cotas e/ou Cotas Futuras, conforme o caso ("Escriturador") sobre a presente Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária, a fim de que o Escriturador tome todas as providências necessárias para registrar a Garantia sobre as Cotas e/ou Cotas Futuras e Cessão Fiduciária dos Rendimentos das Cotas e do Rendimentos das Cotas Futuras, conforme o caso, bem como, informar os dados das Contas Centralizadoras;

(iii) fornecer à Securitizadora 1 (uma) via original do presente Contrato e de quaisquer Aditamentos devidamente registrados no competente Cartório de RTD, na forma do item acima, em até 10 (dez) dias contados da data de celebração deste Contrato e/ou de qualquer Aditamento, observado que tal prazo poderá ser prorrogado por 10 (dez) dias adicionais em caso de exigências formuladas pelo RTD, desde que a Fiduciante esteja diligenciando para cumprir tempestivamente as referidas exigências, exceto em caso de interrupção das atividades do RTD em razão de eventual determinação dos governos federal, estadual ou municipal, ordenando diretamente, a suspensão total ou parcial de atividades do RTD, unicamente, como forma de contenção da pandemia de COVID-19; e

(iv) em até 7 (sete) Dias Úteis após a celebração deste Contrato e/ou de quaisquer Aditamentos, fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do extrato emitido pelo Escriturador evidenciando a anotação da Garantia sobre as Cotas e/ou Cotas Futuras, conforme o caso.

3.2. A Companhia será a única responsável 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.

3.3. A Securitizadora poderá praticar os atos previstos nos termos da Cláusula 3.1 acima, caso a Companhia não os façam nos prazos nela indicados, obrigando-se a Companhia, neste caso, a reembolsar os Patrimônios Separados de todos os custos incorridos com o processo de registro e/ou averbação, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro e/ou averbação 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 pela Companhia em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato.

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

CLÁUSULA QUARTA - DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

4.1. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 4.2 e 4.3 abaixo, a Companhia poderá exercer livremente os seus direitos de voto com relação às Cotas, de acordo com o presente Contrato, as leis aplicáveis e o Regulamento do Fundo.

4.2. Durante toda a vigência deste Contrato, as deliberações societárias relativas às matérias a seguir relacionadas estarão sempre sujeitas ao veto da Securitizadora: **(i)** a incorporação, fusão, cisão ou transformação do Fundo; **(ii)** o resgate ou amortização das Cotas do Fundo, observado o disposto na Cláusula 4.2.1 abaixo; **(iii)** a redução do patrimônio do Fundo; **(iv)** dissolução ou liquidação antecipada do Fundo; **(v)** alienação ou constituição de ônus ou gravames de qualquer natureza sobre as Cotas ou sobre quaisquer direitos decorrentes das Cotas; **(vi)** participação em grupo de sociedades, fundos de investimento (exceto pelo FII Pompéia e pelo FII Ibiza), associações, *joint ventures* e aquisição de controle de outras sociedades, exceto conforme autorizado nos Documentos da Operação; **(vii)** alienação de parte ou da totalidade das Cotas em descumprimento ao permitido nos Documentos da Operação; **(viii)** qualquer alteração no regulamento do Fundo que vise alterar (a) a política de distribuição de lucros, frutos ou vantagens; (b) o objetivo ou a política de investimentos do Fundo; (c) o prazo de duração do Fundo; (d) as características, preferências, vantagens e condições das Cotas; e (e) emissão de nova classe ou espécie de cotas, bem como a outorga de opção de compra de quaisquer desses títulos; **(ix)** aprovação de desdobramento ou grupamento de cotas; e **(x)** qualquer outra matéria que possa, de qualquer forma, afetar negativamente a exequibilidade dos direitos e/ou obrigações da Companhia, na qualidade de devedor fiduciante das Cotas, nos termos deste Contrato.

4.2.1. Fica desde já autorizada a realização de resgate ou amortização de Cotas do Fundo em número suficiente para que haja o pagamento à Companhia do equivalente a 430.089,38 cotas de emissão do FII Pompéia, as quais serão utilizadas exclusivamente para a quitação do Financiamento Banco Máxima.

4.3. Não obstante o disposto acima, mediante a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido nos Documentos da Operação) ou do vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integral e efetivamente quitadas e observados os prazos de cura aplicáveis, todos e quaisquer direitos de voto da Companhia em razão da titularidade das Cotas só poderão ser exercidos mediante o prévio consentimento por escrito da Securitizadora a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim.

4.4. A Companhia se obriga a notificar a Securitizadora sobre a convocação de qualquer assembleia geral de cotistas do Fundo, em até 3 (três) Dias Úteis da data da convocação, na hipótese em que quaisquer das matérias relacionadas na Cláusula 4.2 acima estejam na ordem do dia para serem discutidas ou, na ocorrência do previsto na

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Cláusula 4.3 acima, sobre quaisquer assuntos, obrigando-se a Companhia a apresentar a respectiva ordem do dia na mesma notificação e a intenção de voto da Companhia ("Comunicação de Deliberação").

4.4.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento da Comunicação de Deliberação, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para que estes se manifestem sobre a intenção de voto da Companhia sobre as matérias indicadas na Comunicação de Deliberação.

4.4.2. Qualquer manifestação de voto da Companhia sobre as matérias sujeitas a veto da Securitizadora, bem como quaisquer atos praticados com relação a tal voto, realizados previamente à respectiva autorização pela Securitizadora, conforme deliberado nas assembleias gerais de titulares dos CRI estará condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à aprovação da Securitizadora, após cumprido o disposto no item 3.4.1, não produzindo quaisquer efeitos até que seja obtida tal aprovação.

4.4.3. Não obstante na Cláusula 4.4.2 acima, a Securitizadora deverá vetar o exercício do voto pela Companhia caso qualquer das assembleias gerais de titulares de CRI tenha deliberado por vetar a aprovação da matéria em questão. A Securitizadora deverá encaminhar à Companhia manifestação acerca da referida matéria com 1 (um) Dia Útil de antecedência da realização da respectiva assembleia de cotistas.

4.5. O Administrador do Fundo não deverá registrar ou implementar qualquer manifestação de voto da Companhia que viole os termos e condições previstos no presente Contrato. Na hipótese de ser tomada qualquer deliberação com infração ao disposto no presente Contrato, 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.

4.6. A obrigação prevista nesta Cláusula Terceira 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.

4.7. Não obstante o disposto acima, mediante a ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, independentemente da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures, todos e quaisquer direitos de voto no âmbito do Fundo só poderão ser exercidos mediante o prévio consentimento por escrito da Securitizadora, conforme notificação a ser enviada pela Companhia ou pela Securitizadora ao Administrador dos Fundos informando a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado, sendo certo que deverá ser obtido um consentimento específico para cada reunião de cotistas a ser realizada. Caso a Securitizadora, orientada pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto na Escritura de

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Emissão, opte por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia poderá voltar a exercer seus direitos de voto em conformidade com esta Cláusula Terceira.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

5.1. Além das demais obrigações previstas neste Contrato e nos Documentos da Operação, a Companhia obriga-se, até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente pagas e liberadas, a:

(i) sem prejuízo do disposto na Cláusula Segunda acima, tempestivamente cumprir as disposições legais que assegurem a existência, validade ou eficácia da presente Garantia, devendo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Securitizadora as medidas adotadas para atender às referidas disposições legais;

(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 e despesas advocatícios): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente a qualquer dos Bens e Direitos dados em Garantia; **(b)** referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas ou obrigações assumidas pela Companhia neste Contrato; e/ou **(c)** referentes à formalização e ao aperfeiçoamento da presente Garantia, de acordo com este Contrato;

(iii) informar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu conhecimento, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente e de forma relevante os Bens e Direitos dados em Garantia, a presente Garantia ou a capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação de que sejam parte;

(iv) enviar à Securitizadora cópia de todas as deliberações tomadas pelos cotistas do Fundo em relação à declaração ou pagamento de rendimentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de sua ocorrência;

(v) reforçar a Garantia na hipótese de descumprimento do LTV (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão e deste Contrato, conforme notificação por escrito a ser encaminhada pela Securitizadora;

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(vi) não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, arrendar, locar, dar em comodato, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre qualquer um dos Bens e Direitos dados em Garantia, ainda que sob condição suspensiva; **(b)** criar qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens e Direitos dados em Garantia ou bens a eles relacionados, ainda que sob condição suspensiva, salvo os ônus resultantes deste Contrato e dos demais instrumentos que formalizarão as Garantias; ou **(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 criados por este Contrato; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor dos Bens e Direitos dados em Garantia, ainda que sob condição suspensiva;

(vii) na hipótese de ser verificado qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens e Direitos dados em Garantia, ajuizar, de forma diligente e tempestiva, medida judicial com vistas a suspender o respectivo ônus, encargo ou gravame em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de verificação do respectivo ônus, encargo ou gravame;

(viii) não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos na Cláusula 8.1 abaixo e no Anexo II;

(ix) a qualquer tempo, durante a vigência deste Contrato, e às suas expensas, 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 razoavelmente solicite, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, 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;

(x) tomar ou assegurar que sejam tomadas todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias para a cobrança ou conservação dos Bens e Direitos dados em Garantia, sem prejuízo de caso a Companhia não tome tais medidas, a Securitizadora poder tomar tais providências judiciais ou extrajudiciais, às expensas da Companhia;

(xi) adotar as medidas cabíveis para manter a titularidade válida e plena dos respectivos Bens e Direitos dados em Garantia, mantendo-os em sua posse mansa e pacífica, livres e desembaraçados de quaisquer ônus (exceto pela

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Garantia constituída neste Contrato) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora;

(xii) notificar a Securitizadora, (a) a respeito de qualquer acontecimento de que tenha conhecimento (incluindo, mas não limitado, a perdas em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo a Companhia ou o Fundo) que possa vir a depreciar ou ameaçar a garantia prestada neste Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência de tal acontecimento; e/ou (b) acerca da ocorrência de qualquer penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre os Bens e Direitos dados em Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência;

(xiii) pagar, conforme aplicável, 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, exceto caso tais tributos estejam sendo contestados na esfera judicial e/ou administrativa, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa;

(xiv) adiantar ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora e/ou os titulares dos CRI, mediante solicitação por escrito, em até 5 (cinco) Dias Úteis, todas as despesas, tributos, emolumentos, encargos, despesas e custos (inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais) comprovadamente incorridas, às expensas dos Patrimônios Separados, e necessárias 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);

(xv) não celebrar contratos ou acordo com terceiros e não tomar qualquer medida contrária à instituição da Garantia ou que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI relacionados a este Contrato, ressalvadas as medidas praticadas no curso normal dos negócios;

(xvi) adotar todas as medidas necessárias para garantir que a Securitizadora tenha acesso aos registros completos e precisos sobre os Bens e Direitos dados em Garantia, permitindo à Securitizadora inspecionar tais registros e produzir quaisquer cópias de referidos registros durante o horário comercial, conforme solicitado por escrito pela Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, ressalvado que, quando da ocorrência de um inadimplemento e/ou Evento de Vencimento Antecipado (conforme descrito

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

na Escritura de Emissão), a Companhia deverá adotar todas as medidas necessárias para que o acesso da Securitizadora aos registros possa ocorrer em até 1 (um) Dia Útil contado da solicitação enviada pela Securitizadora;

(xvii) tomar todas as medidas necessárias para o devido registro da presente Garantia junto ao Escriturador;

(xviii) responsabilizar-se pela existência, validade e ausência de vícios da presente Garantia;

(xix) arquivar o presente Contrato na sede social do Administrador;

(xx) cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora na qual a Securitizadora declare que ocorreu a aceleração de pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas (ou o vencimento das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integralmente quitadas), as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Securitizadora para consolidação da propriedade dos Bens e Direitos dados em Garantia objeto da Garantia; e

(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.

5.2. A Companhia obriga-se a não celebrar quaisquer acordos de quotistas, nem qualquer contrato envolvendo seus direitos na qualidade de titular das Cotas que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, **(a)** restrinja ou dificulte o exercício dos direitos da Securitizadora nos termos deste Contrato, e/ou **(b)** vincule ou crie qualquer ônus ou gravame ou limitação de disposição de cotas emitidas pelo Fundo (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 cotas de emissão do Fundo).

5.3. A Companhia obriga-se a apresentar à Securitizadora, **(i)** sempre que solicitado, a partir da data de assinatura do presente Contrato, cópias das deliberações e alterações do regulamento do Fundo realizadas no respectivo período; e **(ii)** anualmente, cópia dos demonstrativos contábeis do Fundo, tais como balanço patrimonial e demonstrações de resultados referente ao ano imediatamente anterior.

5.4. A Companhia se compromete a disponibilizar, sempre que solicitado pela Fiduciária, a carteira diária dos fundos e/ou veículos de investimento investidos pelo Fundo e sobre os quais o Fundo detenha poder de ingerência. Adicionalmente, a Companhia desde já autoriza o Administrador a disponibilizar, sempre que solicitado pela Securitizadora, a carteira diária do Fundo. Referidas carteiras diárias deverão apresentar pelo menos a composição dos ativos e passivos que integram o respectivo fundo, assim como o volume financeiro de cada um.

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

CLÁUSULA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Cada uma das Partes e o Fundo declara exclusivamente por si, no que lhes for aplicável e sem solidariedade, para o benefício das demais que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída sob a forma de sociedade por ações ou sociedade empresária limitada ou fundo de investimento devidamente registrado na CVM, conforme o caso, e validamente existente segundo as leis da República Federativa do Brasil;

(ii) o Fundo é um fundo de investimento constituído de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, e devidamente registrado perante a CVM;

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

(iv) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(v) a celebração, os termos e condições deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a constituição da Garantia (a) não infringem o Regulamento e/ou Estatuto Social, conforme o caso, e demais documentos constitutivos das Partes; (b) não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em *(1)* pagamento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou *(2)* rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre seus ativos, exceto pela Alienação Fiduciária e pela Cessão Fiduciária; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que esteja sujeita, incluindo, no caso da Garantia, a Instrução CVM 555; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Partes e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) no caso de excussão da presente Alienação Fiduciária anteriormente a implementação da Condição Suspensiva, a Securitizadora não terá qualquer direito sobre as Cotas Banco Máxima ou ao Rendimento das Cotas referentes às Cotas Banco Máxima; e

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(vii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade.

6.2. Adicionalmente, a Companhia declara e garante que, nesta data:

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, regulatórias e de terceiros, (a) necessárias à celebração deste Contrato, ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à constituição da Garantia; e (b) para o exercício de suas atividades, sendo que, até a presente data, não foi notificada acerca da revogação de quaisquer autorizações, licenças e alvarás listados acima ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer uma delas;

(ii) possui plenos poderes para constituir a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária sobre os Bens e Direitos dados em Garantia em favor da Securitizadora, nos termos previstos neste Contrato;

(iii) os representantes legais que assinam este Contrato têm plenos poderes estatutários para representar a Companhia na assunção das obrigações dispostas nesses instrumentos, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;

(iv) este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária, 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;

(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 informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e os demais Documentos da Operação 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) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

regulatório ou terceiro é exigido para o cumprimento pela Companhia de suas obrigações nos termos deste Contrato, para a constituição da Garantia pela Companhia e/ou para a excussão da Garantia, exceto pelo registro deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos previstos na Cláusula 3 acima, pelo arquivamento na JUCESP da AGE Fiduciante e publicação em seus respectivos jornais de publicação, pela averbação desta Garantia junto ao escriturador do Fundo e pelo registro, na CVM, da aprovação societária do Fundo;

(ix) é a única e legítima titular e possuidora dos Bens e Direitos dados em Garantia;

(x) exceto pela Alienação de Cotas Banco Máxima, os Bens e Direitos dados em Garantia se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos, gravames, garantias ou restrições de transferência e estão validamente formados, com base em contratos validamente celebrados e vigentes, e em atos administrativos validamente obtidos e vigentes;

(xi) não existe qualquer reivindicação, procedimento, demanda, ação judicial, inquérito ou processo arbitral, judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado, proposto ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade competente, que seja do conhecimento da Companhia, com relação aos dos Bens e Direitos dados em Garantia e à Garantia ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, possa afetar de forma relevante a Garantia e/ou a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações previstas neste Contrato;

(xii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

(xiii) a Garantia não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;

(xiv) 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;

(xv) as Cotas foram devidamente subscritas, integralizadas ou adquiridas, conforme o caso, pela Companhia;

(xvi) nenhuma Cota foi emitida com infração a qualquer direito, seja de preferência ou de qualquer outra natureza;

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(xvii) não existem quaisquer acordos de cotistas ou qualquer outro contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vincule ou possa criar qualquer ônus ou gravame ou limitação de disposição, em relação às Cotas emitidas;

(xviii) a Companhia detém o direito de voto com relação às Cotas, bem como os poderes para constituir a presente Garantia e sobre elas instituir um direito real de garantia, observada à Condição Suspensiva com relação às Cotas Banco Máxima, nos termos previstos neste Contrato;

(xix) a Companhia reconhece que a presente Garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas é constituída em seu benefício e interesse no âmbito da Operação de Securitização;

(xx) após o cumprimento das formalidades descritas na Cláusula 3.1 acima e, observada à Condição Suspensiva com relação às Cotas Banco Máxima, a Garantia constituída sobre os Bens e Direitos dados em Garantia de acordo com este Contrato constituir-se-á uma propriedade fiduciária válida, perfeita, exequível, legítima e legal, para o fim de garantir o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xxi) a procuração outorgada nos termos da Cláusula 8.1 abaixo e do Anexo II foi devidamente outorgada em conformidade com o Estatuto Social da Companhia e assinadas pelos representantes legais do Administrador e conferem, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;

(xxii) não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com efeito similar a quaisquer terceiros com relação aos os Bens e Direitos dados em Garantia;

(xxiii) todas as declarações e garantias da Companhia que constam deste Contrato são verdadeiras, corretas e consistentes em todos os seus aspectos; e

(xxiv) não há, com relação aos Bens Alienados e Direitos dados em Garantia, quaisquer **(a)** bônus de subscrição; **(b)** opções; **(c)** fianças; **(d)** subscrições; **(e)** direitos; **(f)** reservas de cotas; **(g)** compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando o Fundo a emitir cotas ou garantias conversíveis em direito de aquisição de cotas por ele emitidas; e/ou **(h)** outros acordos contratuais referentes à compra dos Bens Alienados e Direitos dados em Garantia, 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 Bens e Direitos dados em Garantia que

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

restrinjam a transferência das referidas Bens e Direitos dados em Garantia.

6.3. A Companhia será responsável por eventuais prejuízos efetivamente comprovados que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, conforme decisão judicial emitida por órgão colegiado. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Operação.

6.4. A Companhia se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas revelem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA EXCUSSÃO DA GARANTIA

7.1. Observada a Cláusula 2.11 do presente Contrato e os respectivos prazos de cura previstos nos Documentos da Operação, mediante a aceleração de pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas (ou, na data em que ocorrer o vencimento das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integralmente quitadas), a Securitizadora, às expensas da Companhia, terá 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, consolidando a propriedade plena dos Bens e Direitos dados em Garantia e promovendo sua execução judicial ou excussão extrajudicial, sem ordem de preferência, podendo, nos termos autorizados pela lei, cobrar diretamente dos devedores os Bens e Direitos dados em Garantia e tomar todas as medidas judiciais e extrajudiciais, em nome próprio, que entender necessárias para tal cobrança e utilizar os recursos para satisfação das Obrigações Garantidas. 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 pela Companhia para negociar preço, desde que não seja preço vil, 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.

7.1.1. Para fins da alienação, cessão e/ou transferência dos Bens e Direitos dados em Garantia, pela Securitizadora, conduzida em situações de excussão da garantia, nos termos da Cláusula 6.1. acima, as Partes desde já acordam que o preço a ser inicialmente estabelecido para a referida alienação será o valor

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

equivalente ao valor de mercado das Cotas, conforme manual de marcação a mercado do custodiante do Fundo ("Valor de Avaliação").

7.1.2. A Securitizadora envidará seus melhores esforços para obter o maior valor possível para as Cotas, sendo certo que, durante os 30 (trinta) primeiros dias contados do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, não será aceito proposta em valor inferior àquele atribuído às Cotas, nos termos da Cláusula 6.1.1 acima, somadas as despesas do processo de execução.

7.1.3. Caso, encerrado o prazo previsto na Cláusula 6.1.2 acima, a Securitizadora não identifique terceiros interessados na aquisição dos Bens e Direitos dados em Garantia pelo Valor de Avaliação, poderá realizar, durante os 30 (trinta) dias subsequentes, a alienação a terceiros interessados, pelo maior valor oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas.

7.1.4. Não sendo realizada a alienação das Cotas na forma das Cláusulas 6.1.2. e 6.1.3 acima, a Securitizadora poderá realizar a alienação das Cotas 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

7.2. A Companhia confirma 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, inclusive por preço eventualmente inferior àquele que poderia ser obtido em uma transferência em situação de adimplência ou ao do valor total das Obrigações Garantidas, desde que não seja preço vil. Caso o produto da excussão da presente Garantia não seja suficiente para a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a Companhia continuará responsável pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas devido, o que poderá ser satisfeito, inclusive, por meio da excussão das demais Garantias da Operação.

7.2.1. Não assiste à Companhia qualquer direito de preferência para aquisição dos Bens e Direitos dados em Garantia.

7.2.2. A Companhia se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário 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.

7.2.3. A quitação de parte das Obrigações Garantidas pela Companhia não eximirá a Companhia de suas responsabilidades pela quitação integral das

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão e dos instrumentos que formalizarão as Garantias.

7.2.4. Os recursos recebidos em decorrência, ou em pagamento pela transferência, dos Bens e Direitos dados em Garantia, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, da seguinte forma:

(i) eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de excussão dos Bens e Direitos dados em Garantia serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela Companhia e, em caso de descumprimento em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados na referida excussão; e

(ii) os recursos obtidos mediante a excussão dos Bens e Direitos dados em Garantia deverão ser utilizados para liquidação integral das Obrigações Garantidas, na seguinte ordem: **(a)** pagamento de tributos, nos termos da legislação em vigor; **(b)** pagamento, de forma pro rata, de despesas dos Patrimônios Separados, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; **(c)** pagamento da Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s), dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos, se aplicável; **(d)** pagamento da Remuneração; e **(e)** amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

7.3. 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 das Cotas, se houver, deverão ser devolvidos à Companhia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.4. 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.

7.5. A eventual excussão parcial da Garantia não afetará os termos, condições e proteções em benefício dos titulares dos CRI previstos neste Contrato, bem como não implicará a 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.

7.6. Na hipótese de excussão dos Bens e Direitos dados em Garantia, a Companhia não terá 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

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

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.

7.7. A Companhia reconhece que, mesmo sendo executada a Garantia, não terá qualquer pretensão ou ação contra a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, os titulares dos CRI e/ou o adquirente dos Bens e Direitos dados em Garantia com relação aos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas.

7.8. A Companhia se obriga a indenizar e a manter a Securitizadora indene e isenta de toda e qualquer perda, dano, desembolso, penalidade, multa, indenização, passivos, custos, taxas, tributos e quaisquer despesas razoáveis de qualquer natureza (incluindo, dentre outros, honorários e despesas de advogados, auditores e peritos em valores razoáveis e quaisquer depósitos judiciais necessários relacionados a tais eventos) que tenham sido efetivamente incorridas e desembolsadas pela Securitizadora relativos à Companhia e/ou aos Bens e Direitos dados em Garantia que tenham fato gerador anterior à data em que a Securitizadora eventualmente se tornar titular dos Bens e Direitos dados em Garantia.

CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO

8.1. Neste ato, a Companhia nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a Securitizadora como sua procuradora para tomar, em nome da Companhia, observada à Condição Suspensiva com relação às Cotas Banco Máxima, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

(i) no caso de ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, ou independentemente da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, desde que haja omissão por parte da Companhia nos prazos previstos neste Contrato, **(a)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa desta Garantia, nos termos da legislação aplicável; e **(b)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Companhia relativo à Garantia, necessário para constituir, conservar, formalizar, validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Garantia, bem como aditar este Contrato para tais fins, incluindo promover os registros deste Contrato e de seus aditamentos e realizar as notificações cabíveis, conforme previsto na Cláusula Segunda acima; e

(ii) exclusivamente na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas não sanada nos prazos de cura aplicáveis:

(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

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

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 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 ANBIMA, a B3, 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 a Companhia 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 deste Contrato.

8.2. Os direitos descritos na Cláusula 8.1 acima são conferidos à Securitizadora em adição aos demais poderes conferidos neste Contrato, e em conformidade com a procuração outorgada de forma irrevogável e irretratável nos termos do Anexo II a este Contrato.

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

8.3. A procuração referida na Cláusula 8.2 acima é 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.

8.4. A Companhia se obriga a manter válida e, se for o caso, renovar a procuração outorgada, pelo maior prazo permitido pelos seus atos constitutivos, e, assim, sucessivamente, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, e apresentá-la à Securitizadora, sendo certo que tal renovação deverá ocorrer com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados do término do prazo da procuração em vigor. Tais renovações deverão ocorrer o número de vezes que for necessário até que sejam integralmente. quitadas todas as Obrigações Garantidas.

8.5. Em caso de substituição da Securitizadora, a Companhia compromete-se a, após solicitação nesse sentido pela Securitizadora, 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 NONA – DA VIGÊNCIA E DA LIBERAÇÃO PARCIAL DA GARANTIA

9.1. O presente Contrato institui um direito de garantia permanente sobre os Bens e Direitos dados em Garantia nos termos deste Contrato e deverá: **(i)** permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, tal como expressamente confirmado, por escrito, pela Securitizadora, nos termos deste Contrato; e **(ii)** vincular a Companhia, seus sucessores, herdeiros e cessionários autorizados.

9.2. Caso **(i)** após a entrega do Laudo de Avaliação (conforme definido na Escritura de Emissão) à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 10.5 abaixo; e **(ii)** desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, seja constatado pela Securitizadora um LTV menor que 50% (cinquenta por cento) ("LTV Máximo"), poderá ocorrer a liberação das Cotas, na exata proporção do referido excesso constatado, observados os termos e condições abaixo e o previsto na Escritura de Emissão.

9.2.1. A Companhia deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a quantidade de Cotas correspondentes ao excesso de garantia com relação ao LTV Máximo constatado, observada a proporção prevista na Escritura de Emissão, por meio de notificação nesse sentido no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento do Laudo de Avaliação pela Securitizadora.

9.2.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão verificar o excesso de garantia com relação ao LTV Máximo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da notificação prevista na Cláusula 9.2.1 acima. Uma vez constatado

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

o excesso de garantia com relação ao LTV Máximo, no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis do recebimento da notificação indicada na Cláusula 9.2.1 acima, a Securitizadora deverá, com o de acordo do Agente Fiduciário dos CRI, entregar à Companhia os termos de liberação parcial referente às Cotas, observada a proporção prevista na Escritura de Emissão, de forma que o LTV, pro forma a liberação, permaneça igual ou maior que o LTV Máximo.

9.2.3. Para fins de liberação das Cotas, a Securitizadora liberará, *de forma pro rata*, Cotas e cotas de emissão do FII Ibiza e do FII Pompeia, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, em caso de número não inteiro de Cotas, será considerado o número inteiro mais próximo.

9.3. No prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a solicitação da Companhia e comprovado o pagamento e integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá apresentar termo de liberação desta Garantia por escrito à Companhia.

CLÁUSULA DÉCIMA – CONDIÇÕES GERAIS DA GARANTIA

10.1. Sem prejuízo das disposições relativas ao reforço e liberação de garantia constantes deste Contrato e da Escritura de Emissão, a partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, o *loan to value* obtido por meio da divisão do valor total do saldo devedor das Debêntures pela somatória do valor atribuído ao Hotel Fasano Itaim (conforme definido na Escritura de Emissão) por meio da emissão do Laudo de Avaliação e Valor de Aquisição dos Studios ou do Valor Médio dos Studios (conforme definido e nos termos estipulados na Escritura de Emissão), conforme o caso, em ambos os casos de forma proporcional à participação indireta da Devedora nos respectivos Empreendimentos, considerando o percentual de Cotas oneradas ao Debenturista nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Cotas, deverá corresponder a todo momento a, pelo menos, 70% (setenta por cento) ("LTV").

10.2. Serão desconsideradas para fins do cálculo do LTV as Cotas que não tenham sido objeto da presente Garantia e as Cotas e/ou Imóveis que venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro Ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

10.3. O valor para fins de verificação do cumprimento do LTV será verificado anualmente, a partir da Data de Emissão, no dia 18 do mês de março de cada ano (as "Datas de Verificação"), pela Debenturista, por meio dos novos Laudos de Avaliação ou, no caso dos Studios, por meio da respectiva escritura de compra e venda ou comprovação do Valor Médio dos Studios, conforme o caso.

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

10.4. Caso seja verificado o descumprimento do LTV, a Fiduciante deverá recompor a razão de garantia, nos termos e condições previstos na Cláusula Sétima da Escritura de Emissão.

10.5. Para fins de atendimento ao disposto na Cláusula 9.1. acima, a Fiduciante se compromete a entregar à Securitizadora o Laudo de Avaliação, bem como todas as demais informações necessárias para o cálculo do LTV, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

10.6. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da Resolução nº 17, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários, em 17 de fevereiro de 2021, as Partes atribuem às Cotas o valor de R$259.317.217,86 nesta data, com base em laudo de avaliação e na escritura de compra e venda indicados na 10.1 acima. Este valor será atualizado com base nos Laudos de Avaliação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Definições. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial maiúscula e não definidos de outra forma (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado a eles atribuído nos Documentos da Operação. Em caso de conflito entre as definições contidas neste Contrato e na Escritura de Emissão, prevalecerão, para fins exclusivos deste Contrato, as definições aqui estabelecidas.

11.1.1. 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.

11.2. Dias Úteis. Entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" **(i)** com relação a qualquer transferência de valores das Contas Centralizadoras (conforme definido na Escritura de Emissão) ou obrigação pecuniária devida nos termos deste Contrato, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; ou **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

11.3. Multiplicidade de Garantias. No exercício de seus direitos e recursos contra a Companhia, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Securitizadora em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

11.4. Cessão dos Direitos. A Companhia não poderá transferir quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui previstos, sem o prévio consentimento da Securitizadora, exceto se expressamente autorizado nos termos deste Contrato.

11.5. Novação, Renúncia ou Alterações. Nenhuma ação, omissão ou demora no exercício de qualquer direito ou ação por qualquer das Partes importará em alteração ou renúncia de qualquer direito ou ação, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de quaisquer das obrigações decorrentes do presente Contrato.

11.5.1. A renúncia expressa por escrito a um determinado direito não deverá ser considerada como renúncia a qualquer outro direito.

11.6. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos dos Termos de Securitização.

11.6.1. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização dos documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Operação. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste Contrato deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos que compõem a Operação de Operação.

11.7. Independência. O exercício pela Securitizadora de quaisquer de seus direitos ou recursos previstos neste Contrato não exonerará a Companhia de quaisquer de seus respectivos deveres ou obrigações referentes a outros direitos e recursos da Securitizadora perante a Companhia, de acordo com as disposições dos Documentos da Operação ou ainda documentos e instrumentos a eles relativos.

11.8. Acordo Integral. Este Contrato e os Anexos que o integram, em conjunto com os demais Documentos da Operação, contemplam o acordo integral estabelecido entre as Partes com relação ao objeto deste Contrato. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste Contrato.

11.9. Notificações e Comunicações. Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Contrato e dos instrumentos a ele relacionados serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por e-mail, serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, endereçados à Parte pertinente em seu respectivo endereço, conforme indicado abaixo, ou em outro endereço que tal Parte possa informar às outras Partes por meio de notificação.

Para a Companhia:

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, 3º andar, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, São Paulo/SP
Tel.: (11) 3025-9091 / (11) 3025-9111
E-mail: ihartmann@gafisa.com.br / aackermann@gafisa.com.br
Aos cuidados de: Isaac Hartmann / André Luis Ackermann

Para o Fundo:

OITA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, por sua Administradora PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º Andar, São Paulo/SP, CEP 04.538-132
Telefone: + 55 (11) 2197 – 4400
E-mail: juridicofundos@plannerdtvm.com.br
Att. Departamento Jurídico

Para a Securitizadora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, CJ 215, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.533-004
Telefone.: +55 (11) 3320-7474
E-mails: gestao@isecbrasil.com.br e juridico@isecbrasil.com.br
Att. Departamentos de Gestão e Jurídico

11.9.1. As comunicações realizadas por e-mail, no endereço eletrônico indicado acima, serão válidas e consideradas entregues na data do recebimento das mesmas.

11.9.2. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato serão válidas e consideradas entregues na data do recebimento das mesmas, conforme comprovados mediante recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência ou e-mail, por meio do relatório de transmissão ou comprovante de entrega.

11.9.3. Qualquer alteração nas informações do presente item deverá ser informada à outra Parte, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da sua ocorrência.

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

11.10. Citações. Nada contido no presente Contrato afetará o direito das Partes de promoverem a citação das outras Partes por qualquer outra forma permitida pela lei aplicável.

11.11. Nulidade de Cláusulas. Se qualquer item ou Cláusula deste Contrato vier a ser considerado ilegal, inexequível ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e Cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, disposição para substituir a Cláusula ou Cláusula ilegal, inexequível ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Contrato, bem como o contexto no qual a Cláusula ou Cláusula ilegal, inexequível ou ineficaz, foi inserido.

11.12. Título Executivo Extrajudicial e Tutela Específica. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele contidas estão sujeitas a execução específica, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

12.1. Este Contrato será regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

12.2. 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 estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Contrato em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo, que também o assinam.

São Paulo, 22 de março de 2021.

[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.

[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão De Ativos Imobiliários S.A., ISEC Securitizadora S.A. e com interveniência anuência de Oita Fundo De Investimento Multimercado)

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia

_____	_____
Nome: Guilherme Luis Pesenti e Silva	Nome: Ian Masini Monteiro de Andrade
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor
CPF/ME: 007.498.630-99	CPF/ME: 176.943.218-30

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão De Ativos Imobiliários S.A., ISEC Securitizadora S.A. e com interveniência anuência de Oita Fundo De Investimento Multimercado)

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: Juliane Effting Matias	Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Diretora	Cargo: Procuradora
CPF/ME: 311.818.988-62	CPF/ME: 122.277.507-74

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão De Ativos Imobiliários S.A., ISEC Securitizadora S.A. e com interveniência anuência de Oita Fundo De Investimento Multimercado)

OITA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
por seu administrador,
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

_____	_____
Nome: Artur Martins de Figueiredo	Nome: Flavio Daniel Aguetoni
Cargo: Diretor	Cargo: Procurador
CPF/ME: 073.813.338-80	CPF/ME: 286.491.528-64

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão De Ativos Imobiliários S.A., ISEC Securitizadora S.A. e com interveniência anuência de Oita Fundo De Investimento Multimercado)

TESTEMUNHAS:

_____	_____
Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires	Nome: Marina Moura de Barros
RG: 23099843 - SSP/SP	RG: 35.030.174-8 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75	CPF: 352.642.788-73

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

ANEXO I

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei n.º 9.514, artigo 1.362 do Código Civil e artigo 66-B da Lei 4.728 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) **Valor Total da Emissão**: R$165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão.

(ii) **Quantidade de Debêntures**: 165.000 (cento e sessenta e cinco 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 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

(vi) **Data de Emissão das Debêntures**: 22 de março de 2021.

(vii) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento**: Ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Venda de Ativos e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, as Debêntures terão vencimento no prazo de 2.551 (dois mil quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de março de 2028 ("Data de Vencimento").

(viii) **Pagamento da Remuneração das Debêntures**: Os valores relativos à Remuneração das Debêntures serão pagos mensalmente até a respectiva Data de Vencimento (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Anexo I da Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de abril de 2021 e o último, na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, do Resgate Antecipado Venda de Ativos, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(ix) **Amortização Programada das Debêntures**: O Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão) ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, será amortizado mensalmente nas datas a serem previstas na tabela do Anexo I à Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de abril de 2021 e o último na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme será definido na Escritura de Emissão), Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Resgate Antecipado Venda de Ativos, Amortização Extraordinária Facultativa 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 22 de março de 2024 (inclusive), o resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures de ambas as Séries (não sendo permitido o resgate das Debêntures de apenas uma das Séries) ("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 (conforme definido na Escritura de Emissão) 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

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, será 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 Venda de Ativos**: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir do 6º (sexto) mês contado da Data de Emissão, o resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures de ambas as Séries (não sendo permitido o resgate das Debêntures de apenas uma das Séries) ("Resgate Antecipado Venda de Ativos"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo, exclusivamente **(i)** no caso de venda da totalidade da participação da Emissora no Hotel Fasano Itaim por meio do Fundo Pompéia atualmente detido pela Emissora; e, cumulativamente, **(ii)** caso as Partes não cheguem em um acordo em relação a substituição da Alienação Fiduciária de Cotas, de acordo com os demais termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão. O valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos será equivalente **(i)** 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 **(ii)** do Prêmio de Resgate Antecipado Venda de Ativos, que será calculado de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Venda de Ativos, conforme tabela disposta da Escritura de Emissão e **(iii)** dos Encargos Moratórios, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos").

(xii) **Amortização Extraordinária Facultativa**: As Debêntures poderão ser parcialmente amortizadas extraordinariamente por iniciativa da Emissora, limitado a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa") de forma proporcional ao saldo devedor das Debêntures de cada uma das séries e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, não sendo permitido a amortização extraordinária das Debêntures de apenas uma das séries, a partir do 6º (sexto) mês contado da data de desembolso dos CRI, exclusivamente **(i)** no caso de venda de até metade da participação da Emissora no Hotel Fasano Itaim (conforme será definido na Escritura de Emissão) por meio do FII Pompéia, isto é, o equivalente à 30% (trinta por cento) do Hotel Fasano Itaim atualmente detido pela Emissora, de forma indireta, no FII Pompéia; e, cumulativamente, **(ii)** caso as partes não cheguem em um acordo em relação a substituição da Alienação Fiduciária de Cotas. O valor a ser pago no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa será equivalente ao

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, limitado ao montante equivalente de até metade do Valor Total da Emissão, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme será definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da efetivo amortização, de prêmio flat equivalente a: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) entre o 6º (sexto) e 12º (décimo segundo) mês da Data de Emissão e (ii) 0,5% (cinquenta centésimos por cento) a partir do 13º (décimo terceiro) mês da Data de Emissão e de Encargos Moratórios, se houver

(xiii) **Multa e Juros Moratórios**: Sem prejuízo do pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a qualquer das partes nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Parte inadimplente, incluindo valor de principal e juros remuneratórios ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die* ("Encargos Moratórios").

(xiv) **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 nas seguintes contas correntes: **(i)** conta corrente nº 3268-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A.; e **(ii)** conta corrente nº 3269-7, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., necessariamente até as 16h00min (inclusive) 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.

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

ANEXO II

MODELO DE PROCURAÇÃO

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, 3º andar, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, na Cidade de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.168.657/0001-74, neste ato representada na forma do seu estatuto social; ("Outorgante"), na qualidade de cotista do **OITA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**, fundo de investimento multimercado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.190.576/0001-83, ("Fundo") devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e regido pelo regulamento datado de 21 de janeiro de 2021, conforme alterado, por este ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, e observado o disposto em seu estatuto social, nomeiam e constituem como seu bastante procurador, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, n° 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Outorgada"), de acordo com o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças", firmado entre a Outorgante e a Outorgada em 22 de março de 2021 ("Contrato"), tendo por objeto a alienação ou cessão fiduciária, conforme o caso, sobre os Bens e Direitos dados em Garantia, nos termos do Contrato, podendo, praticar toda e qualquer medida necessária para exercer todos os direitos constantes no Contrato, inclusive **(i)** a venda dos Bens e Direitos dados em Garantia; **(ii)** praticar todos os demais atos necessários para tanto, receber recursos oriundos da venda dos Bens e Direitos dados em Garantia, representando o Outorgante junto a instituições financeiras, nacionais ou estrangeiras, e demais entidades ou autoridades nacionais ou estrangeiras, para o pagamento das Obrigações Garantidas; e **(iii)** comparecer em escrituras públicas e instrumentos particulares de retificação e ratificação deste Contrato, porventura necessários, decorrentes de exigências eventualmente formuladas pelo Cartório de Títulos e Documentos competente, de forma a possibilitar o registro do Contrato no Cartório de Títulos e Documentos, podendo inclusive descrever o Bens e Direitos dados em Garantia, fornecer informações cadastrais e outras, praticando, enfim, todo e qualquer ato que for preciso para o bom cumprimento deste mandato, inclusive mesmo após a ocorrência da declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, sendo vedado o substabelecimento.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano. A Outorgante se obriga a renovar a presente pelo maior prazo permitido pelos seus respectivos documentos societários, e assim sucessivamente, durante o prazo de vigência das Obrigações

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

Garantidas e apresentá-lo à Outorgada com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias do término do prazo da procuração em vigor.

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

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

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 ao Outorgado 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 22 de março de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

ANEXO III

MODELO DE ADITAMENTO

[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS E CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir designadas, de um lado:

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, 3º andar, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.168.657/0001-74, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 3530041516-7, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Companhia" ou "Fiduciante"),

e de outro lado,

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, n° 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35300340949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora", sendo a Companhia e a Securitizadora doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente e indistintamente, como "Parte");

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

OITA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento multimercado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.190.576/0001-83, ("Fundo") devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e regido pelo regulamento datado de [•], conforme alterado ("Regulamento"), neste ato devidamente representado por seu administrador **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Administrador").

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

CONSIDERANDO QUE:

(i) em [●] de [●] de [●], as Partes celebraram o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), devidamente registrado no [●]º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em [●] de [●] de [●], sob o n.º [●]];

(ii) em [●] de [●] de [●], a Companhia subscreveu e integralizou [●] novas cotas de emissão do Fundo ("Cotas Adicionais"), as quais deverão ser incorporadas à Alienação Fiduciária outorgada pela Companhia no âmbito do Contrato, conforme prevê a Cláusula 1.3 do mesmo;

(iii) as Partes desejam aditar o Contrato, a fim de contemplar as Cotas Adicionais;

RESOLVEM AS PARTES, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente [●] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças ("Aditamento"), de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos.

CLAÚSULA PRIMEIRA – ADITAMENTO

1.1 As Partes, pelo presente Aditamento, resolvem alterar, a Cláusula 1.1, inciso (i) do Contrato, de forma a contemplar as Cotas Adicionais. Neste sentido, passam tais dispositivos a vigorar com a seguinte redação:

> *"(i) [●] ([●]) cotas de emissão do Fundo, perfazendo um total de R$ [●] ([●]), representativas da totalidade das cotas de emissão do Fundo na data de assinatura do presente Contrato e de titularidade da Companhia ("Cotas");"*

CLAÚSULA SEGUNDA - REGISTROS E FORMALIDADES

2.1 As Partes se obrigam a respeitar o disposto no Contrato no que diz respeito a registro da Alienação Fiduciária e do presente Aditamento.

CLAÚSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1 Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista no presente, todos os termos grafados em letras maiúsculas, na forma singular ou plural, terão os significados que lhes são atribuídos no Contrato.

Registro Nº
3.729.321
25/03/2021

Protocolo nº 3.732.801 de 25/03/2021 às 14:36:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.729.321** em **25/03/2021** e averbado no registro nº 3.729.320 de 25/03/2021 neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 287,28	R$ 81,77	R$ 55,75	R$ 15,30	R$ 19,90	R$ 13,80	R$ 6,02	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 479,82

3.2 Pelo presente, as Partes e o Fundo ratificam expressamente todas as declarações, garantias, procurações e avenças, prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas.

3.3 Exceto como expressamente aditado nos termos do presente, todas as demais cláusulas do Contrato permanecem inalteradas, e são integralmente ratificadas por mútuo acordo entre as Partes.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Aditamento em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo, que também o assinam.

São Paulo, [●] de [●] de 20[●].

[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.]

[ASSINATURA A SEREM INCLUÍDAS]