



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças” (“Contrato”) e na melhor forma de direito:

**COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**, com sede na cidade de Marechal Candido Rondon, Estado do Paraná, na Avenida Maripá, nº 2180, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 81.584.278/0001-55, neste ato representada por seus diretores na forma de seu estatuto social, Sr. Elói Darci Podkowa, brasileiro, diretor vice-presidente, casado, portador do RG nº 3.391.084-3 - SSP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 512.943.039-5 e Sr. Ricardo Sílvio Chapla, brasileiro, diretor presidente, casado, portador do RG nº 1.284.648-7 - SSP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 241.029.549-53, ambos com o endereço profissional na sede da cooperativa (“Fiduciante”); e

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social pela Sra. Juliane Effting Matias, brasileira, casada, administradora de empresas, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 311.818.988-62 e carteira de identidade 34.309.220-7 SSP/SP, com domicílio à Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e Sra. Luisa Herkenhoff Mis, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF/ME sob o nº 122.277.507-74 e carteira de identidade 2175576 SSP/ES, com domicílio à Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Credora”).

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

### CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Fiduciante emitiu em 21 de junho de 2021 (“Data de Emissão”), em benefício da **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 34.337.707/0001-00 (“Cedente”), a Cédula Crédito Bancário nº 5001763, conforme descrita no Anexo I deste Contrato (“CCB” ou “Operação Garantida”);



- (ii) por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 21 de junho de 2021, a Cedente cedeu certos créditos imobiliários à Credora, dentre eles, a totalidade dos créditos decorrentes da CCB;
- (iii) a CCB, em conjunto com todos os seus acessórios, foi adquirida pela Credora para constituição de lastro da operação de securitização que envolverá a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), a serem emitidos pela Credora conforme o pactuado no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão, da Virgo Companhia de Securitização*” (“Termo de Securitização”) de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, sendo que os CRI serão objeto de distribuição pública com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”);
- (iv) a Fiduciante declara ser a legítima e única proprietária e possuidora dos Imóveis objeto das matrículas nº (i) 1.133, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra – PR; (ii) 2.726; (iii) 2.194; (iv) 20.460; (v) 20.549; (vi) 20.571; (vii) 20.572; (viii) 20.987; (ix) 21.047; (x) 21.952; (xi) 22.015; (xii) 22.728; (xiii) 22.867; (xiv) 24.104; (xv) 24.805; (xvi) 25.042; (xvii) 25.105; (xviii) 10.874; (xix) 361; (xx) 479; (xxi) 48.854; (xxii) 48.855; (xxiii) 48.856; (xxiv) 48.857; (xxv) 48.858; e (xxvi) 48.859, estas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR, devidamente identificado e descrito no Anexo II deste instrumento, que, salvo os ônus já constituídos (“Ônus”), se houver, expressamente indicados no Anexo II ao presente instrumento, se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos, taxas ou tributos federais, estaduais ou municipais de qualquer natureza ou hipotecas (“Imóveis”);
- (v) nos termos da Operação Garantida, a Fiduciante concorda em outorgar a garantia de alienação fiduciária dos Imóveis em benefício da Credora para assegurar o seu cumprimento; e
- (vi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.



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

## 1. DAS DEFINIÇÕES

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

## 2. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS BENS IMÓVEIS

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

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

2.1.2. A garantia fiduciária ora constituída abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza, que se incorporarão



automaticamente aos Imóveis e a seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade.

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

2.1.4. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os tributos, sejam estes impostos, taxas, contribuições de melhoria, empréstimo compulsório e/ou contribuições especiais, e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, devendo, ainda, caso queiram realizar qualquer obra ou modificação nos Imóveis, notificar a Credora, para obter sua anuência, não tendo a Fiduciante direito de retenção quanto às obras realizadas nos Imóveis. Para cumprimento do disposto acima, a Fiduciante autoriza o ingresso aos Imóveis, a qualquer tempo, de um representante da Credora.

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

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



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

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

2.1.9 No caso de reforço ou substituição da presente garantia por meio de Imóveis Adicionais, atendidos aos Critérios de Elegibilidade, conforme definido e previstos no Anexo III, a Credora e a Fiduciante celebrarão os instrumentos apropriados à formalização da alienação em garantia dos novos ativos, cabendo ainda à Fiduciante tomar todas as demais providências que, nos termos da lei, sejam necessárias para a plena validade e eficácia da respectiva garantia.

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

2.1.11 A Fiduciante obriga-se a:

- (i) não ceder, transferir, conferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, sublocar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis, e/ou suas respectivas benfeitorias e construções, em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, bem como promover ou consentir com desmembramentos, demolições, reformas e quaisquer modificações nos Imóveis, sem a prévia e expressa autorização da Credora;
- (ii) caso sejam realizadas quaisquer acessões ou benfeitorias, mediante prévia e expressa autorização da Credora: (i) obter as licenças administrativas necessárias e as respectivas Certidões Negativa de Débitos emitidas pelo Instituto Nacional



do Seguro Social (CND/INSS); (ii) averbar o aumento ou diminuição de áreas construídas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão os Imóveis e seu valor, para fins de realização de leilão extrajudicial; (iii) arcar com as despesas decorrentes de tais acessões ou benfeitorias;

- (iii) efetuar, se solicitado pela Credora, o Reforço de Garantia, nos prazos e formas previstos neste Contrato;
- (iv) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos, taxas ou tributos federais, estaduais ou municipais de qualquer natureza ou hipotecas, salvo ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no Anexo II a este Contrato;
- (v) manter todas as autorizações necessárias (a) à devida situação cadastral dos Imóveis; (b) à assinatura deste Contrato, bem como (c) ao cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (vi) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- (vii) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas em qualquer outro instrumento, contrato ou acordo celebrado com a Credora relacionado à Operação Garantida;
- (viii) exhibir ou entregar à Credora e/ou, conforme o caso, ao juízo competente, quaisquer documentos ou informações pertinentes aos Imóveis, que não se encontrem registrados ou averbados em repartições ou registros públicos, ou de outra forma disponíveis ao público em geral, sempre quando solicitada e dentro do prazo que lhe for determinado, sendo certo que, no caso de solicitações da Credora, tal prazo não será inferior a 5 (cinco) dias úteis;
- (ix) defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis, os direitos da Credora decorrentes deste Contrato ou a ele relativos e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Credora informado por meio de relatórios descrevendo o



ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva Parte, conforme o caso;

- (x) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos aos Imóveis, incluindo aqueles relativos (i) à sua venda ou cessão a terceiros e (ii) ao seu uso, incluindo, sem limitações, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis aos Imóveis, e as despesas de cobrança e de intimação;
- (xi) pagar ou reembolsar a Credora, mediante solicitação, de quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia e sua excussão, incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar a Credora de quaisquer valores que este seja obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos, em ambos os casos desde que devidamente comprovados;
- (xii) informar no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do conhecimento comprovado à Credora os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado ou pendente que cause ou possa causar inadimplemento às Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, um dos Eventos de Inadimplemento e, ainda, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a liquidez da garantia ora prestada neste Contrato;
- (xiii) permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso por escrito com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, dos Imóveis pela Credora, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes ou contratados, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde os Imóveis estiver localizado, exceto no caso de ocorrência de um Evento de Inadimplemento, quando o acesso pela Credora, seus agentes ou representantes, aos Imóveis e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada;
- (xiv) fazer, por si e por seus sucessores, esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei, bem como a tomar todas e quaisquer medidas necessárias, incluindo aquelas solicitadas pela Credora, com vistas à preservação dos Imóveis ou dos direitos da Credora nos termos deste Contrato, providenciando o que se fizer necessário e respondendo pelos excessos, omissões ou danos que causar, obrigando-se a cumprir e fazer cumprir por todas as pessoas que ocuparem a propriedade, a qualquer título, as exigências mínimas para essa perfeita e total conservação e manutenção;



- (xv) manter os Imóveis e suas atuais benfeitorias, ou aquelas que poderão ser realizadas futuramente, seguradas contra os riscos normalmente segurados para imóveis semelhantes, ao longo do termo deste Contrato, por meio de seguradora de primeira linha, e enviar à Credora prova da contratação do seguro e respectivo endosso em seu favor em até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da Data do Desembolso; e
- (xvi) realizar todo e qualquer procedimento necessário para a regularização dos Imóveis, cumprindo integralmente com as obrigações relacionadas à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro (AVCB), bem como adimplir as eventuais exigências apresentadas pelo respectivo órgão público, em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias da data de celebração deste instrumento.

2.2. Mediante o registro deste Contrato nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de Guaíra - PR e Marechal Cândido Rondon - PR, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Credora, ocorrendo o desdobramento da posse, sendo a Fiduciante possuidora direta e a Credora possuidor indireto dos Imóveis.

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

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

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

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



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

2.5. Durante todo o prazo de vigência da CCB, observado o prazo para constituição da Alienação Fiduciária, o valor de mercado dos Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária (conforme previsto no Anexo II), cujo registro (e não apenas a prenotação) tenha sido efetivado junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, e, conjuntamente aos demais imóveis dados em garantia no âmbito da Securitização deve alcançar o equivalente a, no mínimo, 180% (cento e oitenta por cento) do valor das Obrigações Garantidas, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração (“Razão Mínima de Garantia”).

2.5.1. A manutenção da Razão Mínima de Garantia será (i) durante os 60 (sessenta) primeiros meses contados da celebração deste instrumento, verificada tendo por valor base o valor total da operação, qual seja, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); (ii) a partir do 61º (septuagésimo primeiro) mês da celebração do presente instrumento, será verificada pela Credora até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de junho de cada ano (“Data de Verificação”) sobre o saldo devedor, e, para fins do referido cálculo, deverá ser utilizado o valor de mercado dos Imóveis alienado fiduciariamente demonstrado por laudo de avaliação a ser providenciado pela Fiduciante e realizado por quaisquer das seguintes empresas especializadas na área, conforme indicadas nos Critérios de Elegibilidade, emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da referida Data de Verificação (“Laudo de Avaliação”). Todas as despesas decorrentes da elaboração do referido laudo de avaliação deverão ser arcadas pela Fiduciante.

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

### 3. DO REGISTRO



3.1 A Fiduciante deverá em até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data da celebração deste Contrato, prorrogáveis por um período de 20 (vinte) Dias Úteis exclusivamente para fins de cumprimento de eventuais exigências comprovadamente realizadas pelo competente cartório de registro de imóveis, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas (“Prazo de Registro”):

- (i) registrar este Contrato, suas alterações ou aditamentos, conforme o caso, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra - PR e Marechal Cândido Rondon - PR, local em que está registrado os Imóveis, nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514/1997;
- (ii) entregar à Credora 1 (uma) via original deste Contrato e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos cartórios indicados no item (i) desta cláusula, em até 3 (três) Dias Úteis após a obtenção dos referidos registros; e
- (iii) entregar à Credora 1 (uma) via da matrícula dos Imóveis.

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

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

3.3. As Partes concordam que este Contrato possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no art. 38 da Lei 9.514/97, ficando, portanto, o Oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis autorizado a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização do presente, obrigando-se as Partes a assinar



todos os documentos, inclusive instrumentos de rerratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

#### 4. DAS DECLARAÇÕES

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

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



- (v) as informações e declarações contidas neste Contrato, na CCB e nos demais documentos de garantia do qual sejam partes, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (v) o presente Contrato é uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa, exequível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”); e
- (vi) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com probidade e boa-fé.

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

- (a) estão devidamente capacitados, nos termos da legislação aplicável vigente para cumprir as obrigações assumidas neste Contrato, inclusive para alienar fiduciariamente os Imóveis, tendo sido satisfeitos todos os requisitos necessários para a presente contratação, de modo que este Contrato constitui-se numa obrigação válida e legal para a Fiduciante, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à presente Alienação Fiduciária;
- (b) é o único e legítimo proprietário dos Imóveis ora outorgado em garantia, declarando ainda que não incidem outras garantias, ônus, penhor, encargos e gravames de qualquer natureza sobre os Imóveis, bem como quaisquer ônus decorrentes de ação judicial ou procedimentos administrativos de qualquer natureza, salvo os ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no Anexo II a este Contrato;
- (c) se responsabilizam pela existência, validade, eficácia, exigibilidade, conteúdo, exatidão, legitimidade, veracidade e correta formalização de sua titularidade sobre os Imóveis;
- (d) inexistem débitos fiscais incidentes ou pendentes que possam afetar os Imóveis, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;



- (e) existem débitos, com exigibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei no 5.172, de 25 de outubro de 1966, perante a Secretaria da Receita Federal (“SRF”) e inexistem débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social (“INSS”), Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (“PGFN”) e Caixa Econômica Federal, com relação ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”);
- (f) não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação em trâmite, recaindo sobre os Imóveis, total ou parcialmente;
- (g) possuem patrimônio líquido suficiente para garantir eventual condenação proveniente das ações eventualmente em curso em seu nome;
- (h) desconhecem existir sobre os Imóveis quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação e destinação;
- (i) inexistem quaisquer, notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que possam afetar os Imóveis;
- (j) inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros que seja do seu conhecimento, tampouco referentes a qualquer violação de sua parte quanto a leis, regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, ou ainda quanto à atividade exercida no local até a presente data e que possam afetar o presente negócio ou os Imóveis, salvo no que se refere ao Inquérito Civil nº MPPR-0085.20.000963-8, em curso, contra a Fiduciante, cujo objeto é apurar a existência de impurezas no café torrado e moído produzido e comercializado pela Fiduciante, em quantidades acima do máximo permitido pela legislação;
- (k) assumem completa responsabilidade pela operação e práticas nos Imóveis pelo período em que exercerem a sua posse;
- (l) a Fiduciante tem sede no local indicado no preâmbulo;
- (m) prestarão à Credora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, informações sobre suas condições econômico-financeiras e operacionais, quando solicitados, e contabilizarão a operação objeto deste Contrato de acordo com os princípios gerais contábeis aceitos no País; e



(n) os Imóveis não é um bem essencial para o desenvolvimento de suas atividades, inclusive para fins do artigo 49, parágrafo 3, da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

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

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

## 5. DA EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

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

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

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

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



- (a) a intimação será requerida pela Credora ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, observado o disposto na Cláusula 5.1.4. abaixo;
- (b) a diligência de intimação será realizada pelos oficiais do competente Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza os Imóveis, podendo, a critério destes Oficiais, vir a ser realizada por seus prepostos ou através dos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;
- (c) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante ou a seus representantes legais ou a procurador regularmente constituído;
- (d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelos Oficiais de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por hora certa, nos termos do art. 26, §3-A ou por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis; e
- (e) quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o Serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante em seu domicílio sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará aos Imóveis, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil. No condomínio edilício ou outras espécies de conjunto imobiliário com controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

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



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

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

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

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

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

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



5.1.9. A presente Alienação Fiduciária garantirá o valor das Obrigações Garantidas, sendo que a excussão parcial da garantia não implicará em quitação de eventual saldo remanescente das Obrigações Garantidas, renunciando a Fiduciante expressamente ao disposto no artigo 27, parágrafo quinto, da Lei n.º 9.514.

5.1.10. O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem os juros e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

5.2. Para efeitos de venda em leilão público, o valor dos Imóveis será o maior valor dentre (a) o valor de avaliação pelo Valor de Liquidação Forçada (Anexo IV), conforme laudo de avaliação elaborado pela Control Union Warrants Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.237.030/0001-77, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, cj 71, Torre Norte, São Paulo/SP, neste ato expressamente aprovado pelas Partes, ficando desde já estabelecido entre as Partes que o referido valor será revisto e atualizado com base na variação do IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas, ou caso reavaliado nos termos do item 5.2.1 abaixo; ou (b) o valor utilizado pela Prefeitura Municipal como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário (“Valor Mínimo”).

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

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

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



5.3.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Instrução CVM 17/2021, o valor dos Imóveis será considerado o valor mencionado na Cláusula 5.2, bem como será atualizado conforme indicado na referida cláusula.

5.4. No segundo leilão:

- (a) será aceito o maior lance oferecido, desde que este seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, incluídos os encargos legais, inclusive tributos e despesas, as quais englobam a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas às relativas ao anúncio e à comissão do leiloeiro, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Credora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, como adiante disciplinado; e
- (b) poderá ser recusado pela Credora, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido para os Imóveis, desde que este seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, caso em que a dívida representada exclusivamente pelas Obrigações Garantidas será considerada extinta e exonerará a Credora da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a que título for.

5.5. Caso os Imóveis não sejam vendidos no segundo leilão, a dívida das Obrigações Garantidas será considerada extinta e a propriedade dos Imóveis será consolidada, de forma definitiva, em nome da Credora.

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

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

5.8. Na hipótese de os recursos obtidos na venda dos Imóveis não ser suficiente para a liquidação da Operação Garantida, a Fiduciante permanecerá responsável pelo



pagamento do saldo devedor da Operação Garantida, obrigando-se a pagá-lo à Credora no prazo de 72 (setenta e duas) horas, a contar da ciência por escrito dada pela Credora da permanência de saldo devedor. Tal procedimento não obstará a cobrança do referido saldo via execução, de acordo com o disposto no artigo 794 do Código de Processo Civil Brasileiro.

5.9. Na hipótese de inadimplência da Fiduciante, e não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Credora, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em leilão público ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da Credora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão público ou posteriormente à este, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de taxa diária de ocupação, por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento) do Valor Mínimo, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Credora até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse dos Imóveis, sem prejuízo das demais despesas previstas neste Contrato. Ademais, uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da Fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse dos Imóveis.

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

## 6. DA LIQUIDAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

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



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

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

6.2.2. À vista do referido “Termo de Quitação” das Obrigações Garantidas, será averbado pela Fiduciante, às suas expensas, o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis. Fica a Credora obrigado, em tempo hábil, a atender as possíveis exigências da serventia que forem de sua exclusiva responsabilidade para o efetivo cumprimento do cancelamento da presente Alienação Fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente, sob pena de arcar com os comprovados prejuízos que a Fiduciante sofrer pelo não atendimento desta obrigação da Credora.

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

## 7. DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

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

(a) falta de cumprimento pela Fiduciante, no prazo e pela forma devidos, de quaisquer das obrigações, principais ou acessórias, contraídas junto à Credora em decorrência da Operação Garantida, da CCB e/ou deste Contrato;



- (c) se a Fiduciante ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes deste Contrato, total ou parcialmente, sem prévia e expressa anuência da Credora;
- (e) se qualquer declaração feita pela Fiduciante neste Contrato for incorreta ou enganosa;
- (f) no caso de vencimento antecipado da Operação Garantida;
- (g) na hipótese de descumprimento da obrigação de contratação de seguro e realização do respectivo endosso à Credora, de acordo com os prazos e conforme previsto no item 2.1.11 (xv) deste Contrato;
- (h) caso seja criado qualquer ônus, gravame ou encargo sobre os Imóveis, salvo a Alienação Fiduciária em garantia prevista neste Contrato e os ônus já constituídos, se houver, expressamente indicados no Anexo II a este Contrato; ou
- (i) no caso de inadimplemento de qualquer obrigação (seja de pagamento, ou não) relacionada aos ônus já constituídos sobre os Imóveis, se houver, indicados no Anexo II ao presente Contrato.

## **8. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO**

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

## **9. DA MULTIPLICIDADE DAS GARANTIAS**

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



contas, de qualquer natureza, exceto pelas providências que sejam expressamente previstas nos documentos da Oferta Restrita ou em lei.

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

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

## 10. DAS NOTIFICAÇÕES

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

Para a Fiduciante:

### **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**

Avenida Maripa, nº 2180, Centro

Marechal Candido Rondon - PR

At.: Ricardo Silvio Chapla/Elói Darci Podkova

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

E-mail: [Juridico.secretaria@copagril.com.br](mailto:Juridico.secretaria@copagril.com.br); [diretoria.secretaria@copagril.com.br](mailto:diretoria.secretaria@copagril.com.br);

Para a Credora:

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

CEP 04.533-004, São Paulo/SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474



E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

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

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

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

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

## **11. DAS DESPESAS E TRIBUTOS**

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

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

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS**



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### 13. DOS DOCUMENTOS

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

- (a) Certidão atualizada da Matrícula dos Imóveis;
- (b) Certidão Negativa do Imposto Territorial Rural (ITR) Emitida Pela Receita Federal do Brasil, se relativamente à imóveis rurais;
- (c) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) Emitidos pelo Incra, para o triênio vigente, se relativamente à imóveis rurais;
- (d) Declaração do ITR – Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT e DIAC), se relativamente à imóveis rurais;



Certidão Negativa de Débitos emitidos pela Prefeitura, se relativamente à imóveis urbanos; e

- (e) Certidões Negativas de Débitos emitidas pelo IBAMA.

#### **14. DA LEI APLICÁVEL E DO FORO**

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

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

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

São Paulo, 21 de junho de 2021.

*o restante da página foi deixado intencionalmente em branco*

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças celebrado entre Cooperativa Agroindustrial Copagril e Virgo Companhia de Securitização em 21 de junho de 2021)



**Fiduciante:**

**COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**

DocuSigned by:  
Elói Darci Podkova  
Assinado por: ELOI DARCI PODKOWA:5129420353  
CPF: 512.943.039-53  
Data/hora de Assinatura: 22/06/2021 | 05:50:01 PDT  
ICP

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

DocuSigned by:  
Ricardo Silveira Chapla  
Assinado por: RICARDO SILVIO CHAPLA:24102954953  
CPF: 241.029.549-53  
Data/hora de Assinatura: 21/06/2021 | 13:41:20 PDT  
ICP

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

**Credora:**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

DocuSigned by:  
Juliane Effting Matias  
Assinado por: JULIANE EFFTING MATIAS:3118189882  
CPF: 311.818.988-62  
Data/hora de Assinatura: 22/06/2021 | 10:24:43 PDT  
ICP

Nome: Juliane Effting Matias  
RG: 34.309.220-7- SSP/SP  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações  
E-mail: [juliane.effting@virgo.inc](mailto:juliane.effting@virgo.inc)

DocuSigned by:  
Luisa Herkenhoff Mis  
Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774  
CPF: 122.277.507-74  
Data/hora de Assinatura: 22/06/2021 | 10:03:27 PDT  
ICP

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
RG: 2175576 - SPTC/ES  
CPF: 122.277.507-74  
Cargo: Procuradora  
E-mail: [luisa.herkenhoff@virgo.inc](mailto:luisa.herkenhoff@virgo.inc)

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Ana Luiza Leandro Moraes Barros  
Assinado por: ANA LUIZA LEANDRO MORAES BARROS:3496705382  
CPF: 349.670.538-82  
Data/hora de Assinatura: 22/06/2021 | 07:53:53 PDT  
ICP

Nome: Ana Luiza Leandro Moraes Barros  
RG: 28.744.622-0 - SSP/SP  
CPF: 349.670.538-82

DocuSigned by:  
Vitor Bonk Mesquita  
Assinado por: VITOR BONK MESQUITA:40768616808  
CPF: 407.686.168-08  
Data/hora de Assinatura: 21/06/2021 | 14:39:43 PDT  
ICP

Nome: Vitor Bonk Mesquita  
RG: 54.089.720-6 SSP/SP  
CPF: 407.686.168-08

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Guairá - PR  
Prenotado sob nº 92.652 Registrado sob nº 45  
No Livro: 1-P Na Matrícula nº 1133  
Em 25/06/2021 Em 25/06/2021  
Titular Designada *[assinatura]*

VRC: 4.312,00  
SELO FUNARREN: 5,25  
CUSTAS: 167,85



## ANEXO I

**DESCRIÇÃO DA CCB EMITIDA PELA FIDUCIANTE  
EM FAVOR DA CEDENTE E CEDIDA À CREDORA**

*(Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre Cooperativa Agroindustrial Copagril e Virgo Companhia de Securitização em 21 de junho de 2021)*

CCB	Data de Contratação	Datas de Pagamento do Valor Nominal	Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios	Datas de Pagamento da Atualização Monetária	Forma e Local de pagamento	Valor Nominal
5001763	21 de junho de 2021	Conforme Anexo I – Cronograma de Pagamentos da CCB	Conforme Anexo I – Cronograma de Pagamentos da CCB	Conforme Anexo I – Cronograma de Pagamentos da CCB	São Paulo – SP, conforme definido na CCB	R\$ 100.000.000,00

- (ii) Atualização Monetária: o Valor Nominal da CCB será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (o “IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o “IBGE”);
- (iii) Remuneração: sobre o Valor Nominal atualizado da CCB ou seu saldo, incidirá uma remuneração equivalente a 6,50% a.a. (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), calculada a partir da primeira data de integralização dos CRI;
- (iv) Garantias: a CCB será garantida por alienação fiduciária de Imóveis e aval;
- (v) Encargos Incidentes: em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, incidirão sobre o valor financeiro os seguintes acréscimos: (a) multa não compensatória de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir do vencimento das Obrigações Garantidas; e

- (vii) Data de Vencimento: 3642 (três mil, seiscentos e quarenta e dois) dias a partir da Data de Emissão.



## ANEXO II

### DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ALIENADO FIDUCIARIMENTE EM GARANTIA À OPERAÇÃO GARANTIDA

*(Este anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças", celebrado em 21 de junho de 2021.)*

#	Propriedade	Matrícula	Comarca	Forma de Aquisição	Valor Proporcional das Obrigações Garantidas de Cada um dos Imóveis
1	LOTE N° 310-A, subdivisão do Lote original n 310, situado na Gleba n° 5, Colônia "C", Serra Marachajú, Município e Comarca de Guaíra - PR. Área de 2,00 alqueires paulistas ou sejam 48.400,00 m <sup>2</sup> , com as seguintes confrontações: <u>NORTE</u> : Na distância de 400,00 mts., com o lote n° 311 e rumo NO 20°24'SE; <u>OESTE</u> : Na distância de 121,00 mts., com a estrada da Avenida; <u>LESTE</u> : Na distância de 121,00 mts., com o lote n° 310 remanescente; <u>SUL</u> : Na distância de 400,00 mts., com o lote n° 310 remanescente e rumo 20°24'SE-NO.	1.133	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra - PR	Escritura Pública de Compra e Venda, de 20/7/76, lavrada às fls. 292/293, do livro n° 50, nas Notas da Tabeliã Nélida E.Z.Rolon, Município e Comarca de Guaíra - PR. R-01-1.133.	14% (quatorze por cento)
2	LOTE RURAL N° 10-A (dez-A) (formado pela parte Sudoeste do lote rural n° 10), do 21° Perímetro, da Fazenda Britânia, distrito de Margarida, no Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com a área de 24.200 m <sup>2</sup> (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados) correspondentes a 2ha42a (dois hectares e quarenta e dois ares), sem benfeitorias, com as seguintes delimitações: Partindo da Estrada de	2.726	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR	Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 24/03/1.977, lavrada às fls. 164, do livro n° 019 e sob n° 3.482, nas Notas do Tabelião do distrito de Pato Bragado, Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR. R-1-2.726.	16% (dezesseis por cento)



Rodagem Porto Britânia/Margarida, junto ao marco denominado 09/10, situado no Canto Sudoeste dos Imóveis segue por um travessão que confina com o lote rural nº 09, nua extensão de 122,0 metros lineares em direção Norte, com rumo AZ 0°00', defletindo-se daí em direção Leste pelo lote rural nº 10, por uma linha seca de 200,0 metros lineares, com rumo AZ 90°00', de onde vira em direção de 120,0 metros lineares com ruo AZ 0°00, até encontrar novamente a Estrada de Rodagem Porto Britânia/Margarida, seguindo daí pela referida Estrada em sentido geral Oeste, formando em linha reta uma distância de 200,0 metros lineares, até encontrar o ponto inicial, fechando desta maneira os Imóveis ora delineado que tem as seguintes confrontações: Oeste; Lote rural nº 09; Norte e Leste: Lote Rural nº 10; Sul: Estrada de Rodagem Porto Britânia/Margarida.

Escritura Pública de Re-Ratificação, datada de 19 de abril de 1.977, lavrada às fls. 205, do livro nº 08, nas Notas do Tabelião do distrito de Pato Bragado, Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR. R-2-2.726



3	<p>CHÁCARA Nº 250/258/259/260 (formada pelas Chácaras nºs 250, 259, 259 e 260), situada na Zona Suburbana da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 153.274 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e três mil, duzentos e setenta e quatro metros quadrados), correspondente a 15ha32a74ca (quinze hectares, trinta e dois ares e setenta e quatro centiares), com as seguintes benfeitorias: 01 (uma) construção de alvenaria, referente a uma unidade de insumos, ampliação do escritório e 01 dependência para guardiões, tudo com a área de 2.724,0 m<sup>2</sup>; 01 (uma) construção de alvenaria, referente a um armazém de insumos, com a área de 1.005,0 m<sup>2</sup>; 01 (uma) construção de alvenaria, referente a um graneleiro, para fins comerciais, com a área de 3.342,0 m<sup>2</sup>; e 01 (uma) construção mista, referente a um escritório, com a área de 88,0 m<sup>2</sup>; com as seguintes delimitações: partindo da Av Maracaju, do marco 250/249, segue em direção Noroeste, por um travessão AZ 107°40', numa extensão de 450,0 metros lineares, defletindo-se daí em direção Nordeste, por um travessão de rumo AZ 7°40', numa extensão de 90,0 metros lineares, até o marco 260/249/261, de onde segue novamente em direção Noroeste, por um travessão de rumo AZ 107°40', numa extensão de 435,0 metros lineares, até a Av. Maripá, seguindo daí a referida Avenida, em direção Sudoeste, por um travessão de rumo AZ 17°40', numa extensão de 271,6 metros lineares, até o marco 258/257, de onde segue em direção Sudeste, por um travessão AZ 107°40', numa extensão de 403,0 metros lineares, até o marco 258/257/251, seguindo daí em direção Nordeste, por um travessão de rumo AZ 17°40', numa extensão de 90,0 metros lineares, defletindo-se daí em direção Sudeste, por um travessão de rumo AZ 107°40', numa extensão de 450,0 metros lineares, até a Av. Maracaju, de onde segue a mesma em direção Nordeste, por um travessão de 98,8 metros lineares, até o ponto inicial,</p>	2.194	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	Escrituras Públicas de compra e Venda, seguintes: a) datada de 07 de outubro de 1.970, lavrada às fls. 03, do livro nº 36, e sob nº 4.966; b) datada de 12 de novembro de 1.971, lavrada às fls. 109, do livro nº 37, e sob nº 5.272; c) datada de 23 de junho de 1.973, lavrada às fls. 02, do livro nº 38, e sob nº 5.365; d) datada de 07 de janeiro de 1.974, lavrada às fls. 168, do livro nº 39 e sob nº 5.729, todas das Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR.	42% (quarenta e dois por cento)
---	---	-------	--	---	---------------------------------



	<p>fêchando desta maneira os Imóveis fora delineado que tem as seguintes confrontações: Nordeste: Chácaras nºs 261 e 249; Sudoeste: Chácaras nºs 251 e 257; Noroeste: Av. Maripá; Sudeste: Chácaras nºs 249 e 251, e Av. Maracajú.</p>				
4	<p>LOTE URBANO Nº 05, da Quadra nº 07, situado no loteamento Bairro Copagril, Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 361.425 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com as seguintes metragens e confrontações: Nordeste: Com o Lote Urbano nº 01, numa extensão de 18,30 metros lineares; Sudeste: com o Lote Urbano nº 04, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: Com a Rua Curitiba, numa extensão de 18,30 metros lineares; Noroeste: com o Lote Urbano nº 06, numa extensão de 19,75 metros lineares.</p>	20.460	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de outubro de 2002, lavrada às fls. 125, 127 e 128, do Livro nº 0127, e sob nº 018873, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>	



5	<p>LOTE URBANO Nº 04, da quadra nº 07, situado no Loteamento bairro Copagril, na ampliação do quadro urbano na Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 361,425 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias: imóvel esse que possui as seguintes confrontações e medidas: Nordeste: com parte do lote urbano nº 01, numa extensão de 18,30 metros; Sudeste: com o Lote Urbano nº 03, numa extensão de 19,75 metros; Sudoeste: com a Rua Curitiba, numa extensão de 18,30 metros; Noroeste: com o lote urbano nº 05, numa extensão de 19,75 metros.</p>	20.549	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28 de dezembro de 2001, lavrada às fls. 059, 060 e 061, do Livro nº 0119, e sob nº 018232, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>
6	<p>LOTE URBANO Nº 02, da quadra nº 07, situado no Loteamento bairro Copagril, na ampliação do quadro urbano na Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 445,3625 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias: imóvel esse que possui as seguintes confrontações e medidas: Nordeste: com parte do lote urbano nº 01, numa extensão de 22,55 metros; Sudeste: com a Rua D. Pedro I, numa extensão de 19,75 metros; Sudoeste: com a Rua Curitiba, numa extensão de 22,55 metros; Noroeste: com o lote urbano nº 03, em 19,75 metros.</p>	20.571	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28 de dezembro de 2001, lavrada às fls.068, 069 e 070, do Livro nº 0119, e sob nº 018235, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>
7	<p>LOTE URBANO Nº 03, da quadra nº 07, situado no Loteamento bairro Copagril, na ampliação do quadro urbano na Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 361,425 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias: imóvel esse que possui as seguintes confrontações e medidas: Nordeste: com parte do lote urbano nº 01, numa extensão de 18,30 metros; Sudeste: com o lote urbano nº 02, em 19,75 metros; Sudoeste: com a Rua Curitiba, s/nº, em 18,30m; Noroeste: Lote 04, em 19,75 metros.</p>	20.572	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28 de dezembro de 2001, lavrada às fls.068, 069 e 070, do Livro nº 0119, e sob nº 018235, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>



8	<p>LOTE URBANO Nº 02, da Quadra nº 06, situado no Loteamento bairro Copagrill, na ampliação do quadro urbano na Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 222,68125 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias: imóvel esse que possui as seguintes medidas: Nordeste: confronta com o lote urbano nº 01, numa extensão de 11,275 metros lineares; Sudeste: confronta com a Rua 15 de Novembro, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: confronta com a Rua Curitiba, numa extensão de 11,275 metros lineares; e Noroeste: confronta com a parte Noroeste (02-A) do mesmo lote, numa extensão de 19,75 metros lineares.</p>	20.987	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de outubro de 2002, lavrada às fls.123, 124 e 125, do Livro nº 0127, e sob nº 018872, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR
9	<p>LOTE URBANO Nº 09, da Quadra nº 08, situado no Loteamento bairro Copagrill, Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 420,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias: imóvel esse que possui as seguintes confrontações e medidas: Nordeste: com a Chácara nº 258, numa extensão de 14,00 metros lineares; Sudeste: com a Rua Independência, numa extensão de 30,00 metros lineares; Sudoeste: com a Rua Curitiba, numa extensão de 14,00 metros lineares; e Noroeste: com o lote urbano nº 08, numa extensão de 30,00 metros lineares.</p>	21.047	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 17 de dezembro de 2002, lavrada às fls.125, 126 e 127, do Livro nº 0129, e sob nº 019028, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR
10	<p>LOTE URBANO Nº 06, da Quadra nº 06, situado no Loteamento bairro Copagrill, Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 445,3625 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com as confrontações e medidas: Nordeste: com o lote urbano nº 01, numa extensão de 22,55 metros lineares; Sudeste: com o Lote Urbano nº 05, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: com a Rua Curitiba, numa extensão de 22,55 metros lineares; e Noroeste: com a Rua D. Pedro I, numa extensão de 22,55 metros lineares.</p>	21.952	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 04 de janeiro de 2002, lavrada às fls.065, 066 e 067, do Livro nº 0119, e sob nº 018234, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR



11	<p>LOTE URBANO Nº 04, da Quadra nº 06, situado no Loteamento bairro Copagril, Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 361,425 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, imóvel esse que possui as seguintes confrontações e medidas: Nordeste: com o lote urbano nº 01, numa extensão de 18,30 metros lineares; Sudeste: com o Lote Urbano nº 03, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: com a Rua Curitiba, numa extensão de 18,30 metros lineares; e Noroeste: com o lote urbano nº 05, numa extensão de 19,75 metros lineares.</p>	22.015	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28 de dezembro de 2001, lavrada às fls.062 e 063, do Livro nº 0119, e sob nº 018233, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>
12	<p>LOTE URBANO Nº 06/A (Formado pela Parte Sudeste do lote urbano nº 06); da Quadra nº 07, situado no Loteamento bairro Copagril, na ampliação do quadro urbano da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 197,50 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, de formato retangular, com os seguintes limites e confrontações: Nordeste: confronta com o lote urbano nº 01, numa extensão de 10,00 metros lineares; Sudeste: confronta com o Lote Urbano nº 05, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: confronta com a Rua Curitiba, numa extensão de 10,00 metros lineares; e Noroeste: confronta com a parte noroeste do mesmo lote, numa extensão de 19,75 metros lineares.</p>	22.728	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28 de dezembro de 2001, lavrada às fls.056, 057 e 058, do Livro nº 0119, e sob nº 018231, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>
13	<p>LOTE URBANO Nº 06 (Formado pela Parte Noroeste do lote urbano nº 06), da Quadra nº 07, situado no Loteamento bairro Copagril, na Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 247,8625 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, imóvel esse que possui os seguintes limites e confrontações: Nordeste: confronta com o lote urbano nº 01, numa extensão de 12,55 metros lineares; Sudeste: confronta com a parte sudeste do mesmo lote, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: confronta com a Rua Curitiba, numa extensão de 12,50 metros lineares; e Noroeste: confronta com a Rua Independência, numa extensão de 19,75 metros lineares.</p>	22.867	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de outubro de 2002, lavrada às fls.120, 121 e 122, do Livro nº 0127, e sob nº 018871, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>



14	<p>LOTE URBANO Nº 03, da Quadra nº 06, situado no Loteamento bairro Copagril, na ampliação do quadro urbano da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 361,425 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: Nordeste: confronta com o lote urbano nº 01, numa extensão de 18,30 metros lineares; Sudeste: confronta com o lote urbano nº 02, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: confronta com a Rua Curitiba, numa extensão de 18,30 metros lineares; e Noroeste: confronta com o Lote Urbano nº 04, numa extensão de 19,75 metros lineares.</p>	24.104	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 24 de maio de 2002, lavrada às fls.178, 179 e 180, do Livro nº 0122, e sob nº 018506, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>
15	<p>LOTE URBANO Nº 08, da Quadra nº 08, situado no Loteamento bairro Copagril, na Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 360,0 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, cujos Imóveis possui as seguintes medidas e confrontações: Nordeste: confronta com a Chácara nº 258, numa extensão de 12,00 metros lineares; Sudeste: confronta com o lote urbano nº 09, numa extensão de 30,00 metros lineares; Sudoeste: confronta com a Rua Curitiba, numa extensão de 12,00 metros lineares; e Noroeste: confronta com o Lote Urbano nº 07, numa extensão de 30,00 metros lineares.</p>	24.805	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de outubro de 2002, lavrada às fls.129, 130 e 131, do Livro nº 0127, e sob nº 018874, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>
16	<p>LOTE URBANO Nº 02/A, da Quadra nº 06, situado no Loteamento bairro Copagril, na Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 222,68125 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, imóvel esse que possui as seguintes medidas e confrontações: Nordeste: com o lote urbano nº 01, numa extensão de 11,275 metros lineares; Sudeste: com parte remanescente do mesmo lote, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: com a Rua Curitiba, numa extensão de 11,275 metros lineares; e Noroeste: com o Lote Urbano nº 03, numa extensão de 19,75 metros lineares.</p>	25.042	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 18 de dezembro de 2002, lavrada às fls.148 e 149, do Livro nº 0129, e sob nº 019035, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>



17	<p>LOTE URBANO Nº 05, da Quadra nº 06, situado no Loteamento bairro Copagrill, na Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 361,425 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, imóvel esse que possui as seguintes medidas e confrontações: Nordeste: com o lote urbano nº 01, numa extensão de 18,30 metros lineares; Sudeste: com o lote urbano nº 04, numa extensão de 19,75 metros lineares; Sudoeste: com a Rua Curitiba, numa extensão de 18,30 metros lineares; e Noroeste: com o Lote Urbano nº 06, numa extensão de 19,75 metros lineares.</p>	25.105	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28 de dezembro de 2001, lavrada às fls.053, 054 e 055, do Livro nº 0119, e sob nº 018230, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>	
18	<p>CHÁCARA Nº 249, da Zona Suburbana da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, com a área de 36.000 m<sup>2</sup>, correspondente a 3ha60a, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: AO NE: Com a chácara nº 249-A, de propriedade da Prefeitura Municipal deste Município, com AZ 287°40', em 450,0m. AO SE: com a Rua Suburbana, com AZ 17°40', EM 80,0M; AO SO; com a chácara nº 250, com AZ 287°40', em 450,0m; e ao NO: Com a chácara nº 260, com AZ 17°40', em 80,0m.</p>	10.874	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 27 de maio de 1.982, lavrada às fls. 046 do livro nº 51 e sob nº 80007, nas Notas do Tabelião da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon - PR</p>	
19	<p>CHÁCARA Nº 265, situada na zona suburbana da cidade e comarca de Marechal Cândido Rondon, correspondente a 4ha36a98ca, com as seguintes delimitações: Partindo do marco 265/264/244, com um travessão de rumo AZ 107°40', numa extensão de 490,0 metros lineares, em direção NO, até o prolongamento da Av. Maripá, seguindo daí a Av. Maripá, por um travessão de 90,8 metros lineares, em direção norte, seguindo daí por um travessão de rumo AZ 107°40', numa extensão de 490,0 metros lineares, em direção SE, seguindo daí em direção SO, por um travessão de rumo AZ 17°40', numa extensão de 90,0 metros lineares, até o ponto inicial, fechando desta maneira os Imóveis, que tem as seguintes confrontações: Noroeste, com o prolongamento da Avenida Maripá; Sudoeste, chácara nº 264;</p>	361	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis, equipamentos e maquinários em cumprimento de compromisso, datada de 28 de março de 1988, lavrada às fls. 107, 108 até 109 do Livro 13-A e sob nº 1671, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon.</p>	28% (vinte e oito por cento)



	Nordeste, chácara nº 266; Sudeste, chácara nº 244.			
20	Chácara nº 264, correspondente a 4ha25a91ca, com uma construção de alvenaria com a área de 4.373,03m <sup>2</sup> , com as seguintes delimitações: Partindo do marco 264/265/245, segue por um travessão de rumo AZ 17°40', numa extensão de 90,0 metros lineares, em direção nordeste, até o marco 264/245/265, de onde segue por um travessão de rumo AZ 107°40', numa extensão de 490,0 metros lineares, em direção noroeste, até a Avenida Maripá, seguindo daí a mesma avenida, por um travessão de rumo AZ 17°40', numa extensão de 90,5 metros lineares, em direção sudoeste, seguindo daí em direção sudeste, por um travessão de rumo AZ 107°40', numa extensão de 467,0 metros lineares, até o ponto inicial, fechando desta maneira os Imóveis, que tem as seguintes confrontações: Nordeste, chácara nº 265; Sudoeste, chácara nº 263; Noroeste, Avenida Maripá; Sudeste, chácara nº 245.	479	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis, equipamentos e maquinários em cumprimento de compromisso, datada de 28 de março de 1988, lavrada às fls. 107, 108 até 109 do Livro 13-A e sob nº 1671, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon.
21	LOTE URBANO Nº 03, da Quadra nº 03, situado no Loteamento Klaumann, localizado no quadro urbano da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 300,00 m <sup>2</sup> , sem benfeitorias; imóvel esse com os seguintes limites e confrontações: Marco M1 a M2, na direção Nordeste, medida de 25,00M, confronta com o lote urbano nº 02, Quadra nº 03, Loteamento Klaumann, Marco M2 a M3, na direção Sudeste, medida de 12,00m, confronta com a Rua Independência. Marco M3 a M4, na direção Sudoeste, medida de 25,00m, confronta com o Lote Urbano nº 04, Quadra nº 03, Loteamento Klaumann; Marco M4 a M1, na direção Noroeste, medida de 12,00m, confronta com o Lote Urbano nº 05, Quadra nº 03, Loteamento Klaumann.	48.854	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 20 de abril de 2018, lavrada às fls. 099 a 103, do Livro 0375, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon. R-1/48.854



22	<p>LOTE URBANO Nº 01, da Quadra nº 04, situado no Loteamento Klaumann, localizado no quadro urbano da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 1.359,88 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias; imóvel esse com os seguintes limites e confrontações: Marco M1 a M2, na direção Nordeste, medida de 99,46m, confronta com a Chácara nº 246. Marco M2 a M3, na direção Sudeste, medida de 14,32m, confronta com a Projeção da Rua D. Pedro I; Marco M3 a M4, na direção Sudoeste, medida de 70,75m, confronta com os Lotes Urbanos nºs 02, 03 e 04, quadra nº 04, loteamento Klaumann; Marco M4 a M5, na direção Noroeste, medida de 2,00m, confronta com o Lote Urbano nº 06, Quadra nº 04, Loteamento Klaumann; Marco M5 a M6, na direção Sudoeste, medida de 28,68m, confronta com o Lote Urbano nº 06, Quadra nº 04, Loteamento Klaumann; Marco M6 a M1, na direção Noroeste, medida de 12,20m, confronta com a Rua Independência.</p>	48.855	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 20 de abril de 2018, lavrada às fls. 104 a 108, do Livro 0375, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon. R-1/48.855</p>
23	<p>LOTE URBANO Nº 03, da Quadra nº 04, situado no Loteamento Klaumann, localizado no quadro urbano da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 300,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias; imóvel esse com os seguintes limites e confrontações: Marco M1 a M2, na direção Nordeste, medida de 12,00m, confronta com o lote urbano nº 01, Quadra nº 04, Loteamento Klaumann; Marco M2 a M3, na direção Sudeste, medida de 25,00m, confronta com o lote urbano nº 02, Quadra nº 04, Loteamento Klaumann; Marco M3 a M4, na direção Sudoeste, medida de 12,00m, confronta com a Rua Recife; Marco M4 a M1, na direção Noroeste, medida de 25,00m, confronta com o Lote Urbano nº 04, quadra nº 04, Loteamento Klaumann.</p>	48.856	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 20 de abril de 2018, lavrada às fls. 114 a 118, do Livro 0375, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon. R-1/48.856</p>



24	<p>LOTE URBANO Nº 06, da Quadra nº 04, situado no Loteamento Klaumann, localizado no quadro urbano da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 344,16 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias; imóvel esse com os seguintes limites e confrontações: Marco M1 a M2, na direção Nordeste, medida de 28,68m, confronta com o lote urbano nº 01, quadra nº 04, Loteamento Klaumann; Marco M2 a M3, na direção Sudeste, medida de 12,00m, confronta com os Lotes urbanos nºs 01 e 04, Quadra nº 04, Loteamento Klaumann; Marco M3 a M4, na direção Sudoeste, medida de 28,68m, confronta com o Lote Urbano nº 05, Quadra nº 04, Loteamento Klaumann; Marco M4 a M1, na direção Noroeste, medida de 12,00m, confronta com a Rua Independência.</p>	48.857	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 20 de abril de 2018, lavrada às fls. 109 a 113, do Livro 0375, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon. R-1/48.857
25	<p>LOTE URBANO Nº 04, da Quadra nº 04, situado no Loteamento Klaumann, localizado no quadro urbano da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 300,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias; imóvel esse com os seguintes limites e confrontações: Marco M1 a M2, na direção Nordeste, medida de 12,00m, confronta com o lote urbano nº 01, Quadra nº 04, Loteamento Klaumann; Marco M2 a M3, na direção Sudeste, medida de 25,00m, confronta com o Lote Urbano nº 03, Quadra n 04, Loteamento Klaumann; Marco M3 a M4, na direção Sudoeste, medida de 12,00m, confronta com a Rua Recife; Marco M4 a M1, na direção Noroeste, medida de 25,00m, confronta com os Lotes Urbanos nº 05 e 06, Quadra nº 04, Loteamento Klaumann.</p>	48.858	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 20 de abril de 2018, lavrada às fls. 119 a 123, do Livro 0375, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon. R-1/48.858



<p>26 LOTE URBANO Nº 02, da Quadra nº 03, situado no Loteamento Klaumann, localizado no quadro urbano da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 1.611,63m<sup>2</sup>, sem benfeitorias; imóvel esse com os seguintes limites e confrontações: Marco M1 a M2, na direção Nordeste, medida de 133,00m, confronta com a Chácara nº 264; Marco M2 a M3, na direção Sudeste, medida de 12,19m, confronta com a Rua Independência; Marco M3 a M4, na direção Sudoeste, medida de 133,00m, confronta com os Lotes Urbanos nº 03 e 05, Quadra nº 03, Loteamento Klaumann; Marco M4 a M1, na direção Noroeste, medida de 12,06m, confronta com o Lote Urbano nº 01 e 06, Quadra nº 03, Loteamento Klaumann.</p>	<p>48.859</p>	<p>Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR</p>	<p>Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 20 de abril de 2018, lavrada às fls. 094 a 098, do Livro 0375, nas Notas do Tabelionato da Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon. R-1/48.859</p>
---	---------------	---	--

### INDICAÇÃO DETALHADA DOS ÔNUS JÁ CONSTITUÍDOS SOBRE OS IMÓVEIS

Existência de ônus já constituídos sobre os Imóveis:

SIM  NÃO

Não constam ônus constituídos sobre os Imóveis relativamente às garantias, existindo, no entanto, os seguintes Termos de Compromisso de Conservação de Área de Reserva Legal e Servidões:

**Matrícula nº 2.726 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR**

AV-41: Termo de Compromisso de Conservação de Área de Reserva Legal SISLEG nº 1.040.821-1

**Matrícula nº 2.194 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR**

AV-114: Termo de Compromisso de Conservação de Área de Reserva Legal SISLEG nº 1.038.836-1



**Matrícula nº 10.874 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR**

AV-2: Termo de Compromisso de Conservação para Restauração de Floresta

**Matrícula nº 361 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR**

AV-50: Termo de Compromisso de Conservação de Área de Reserva Legal SISLEG nº 1.040.819-1

R-59: Servidão de Passagem em favor do Serviço Autônomo de Água e Esgoto

**Matrícula nº 479 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR**

AV-41: Termo de Compromisso de Conservação de Área de Reserva Legal SISLEG nº 1.040.820-1

R-49: Servidão de Passagem em favor do Serviço Autônomo de Água e Esgoto



### ANEXO III

#### Critérios de Elegibilidade

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



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

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



## ANEXO IV – VALOR DE AVALIAÇÃO

Denominação	Matrícula	Cartório	Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
Lote nº 310-A	1.133	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guairá - PR	R\$ 14.050.149,00	R\$ 9.835.084,00
Lote Rural nº 10-A	2.726	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	R\$ 16.161.542,00	R\$ 11.311.997,00
Chácara Nº 250/258/259/260	2.194	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	R\$ 124.545.376,00	R\$ 87.181.753,00
Lote Urbano nº 05	20.460	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 04	20.549	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 02	20.571	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 03	20.572	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 02	20.987	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 09	21.047	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		



Lote Urbano nº 06	21.952	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 04	22.015	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 06/A	22.728	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 06	22.867	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 03	24.104	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 08	24.805	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote urbano nº 02/A	25.042	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Lote Urbano nº 05	25.105	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Chácara nº 249	10.874	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		
Chácara nº 265	361	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	R\$ 27.821.803,00	R\$ 19.475.282,00
Chácara nº 264	479	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR		

Lote Urbano nº 03	48.854	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	
Lote Urbano nº 01	48.855	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	
Lote Urbano nº 03	48.856	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	
Lote Urbano nº 06	48.857	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	
Lote Urbano nº 04	48.858	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	
Lote Urbano nº 02	48.859	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR	



