

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.
como fiduciante,

e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como fiduciário, na qualidade de Agente Fiduciário e representante dos Debenturistas

Joinville, 18 de fevereiro de 2022.

Pelo presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“Primeiro Aditamento”) e, na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Dona Francisca, nº 6.750, Sala 03, Zona Industrial Norte, CEP 89219-530, na cidade de Joinville, no Estado de Santa Catarina, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.561.807/0001-82, com seus atos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 42.300.035.611, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Ascensus Gestão” ou “Fiduciante”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com filial na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), nomeado na Escritura (conforme abaixo definida) como agente fiduciário e representante dos interesses dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”), nos termos do Artigo 66 e seguintes da Lei nº 6.404/1976 (“Lei das Sociedades por Ações”).

Fiduciante e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto, são designados como “Partes” e, quando mencionados individualmente e indistintamente, são designados como “Parte”.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (i) Os acionistas da Fiduciante, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 22 de fevereiro de 2021 (“AGE da Emissora”), aprovaram, entre outras deliberações: **(a)** a realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, no montante total de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na data de emissão (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), realizada mediante distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta” e “Instrução CVM 476”, respectivamente), de acordo com os termos e condições descritos na *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos”*, celebrada entre a Fiduciante e o Agente

Fiduciário, dentre outras partes ("Escritura"); **(b)** a celebração da Escritura, do Contrato, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Depositário e do Contrato de Distribuição (conforme definidos na Escritura); e **(c)** a autorização para a Diretoria da Fiduciante adotar todos e quaisquer atos, tal como assinar todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações tomadas na AGE da Emissora;

- (ii) Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, as Partes celebraram, em 22 de fevereiro de 2021, o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária"), com o objetivo de alienar fiduciariamente o Imóvel;
- (iii) Os acionistas da Fiduciante, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 08 de março de 2021 ("AGE"), aprovaram a celebração do "*Instrumento Particular de 1º Aditivo à Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos*", firmada entre a Fiduciante e o Agente Fiduciário, dentre outras partes ("Primeiro Aditamento Escritura"), para (i) excluir o caráter estimativo da quantidade total de debêntures emitidas, retirando, assim, o termo "até" das características da Emissão na Escritura; e (ii) substituir a tabela de demonstrativo de pagamento da Amortização Programa da Emissão;
- (iv) Os Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 18 de fevereiro de 2022 ("AGD"), aprovaram a celebração do "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos*" ("Segundo Aditamento Escritura"), para alterar determinados termos e condições da Escritura e, por consequência, refletir essas alterações nos demais Documentos da Operação; e
- (v) as Partes, em comum acordo, decidiram alterar determinados termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária, de modo a refletir as alterações realizadas no Primeiro Aditamento Escritura e no Segundo Aditamento Escritura.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos no presente Primeiro Aditamento, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária, ainda que posteriormente ao seu uso.

2. AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissora compromete-se a: (i) realizar o protocolo do presente instrumento no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, Estado de Santa Catarina (“RGI”), em até 7 (sete) Dias Úteis contados da assinatura do Primeiro Aditamento; (ii) envidar seus melhores esforços para obter o registro do Primeiro Aditamento no RGI no menor tempo possível, atendendo de forma tempestiva as eventuais exigências formuladas; e (iii) entregar ao Agente Fiduciário uma via original do Primeiro Aditamento registrado no RGI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro.

2.2. Caso o arquivamento do Primeiro Aditamento não seja realizado conforme estabelecido na Cláusula 2.1 acima, devido às medidas restritivas de funcionamento normal do RGI decorrentes exclusivamente da pandemia do Covid-19, o registro do Primeiro Aditamento no RGI deverá ser realizado no prazo de 20 (vinte) dias contados da data em que o RGI, conforme aplicável, restabelecer a prestação regular dos seus serviços, devendo a Emissora enviar uma via original ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias constados do registro.

3. ALTERAÇÕES PROVENIENTES DO PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA

3.1. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.1.1, relativa às características da Emissão, de modo a excluir o termo “até” dos itens “I”, “II”, bem como alterar os itens “XIII” e “XIV”, conforme deliberação tomada em AGE e em AGD. Dessa forma, os itens “I”, “II”, “XIII” e “XIV” da Cláusula 3.1.1 passarão a vigorar com a seguinte nova redação, mantendo-se inalterados os demais itens:

“3.1.1. As Debêntures possuem as seguintes características:

*“I. **Valor da Emissão:** O montante total da Emissão será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido);*

*II. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures;”*

*XIII. **Amortização Programada:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado*

das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado mensalmente, em parcelas iguais e sucessivas, com exceção da parcela na Data de Vencimento, sempre no dia 18 de cada mês, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2022 e o último na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento”), conforme cronograma e percentuais previstos na Escritura;

XIV. Data de Pagamento da Remuneração: *Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos na Escritura, com exceção da parcela na Data de Vencimento, o pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, sempre no dia 18 de cada mês, sendo o primeiro pagamento da Remuneração devido no dia 18 de março de 2021 e o último na Data de Vencimento;”*

3.2. As Partes consignam que a alteração supra não modifica materialmente nenhuma das condições da Alienação Fiduciária, mas apenas tem por objetivo ajustar o Contrato de Alienação Fiduciária para trazer a redação mais atualizada da Escritura.

4. INCLUSÃO EXPRESSA DA IMPOSSIBILIDADE DE LIBERAÇÃO PARCIAL DAS GARANTIAS

4.1. As Partes resolvem alterar a Cláusula 7.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, de modo a consignar, expressamente, que as garantias oferecidas no âmbito da Escritura não poderão ser liberadas, total ou parcialmente, antes do integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas. Dessa forma, a Cláusula 7.1 passa a vigorar com a seguinte nova redação:

“7.1. Realizada a liquidação do valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, sobre o Imóvel, retornando à Fiduciante à condição de pleno proprietário e possuidor do Imóvel. As Partes acordam que não haverá a possibilidade de liberação total ou parcialmente da garantia ora constituída antes do integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.”

5. OUTORGA DE MANDATO

5.1. A Fiduciante nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, o Agente Fiduciário como seu procurador, conforme procuração contida no Anexo II ao Primeiro

Aditamento, nos termos e para os fins previstos nos Artigos 684 e 685 do Código Civil Brasileiro, como condição essencial para esta operação, outorgando ao Agente Fiduciário, até a data de quitação integral das Obrigações Garantidas, plenos poderes para praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, conforme aditado (“Procuração”).

5.2. Em razão do disposto na Cláusula 5.1 acima, as Partes resolvem incluir a Cláusula 6.3 no Contrato de Alienação Fiduciária e o Anexo II, de modo que a referida Cláusula terá a seguinte redação, renumerando-se os demais Anexos do Contrato de Alienação Fiduciária:

“6.3. Como forma de cumprir as obrigações estabelecidas no presente Contrato, a Fiduciante nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente, o Agente Fiduciário como seu mandatário, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, com poderes para tomar todas e quaisquer medidas contidas neste Contrato. Para tanto, a Fiduciante assinará e entregará ao Agente Fiduciário, na presente data, procuração na forma anexa ao presente como Anexo II deste Contrato, a qual é outorgada de forma irrevogável e irretratável como condição deste Contrato, pelo prazo de 1 (um) ano, não cabendo o substabelecimento (“Procuração”).

6.3.1. Enquanto estiverem vigentes as Obrigações Garantidas, a Fiduciante compromete-se a renovar a Procuração continuamente por prazo adicional de 1 (um) ano, sempre com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de seu vencimento.

6.3.2. A Fiduciante compromete-se a outorgar a Procuração a qualquer pessoa que venha a suceder o Agente Fiduciário, para assegurar que o Agente Fiduciário (ou qualquer de seus sucessores) tenha os poderes necessários para praticar os atos e reivindicar os direitos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, nos termos da Procuração.”

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Todos os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados pelo Primeiro Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

6.2. Em caso de conflito entre as disposições do Primeiro Aditamento e as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária, deverão prevalecer as disposições estabelecidas no Primeiro Aditamento.

6.3. As Partes, de comum acordo, resolvem consolidar o Contrato de Alienação Fiduciária, o qual passará a vigorar na forma do Anexo I ao Primeiro Aditamento.

6.4. Este Primeiro Aditamento não constitui novação ou renúncia do Contrato de Alienação Fiduciária, total ou parcial, de modo que todos os direitos e obrigações estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária continuam em pleno vigor, excetuando-se o quanto expressamente alterado por este Primeiro Aditamento.

6.5. O Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a Fiduciante e o Agente Fiduciário ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

6.6. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Cartório de Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do Primeiro Aditamento, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto no Primeiro Aditamento.

6.7. As Partes declaram e reconhecem que o Primeiro Aditamento poderá ser assinado por meio eletrônico, com o uso de plataforma digital, assim como as assinaturas das testemunhas, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001. Caso uma pessoa física seja a representante de mais de uma Parte do Primeiro Aditamento, na qualidade de procuradora ou representante legal, o registro único de sua assinatura por certificado digital no Primeiro Aditamento será considerado representação válida de todas as Partes representadas para todos os fins de direito. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

6.8. O Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

6.9. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do Primeiro Aditamento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam este Primeiro Aditamento eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Joinville, 18 de fevereiro de 2022.

[assinaturas nas próximas páginas]

[Página de Assinaturas (1/3) do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Ascensus Gestão e Participações S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Cleverson Siewert e Laudo Lamin
Cargo Respectivo: Diretor Presidente e Diretor Vice-Presidente

[Página de Assinaturas (2/3) do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Ascensus Gestão e Participações S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor

[Página de Assinaturas (3/3) do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Ascensus Gestão e Participações S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

Testemunhas:

1. _____
Nome: Mary Cristina de Freitas de Geus
CPF: 948.604.759-68

2. _____
Nome: Pedro Paulo F. A. F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02

ANEXO I
VERSÃO CONSOLIDADA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL
EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”) e, na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Dona Francisca, nº 6.750, Sala 03, Zona Industrial Norte, CEP 89219-530, na cidade de Joinville, no Estado de Santa Catarina, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.561.807/0001-82, com seus atos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 42.300.035.611, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Ascensus Gestão” ou “Fiduciante”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com filial na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), nomeado na Escritura como agente fiduciário e representante dos interesses dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”), nos termos do Artigo 66 e seguintes da Lei nº 6.404/1976 (“Lei das Sociedades por Ações”).

Fiduciante e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto, são designados como “Partes” e, quando mencionados individualmente e indistintamente, são designados como “Parte”.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o Contrato, que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes do Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser

compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido).

1.1.1. Para fins deste Contrato, “Documentos da Operação” significa em conjunto: (i) a Escritura; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) este Contrato; (iv) o Contrato de Depositário; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Escrituração; e (vii) os Boletins de Subscrição, sendo todos eles definidos conforme a Escritura.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista no Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente ao Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

1.2.1. Independentemente do acima disposto, o Contrato constitui-se como instrumento autônomo, que pode ser levado a registro pela Fiduciante no cartório de registro de imóveis competente, isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista nos Documentos da Operação.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações garantidas, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante no âmbito da Emissão das Debêntures, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, Remuneração, Encargos Moratórios e eventuais despesas e custos incorridos, bem como das penas convencionais, indenizações, reembolsos, tributos e similares que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário incorram para a cobrança dos valores devidos aos Debenturistas (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade plena do Imóvel, que responderá pelo percentual que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo ao Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas na matrícula do Imóvel.

2.1.1. Para os fins do Inciso IV Artigo 24 da Lei nº 9.514, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3ª.

2.1.2. Para os fins do disposto na Cláusula 2.1, as Partes, ao celebrar o Contrato, declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato.

2.1.4. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel sem que haja prévia e expressa anuência dos Debenturistas, devidamente reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD”), a ser convocada pelo Agente Fiduciário, conforme as disposições da Escritura e, ainda, com a condição de que o(s) terceiro(s) adquirente(s) deverá(ão) assumir integralmente todas as obrigações previstas no Contrato.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel pela Fiduciante aos Debenturistas operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, do Contrato no 1º Registro de Imóveis na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina (“Cartório de Registro de Imóveis”) e vigorará até a efetiva quitação integral das Obrigações Garantidas. Referido registro deverá ser protocolado pela Fiduciante em até 5 (cinco) Dias Úteis da celebração deste instrumento, sendo que a Fiduciante, em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do Contrato, deverá comprovar o seu registro, podendo ser prorrogado uma única vez por mais 30 (trinta) dias, desde que seja comprovada a formulação de exigências pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro e que essas exigências estão sendo efetivamente cumpridas de boa-fé pela Fiduciante.

2.2.1. Findo o prazo previsto acima, a Fiduciante deverá apresentar ao Agente Fiduciário a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2 e a matrícula nº 173.546, devidamente atualizada, em até 3 (três) Dias Úteis contados da obtenção do registro.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2, as Partes se comprometem a celebrar quaisquer rerratificações do Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Cartório de Registro de Imóveis para o registro do Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sem necessidade de autorização dos Debenturistas.

2.2.3. Mediante o registro do Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse e

permanecendo a Fiduciante como possuidora direta, com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, possuidor indireto do Imóvel.

2.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

- (i) manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização;
- (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, com relação ao Imóvel; e
- (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel.

2.5. A Fiduciante tem a obrigação de apresentar ao Agente Fiduciário, a cada 03 (três) meses contados desta data, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano e demais encargos relacionados ao Imóvel. A periodicidade poderá ser menor, caso haja atraso em qualquer um desses pagamentos, devidamente informados pela Fiduciante, hipótese em que o Agente Fiduciário poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 05 (cinco) Dias Úteis do seu pedido. Caso a Fiduciante não sane o inadimplemento dentro do prazo de 02 (dois) Dias úteis previsto acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma AGD para deliberar sobre o vencimento das Debêntures.

2.6. Sem prejuízo de incorrer no descumprimento de obrigação não pecuniária, a Fiduciante deverá tomar, tempestivamente, todas as providências necessárias para exclusão do Agente Fiduciário do polo passivo de eventuais demandas judiciais relacionadas ao Imóvel, especialmente relacionadas ao não pagamento de tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições.

3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Contrato e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do Artigo 66-B da Lei 4.728 e do Artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável do Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos.

3.1.1. As Debêntures possuem as seguintes características:

I. **Valor da Emissão**: O montante total da Emissão será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido);

II. **Quantidade de Debêntures Emitidas**: Serão emitidas 25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures;

III. **Data de Emissão**: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 22 de fevereiro de 2021 ("Data de Emissão");

IV. **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

V. **Prazo e Data de Vencimento**: Observado o disposto na Escritura, as Debêntures terão prazo vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de fevereiro de 2026, ressalvada a eventual declaração de vencimento antecipado nos termos da Escritura e o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Na ocasião do vencimento, a Fiduciante se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada na forma prevista na Escritura;

VI. **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade**: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 em nome de cada Debenturista, quando as Debêntures estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

VII. Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Fiduciante;

VIII. Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, nos termos do *caput* Artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações;

IX. Garantias: As Debêntures serão garantidas por: **(a)** alienação fiduciária do Imóvel; **(b)** cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios; e **(c)** fianças das Fiadoras (conforme definido na Escritura);

X. Forma de Subscrição e de Integralização: As Debêntures serão subscritas e integralizadas no mercado primário à vista, no ato da subscrição ("Primeira Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de subscrição para as Debêntures que forem integralizadas após a Primeira Data de Integralização será o seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (abaixo definida) calculado *pro rata die temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração (abaixo definida) imediatamente anterior, conforme aplicável. A exclusivo critério do Coordenador Líder, as Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Debêntures em cada data de integralização;

XI. Atualização Monetária: As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;

XII. Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures, inclusive, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento, conforme o caso ("Remuneração") A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura;

XIII. Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado mensalmente, em parcelas iguais e sucessivas, com exceção da parcela na Data de Vencimento, sempre no dia 18 de cada mês, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2022 e o último na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento"), conforme cronograma e percentuais previstos na Escritura;

XIV. Data de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos na Escritura, com exceção da parcela na Data de Vencimento, o pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, sempre no dia 18 de cada mês, sendo o primeiro pagamento da Remuneração devido no dia 18 de março de 2021 e o último na Data de Vencimento;

XV. Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures;

XVI. Resgate Antecipado Facultativo. Respeitadas as condições previstas na Escritura, a qualquer momento a partir do dia 22 de fevereiro de 2024 (inclusive), as Debêntures poderão ser totalmente resgatadas (sendo vedado o resgate parcial) por iniciativa da Fiduciante, a seu exclusivo critério ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), por meio de envio de notificação individual aos Debenturistas ou de publicação de comunicado com cópia ao Agente Fiduciário, Escriturador, Agente Liquidante e à B3 com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, informando **(i)** a data pretendida para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; e **(ii)** qualquer outra informação relevante aos Debenturistas. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Fiduciante, será realizado mediante o pagamento do seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido de prêmio *flat* de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo" e "Prêmio", respectivamente). Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento de amortização e/ou da Remuneração, o Prêmio incidirá sobre o valor líquido de tais pagamentos de amortização e/ou da Remuneração, se devidamente

realizados, nos termos da Escritura;

XVII. Amortização Extraordinária Facultativa: Respeitadas as condições abaixo, a qualquer momento a partir do dia 22 de fevereiro de 2024 (inclusive), as Debêntures poderão ser extraordinariamente amortizadas por iniciativa da Fiduciante ("Amortização Extraordinária Facultativa"), por meio de envio de notificação individual aos Debenturistas ou de publicação de comunicado aos Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário, Escriturador, Agente Liquidante e à B3 com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, informando: **(i)** a data pretendida para a realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; e **(ii)** qualquer outra informação relevante aos Debenturistas. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures pela Fiduciante, será realizada mediante o pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) acrescido da Remuneração devida pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa antecipada, acrescido do Prêmio, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"). Para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 - Segmento CETIP UTVM, o pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pela B3 - Segmento CETIP UTVM. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3 - Segmento CETIP UTVM, o pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pelo Escriturador e pelo Agente Liquidante;

XVIII. Oferta de Resgate Antecipado: A Fiduciante não poderá realizar oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures; e

XIX. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculada dia a dia, sobre o montante devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

3.2. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 3.1 do Contrato, a alienação fiduciária constituída nos termos aqui dispostos garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos da

Escritura e dos demais Documentos da Operação.

4. MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, o Agente Fiduciário poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do §2º do Artigo 26 da Lei 9.514, conforme orientações dos Debenturistas, devidamente reunidos em AGD, iniciar o procedimento de excussão da garantia fiduciária, por meio de requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos do §7º do Artigo 26 e do Artigo 27 da Lei 9.514.

4.2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas e os demais encargos e despesas de intimação, incluindo, mas não se limitando a, tributos e contribuições condominiais.

4.3. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i) a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou da sede da Fiduciante;
- (iii) a intimação será feita aos representantes legais da Fiduciante ou a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do Imóvel ou o funcionário da portaria do Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências, caso haja motivada suspeita de que os eventuais representantes legais e/ou procuradores da Fiduciante estão se

ocultando, observado o disposto nos §3º A e 3º B do Artigo 26 da Lei 9.514; e

- (iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver imprensa diária.

4.5. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, a alienação fiduciária objeto do Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nessa hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, devendo o Agente Fiduciário repassar tais valores aos Debenturistas no primeiro Dia Útil após o seu recebimento.

4.6. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.7. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, na respectiva matrícula, nos termos do §7º do Artigo 26 da Lei 9.514.

4.8. Na hipótese de excussão da garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado ao Agente Fiduciário utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pelos Debenturistas do valor apurado com a excussão da presente garantia.

4.8.1. A Fiduciante se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, em caso de eventual execução ou sempre que solicitado, a comprovação de que está cumprindo com todas as exigências ambientais no Imóvel, incluindo, mas não se limitando a laudo para essa comprovação, caso necessário, ficando, desde já, responsável pelas despesas necessárias para essa comprovação e, caso não arque com essas despesas, o Agente Fiduciário fica, desde já, autorizado a realizar tais pagamentos para posteriormente ser reembolsado pela Fiduciante.

5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, observado o previsto nas Cláusulas 4.1 a 4.7, deverá o Imóvel ser alienado pelo Agente Fiduciário a terceiros, observado o disposto no item II abaixo, com observância dos procedimentos previstos no Contrato, bem como na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

- I. a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- II. no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, até a data da realização do segundo leilão, conforme item III, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, somando-se ainda: (a) os encargos e despesas previstos no §2º do Artigo 27 da Lei 9.514; (b) os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas; e (c) todas as despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- III. o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome do titular do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1;
- IV. não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 6.1, o Imóvel será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, por valor igual ou superior ao valor da dívida, atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no §2º, 2º-A, 2º-B e 3º do Artigo 27 da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 5.2;
- V. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada, por simples correspondência endereçada ao endereço constante da Cláusula 10.1 acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

VI. O Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

I. o valor do Imóvel corresponde o Valor Mínimo mencionado na Cláusula 6.1, nele já incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;

II. o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- (i)** valor das Obrigações Garantidas executadas, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;
- (ii)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (iii)** o IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que o Agente Fiduciário tenha pago e não tenha sido ainda reembolsado pela Fiduciante, se for o caso;
- (iv)** a taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na Cláusula 6.1, devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que o Agente Fiduciário, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão), vier a ser imitado na posse do Imóvel; a desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;
- (v)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
- (vi)** o custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições ao Agente Fiduciário ou ao adquirente em leilão extrajudicial;
- (vii)** o imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

(viii) as despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas.

III. Despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, são equivalentes à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros:

- (i)** os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
- (ii)** os encargos e custas com a publicação de editais; e
- (iii)** a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos II e III da Cláusula 5:

I. Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos II e III da Cláusula 5.2, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Agente Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.4, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e

II. Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, o Agente Fiduciário disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação em relação ao valor do Imóvel, ficando consolidada a propriedade plena do Imóvel em nome do Agente Fiduciário. Não obstante, a Fiduciante continuará obrigada a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Artigo 9º da Lei 13.476.

5.4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, o Agente Fiduciário colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no item I da Cláusula 5.3.

5.4.1 A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais.

5.4.2 Na hipótese do item I da Cláusula 5.3, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando o Agente Fiduciário e os Debenturistas exonerados desta obrigação, nos termos do § 5º do Artigo 27 da Lei 9.514.

5.5. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão 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 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel, a plena propriedade em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, ou o registro do instrumento celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do Artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas no Contrato.

5.6. O Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais por meio da emissão das Debêntures. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa do Agente Fiduciário, em nome dos Debenturistas, de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas e a cobrança dos valores devidos nos termos dos Documentos da Operação.

6. VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes atribuem ao Imóvel: **(a)** o valor constante do Anexo I ao Contrato (valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), conforme Parecer Técnico de Avaliação de Mercadológica (PTAM), datado de 12 de fevereiro de 2021, elaborado por: (i) Ademir de Souza, CRECI/SC 13.211 CNAI 15.504; (ii) Teodoro Edson de Oliveira CRECI/SC 8.606; e (iii) Márcio José Batista, CREA/CAU A110.180-3; e **(b)** o valor do Imóvel utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, o que for maior entre ambos, devendo este, por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, ser considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo"). Esse Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV, desde a data de assinatura deste Contrato até a data de realização do leilão.

6.1.1. A Fiduciante obriga-se a apresentar ao Agente Fiduciário, anualmente, até a

quitação integral das Obrigações Garantidas, um novo laudo de avaliação preparado por empresa especializada, comprovando que o valor do Imóvel é igual ou superior ao valor descrito no item “a” da Cláusula 6.1, observado que o próximo laudo de avaliação deverá ser apresentado até 30 de abril de 2022. Caso o valor do Imóvel seja inferior ao valor descrito no item “a” da Cláusula 6.1, a Fiduciante deverá providenciar o reforço de garantia mediante a outorga de alienação fiduciária sobre um novo imóvel, de forma que a soma dos valores dos imóveis outorgados em garantia em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, seja igual ou superior ao valor indicado no item “a” da Cláusula 6.1.

6.1.2. Para fins de cumprimento da Cláusula 6.1.1, o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do novo laudo de avaliação que constar que o valor do Imóvel é inferior ao valor descrito no item “a” da Cláusula 6.1, convocar uma AGD, para que os Debenturistas, assim reunidos, aprovem, a seu exclusivo critério, o novo imóvel objeto do reforço de garantia. Caso os Debenturistas não aprovem o novo imóvel objeto de reforço de garantia, os Debenturistas poderão, a seu exclusivo critério, exigir outro tipo de garantia real e/ou declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.1.3. Em até da 10 (dez) Dias Úteis contados da realização da AGD, deverá ser celebrado o novo instrumento para fins de reforço de garantia e/ou providenciar o aditamento ao Contrato, conforme o caso.

6.2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/2020, conforme atualizado (“Ofício”), o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício. Custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda do Imóvel será considerada uma despesa da Emissão e será de responsabilidade da Fiduciante.

6.3. Como forma de cumprir as obrigações estabelecidas no presente Contrato, a Fiduciante nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente, o Agente Fiduciário como seu mandatário, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, com poderes para tomar todas e quaisquer medidas contidas neste Contrato. Para tanto, a Fiduciante assinará e entregará ao Agente Fiduciário, na presente data, procuração na forma anexa ao presente como Anexo II deste Contrato, a qual é outorgada de forma irrevogável e irretratável como condição deste Contrato, pelo prazo de 1 (um) ano, não cabendo o substabelecimento (“Procuração”).

6.3.1. Enquanto estiverem vigentes as Obrigações Garantidas, a Fiduciante compromete-se a renovar a Procuração continuamente por prazo adicional de 1 (um) ano, sempre com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de seu vencimento.

6.3.2. A Fiduciante compromete-se a outorgar a Procuração a qualquer pessoa que venha a suceder o Agente Fiduciário, para assegurar que o Agente Fiduciário (ou qualquer de seus sucessores) tenha os poderes necessários para praticar os atos e reivindicar os direitos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, nos termos da Procuração.

7. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

7.1. Realizada a liquidação do valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, sobre o Imóvel, retornando à Fiduciante à condição de pleno proprietário e possuidor do Imóvel. As Partes acordam que não haverá a possibilidade de liberação total ou parcialmente da garantia ora constituída antes do integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

7.2. O Agente Fiduciário deverá emitir o correspondente termo de liberação da garantia ora constituída, nos termos do Anexo III ao Contrato, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, juntamente com a confirmação da quitação pelos Debenturistas.

7.3. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação a ser emitido pelo Agente Fiduciário na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso II da Cláusula 5.3, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

8.1. A Fiduciante declara e garante ao Agente Fiduciário que:

I. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

II. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

III. O Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros

previstos na Cláusula 2.2 no competente Cartório de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Imóvel;

IV. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração do Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração do Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive o Imóvel, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;

V. Está apta a cumprir as obrigações previstas no Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

VI. Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

VII. As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

VIII. As discussões sobre o objeto do Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

IX. A celebração do Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: **(i)** quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura do Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial o Imóvel, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; **(ii)** qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e **(iii)** qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no Contrato e demais Documentos da Operação;

X. Os representantes legais ou mandatários que assinam o Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas no Contrato;

XI. Conhecem e cumprem a Legislação Socioambiental, conforme definida na Escritura;

XII. Tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, não sendo de seu conhecimento qualquer discussão envolvendo a validade e eficácia das mesmas;

XIII. Não é exercida no Imóvel atividade que contraria a legislação federal, estadual e/ou municipal aplicável;

XIV. O Imóvel não é utilizado para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613/1998;

XV. Não há utilização de trabalho escravo e/ou mão de obra infantil no Imóvel;

XVI. O Imóvel está e permanecerá, durante a vigência do Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o Contrato e constituir a garantia fidejussória em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário;

XVII. Não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a garantia fidejussória;

XVIII. Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia, ressalvadas eventuais restrições impostas pelos órgãos ambientais, conforme averbada na matrícula do Imóvel;

XIX. O Imóvel não está tombado, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação, ressalvada eventual menção expressa na matrícula do Imóvel em sentido contrário;

XX. O Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a

afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

XXI. Não há, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel, que afete ou possa vir a afetar a presente garantia;

XXII. Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, que comprovadamente venha a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

XXIII. Não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a garantia fidejussória; e

XXIV. O Imóvel não viola qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

8.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1, a Fiduciante obriga-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso qualquer uma das declarações prestadas acima venha a se tornar falsas, inconsistentes, incorretas, insuficientes, incompletas e/ou imprecisas em qualquer momento após a presente data e até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos do Contrato, da legislação aplicável e demais Documentos da Operação, a Fiduciante obriga-se a:

- (i) cumprir integralmente com todas e quaisquer disposições contidas neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) não realizar operações fora de seu objeto social e/ou praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, os demais Documentos da Operação ou este Contrato;

(iii) manter sua existência legal e todos os direitos, autorizações e licenças indispensáveis para a condução de seus negócios;

(iv) não restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos criados por este Contrato, nem ceder, vender, alienar, transferir, permutar, constituir ou permitir que exista qualquer ônus sobre o Imóvel, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiduciário, conforme orientado pelos Debenturistas reunidos em AGD;

(v) não firmar qualquer contrato ou acordo e não tomar qualquer medida que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Fiduciária relacionados a este Contrato ou ao Imóvel;

(vi) manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos do Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente o Agente Fiduciário sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos do Contrato;

(vii) assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos do Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;

(viii) manter o Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;

(ix) informar, por escrito, ao Agente Fiduciário, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (i) esbulho; (ii) qualquer sinistro que comprometa operações no Imóvel; (c) qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) que possa afetar a validade, higidez, legalidade ou eficácia da Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato; ou (d) ocorrência de descumprimento deste Contrato e/ou ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e/ou inadimplência de qualquer Obrigação Garantida, exceto se um prazo inferior foi estabelecido nos termos dos Documentos da Operação;

(x) na hipótese de deterioração ou desvalorização do Imóvel, providenciar o reforço de garantia, conforme os procedimentos previstos nas Cláusulas 6.1.1 a 6.1.3;

(xi) praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao integral e pontual cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere a procedimentos necessários para excussão da Alienação Fiduciária ora constituída e ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento do Imóvel;

(xii) permitir que a Fiduciária, ou, ainda, terceiros por ela indicados, façam vistorias ao Imóvel, sempre que julgar necessário, para assegurar seus direitos, mediante notificação prévia com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data da vistoria;

(xiii) indenizar e manter a Fiduciária indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Fiduciária, originados de ou relacionados a: (a) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelo Fiduciante, nos termos do presente contrato e demais Documentos da Operação; (b) ação ou omissão dolosa ou culposa, devidamente comprovada do Fiduciante, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes do presente Contrato; e/ou (c) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir a presente Alienação Fiduciária, o Imóvel e/ou a constituição das Garantias;

(xiv) cumprir, bem como fazer com que suas afiliadas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e, caso aplicáveis, o *UK Bribery Act de 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (“Leis Anticorrupção”), de modo a: (a) manter políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Fiduciante, previamente ao início de sua atuação; e (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xv) cumprir a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social.

10. NOTIFICAÇÕES

10.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato:

Para a Fiduciante:

ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Endereço: Rua Dona Francisca, nº 6.750, Sala 03, Zona Industrial Norte

CEP 89219-530, Joinville/SC

At.: Daniel Machado

Telefone: +55 (47) 3025-8804

Correio eletrônico: Daniel.machado@ascensus.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi

CEP 04534-004, São Paulo – SP

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

Correio eletrônico: spgarantia@simplificpavarini.com.br

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.

10.1.2. As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

10.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. As obrigações assumidas no Contrato poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto no Artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do Contrato.

11.2. Nenhuma ação ou omissão de qualquer das Partes importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de

quaisquer das obrigações decorrentes do Contrato. Os direitos e recursos previstos no Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou recursos previstos na Escritura.

11.2.1. As Partes não poderão ceder ou de outra forma transferir seus direitos e obrigações, ou qualquer parte dos mesmos, para qualquer outra parte, sem a prévia e expressa anuência das demais Partes.

11.3. O Contrato obriga de forma irrevogável e irretratável as Partes contratantes, bem como seus sucessores ou cessionários a qualquer título, sendo cada parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos funcionários, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

11.4. O Contrato somente poderá ser alterado por acordo escrito, devidamente assinado pelas Partes.

11.5. O Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o cumprimento integral da totalidade das Obrigações Garantidas.

11.6. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados, constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo de forma alguma ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

11.7. Se uma ou mais disposições contidas no Contrato 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.

11.8. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre o Contrato.

11.8.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Cartório de Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e

averbações necessários decorrentes do Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto no Contrato.

11.9. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como proprietário do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

11.10. Na hipótese de, no dia de seu recebimento pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a proporção das indenizações conforme a Cláusula 11.9 for:

I. superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pelos Debenturistas da indenização do poder expropriante; ou

II. inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário e os Debenturistas ficarão exonerados da obrigação de restituição de qualquer quantia, continuando a Fiduciante e as Fiadoras responsáveis solidariamente pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

11.11. Fica desde logo estipulado que o Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

11.12. As Partes declaram e reconhecem que este Contrato e os Documentos da Operação poderão ser assinados por meio eletrônico, com o uso de plataforma digital, assim como as assinaturas das testemunhas, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001. Caso uma pessoa física seja a representante de mais de uma Parte deste Contrato, na qualidade de procuradora ou representante legal, o registro único de sua assinatura por certificado digital neste Contrato será considerado representação válida de todas as Partes representadas para todos os fins de direito. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

12. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

12.1. Os termos e condições do Contrato devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

12.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos do Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Descrição do Imóvel

Matrícula	173.546.
Registro de Imóveis	1º Registro de Imóveis na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina.
Titular	ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), com sede na Rua Dona Francisca, nº 6.750, Sala 03, Zona Industrial Norte, CEP 89219-530, na cidade de Joinville, no Estado de Santa Catarina, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (" <u>CNPJ/ME</u> ") sob o nº 12.561.807/0001-82.
Percentual representativo do Imóvel nas Obrigações Garantidas	51,264%
Valor (para fins do Inciso VI do Artigo 24 da Lei 9.514)	R\$ 12.816.000,00 (doze milhões, oitocentos e dezesseis mil reais), que deverá ser atualizado conforme laudo reapresentado pela Fiduciante ao Agente Fiduciário conforme termos previstos neste Contrato.
Descrição Detalhada do Imóvel	Trata-se de: <i>"Terreno, com área total de 221.367,97 m², situado na rua Dona Francisca, bairro Pirabeiraba, neste município de Joinville, com as seguintes medidas e confrontações: partindo-se do vértice VI, com coordenadas E=708172.6070 e N=7097707.5794, seguindo com azimute de 85°28'12" e distância de 66,232 metros, chega-se ao vértice V2, com coordenadas E=708238.6316 e N=7097712.8103. Deste, segue com azimute de 32°07'38" e distância de 25,175 metros, chega-se ao vértice V3, com coordenadas E=708252.0198 e N=7097734.1304. Deste, segue com azimute de 356°16'18" e distância de 19,779 metros, chega-se ao vértice V4, com coordenadas E=708250.7336 e N=7097753.8679. Deste, segue com azimute de 30°37'24" e distância de 24,050 metros, chega-se ao vértice V5, com coordenadas E=708262.9844 e N=7097774.5636. Deste, segue com azimute de 37°37'34" e distância de 19,109 metros, chega-se ao vértice V6, com coordenadas E=708274.6504 e N=7097789.6980. Deste, segue com azimute de 18°26'08" e distância de 11,380 metros, chega-se ao vértice V7, com coordenadas E=708278.2493 e N=7097800.4942. Deste, segue com azimute de 23°33'47" e distância de 11,776 metros, chega-se ao vértice V8, com coordenadas E=708282.9568 e N=7097811.2882. Deste, segue com azimute de 28°58'18" e distância de 18,404 metros, chega-</i>

se ao vértice V9, com coordenadas E=708291.8713 e N=7097827.3891. Deste, segue com azimute de 18°36'31" e distância de 5,331 metros, chega-se ao vértice V10, com coordenadas E=708293.5724 e N=7097832.4414, perfazendo um total de 201,236 metros, confrontando-se com terras de Amaro Cesar Rebello. Deste, segue com azimute de 90°27'31" e distância de 97,631 metros, chega-se ao vértice V11, com coordenadas E=708391.2003 e N=7097831.6599, confrontando-se com terras de Whirpool S.A. Deste, segue com azimute de 180°27'34" e distância de 102,500 metros, chega-se ao vértice V12, com coordenadas E=708390.3786 e N=7097729.1632. Deste, segue com azimute de 87°57'16" e distância de 1.045,200 metros, chega-se ao vértice V13, com coordenadas E=709434.9127 e N=7097766.4694, perfazendo um total de 1.147,700 metros, confrontando-se com terras de Nabila Gabriele Leoncio Kaviski. Deste, segue com azimute de 136°33'54" e distância de 83,829 metros, chega-se ao vértice V14, com coordenadas de E=709492.5477 e N=7097705.5967. Deste, segue com azimute de 135°19'08" e distância de 158,252 metros, chega-se ao vértice V15, com coordenadas E~709603.8240 e N=7097593.0750, perfazendo um total de 242,081 metros, confrontando-se com a rua Dona Francisca. Deste, segue com azimute de 254°08'55" e distância de 117,251 metros, chega-se ao vértice V16, com coordenadas E=709491.0320 e N=7097561.0490. Deste, segue com azimute de 357°47'43" e distância de 17,00 metros, chega-se ao vértice V17, com coordenadas E=709490.3780 e N=7097578.0360. Deste, segue com azimute de 268°36'01" e distância de 494,097 metros, chega-se ao vértice V18, com coordenadas E=708996.4280 e N=7097565.9660, perfazendo um total de 628,348 metros, confrontando-se com terras de Celso Alfredo Schramm, Margrit Hofmann Schramm, Dagmar Hofmann, e Geraldo Hofmann - edificação nº 11843. Deste, segue com azimute de 357°43'52" e distância de 12,285 metros, chega-se ao vértice V19, com coordenadas E=708995.9417 e N=7097578.2418. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 147,00 metros, chega-se ao vértice V20, com coordenadas E=708849.2048 e N=7097587.0337, perfazendo um total de 159,285 metros, confrontando-se com terras de Hubener Participações Ltda. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 160,00 metros, chega-se ao vértice V21, com coordenadas E=708689.4912 e N=7097596.6030, confrontando-se com terras de Ingrid Hubener Fischer e Hilton Fischer - edificação nº 1.152. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 140,00 metros, chega-se ao vértice V22, com coordenadas E=708549.7418 e N=7097604.9762, confrontando-se com terras de Parceria - Administrações e

Participações Ltda.- edificação nº 1320. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 75,00 metros, chega-se ao vértice V23, com coordenadas E=708474.8761 e N=7097609.4619, confrontando-se com terras de Indústria e Comércio de Molduras Santa Luzia Ltda. - edificação nº 1600. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 80,00 metros, chega-se ao vértice V24, com coordenadas E=708395.0193 e N=7097614.2466, confrontando-se com terras de Qualimat Distribuidora de Materiais de Construção S.A. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 46,50 metros, chega-se ao vértice V25, com coordenadas E=708348.6026 e N=7097617.0277, confrontando-se com terras de RIKS Participação e Administração de Bens Ltda.- edificação nº 1664. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 41,50 metros, chega-se ao vértice V26, com coordenadas E=708307.1768 e N=7097619.5097, confrontando-se com terras de Andreia Leitzke - edificação nº 1720. Deste, segue com azimute de 273°25'44" e distância de 139,252 metros, chega-se ao vértice V27, com coordenadas E=708168.1741 e N=7097627.8382, confrontando-se com terras de Fachini Comércio e Manutenção de Implementos Rodoviários Ltda. - edificação nº 1780. Deste, segue com azimute de 3°10'55" e distância de 79,864 metros, chega-se ao vértice V1, ponto de origem desta descrição, confrontando-se com a Faixa de Domínio BR-101, km 30, 7,2 metros a sul da estaca de nº 1973".

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Procuração

ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Joinville, no Estado de Santa Catarina, na Rua Dona Francisca, nº 6.750, sala 03, Zona Industrial Norte, CEP 89219-530, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.561.807/0001-82, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Ascensus Gestão" ou "Outorgante"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com filial na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Outorgada"), na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas da segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na data de emissão ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), da Ascensus Gestão, sua procuradora para atuar em seu nome e por sua conta, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de fevereiro de 2021, entre a Outorgante e a Outorgada ("Contrato"), com poderes para praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à formalização e preservação da garantia de alienação fiduciária constituída em favor da Outorgada, na qualidade de representante dos Debenturistas, podendo para tanto: **(i)** praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da alienação fiduciária prevista no Contrato; **(ii)** requerer todas e quaisquer aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos ao imóvel dado em garantia na alienação fiduciária prevista no Contrato, inclusive, sem limitação, aprovações prévias ou consentimentos do Banco Central do Brasil, da Secretaria da Receita Federal, e de quaisquer outras agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros; **(iii)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa imóvel dado em garantia na alienação fiduciária prevista no Contrato; **(iv)** promover, em nome da Outorgante, como sua bastante procuradora, os registros do Contrato e de seus aditamentos, bem como demais formalidades previstas neste Contrato, caso a Outorgante não o faça, nos termos dispostos nos artigos 653, 684 e parágrafo 1º do artigo 661 do Código Civil Brasileiro, no prazo estipulado no Contrato; **(v)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato

em nome da Outorgante relativo exclusivamente à alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a alienação fiduciária, às expensas da Outorgante; **(vi)** representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registros de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis, cartórios de protesto, instituições bancárias, Banco Central do Brasil e Secretaria da Receita Federal, inclusive receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, e/ou por quem de direito, por força de sinistro e desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, em relação ao imóvel dado em garantia na alienação fiduciária prevista no Contrato e exercer todos os demais direitos conferidos à Outorgante sobre o mesmo, aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida referente às Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato; e **(vii)** representar a Outorgante para o fim específico de executar a garantia outorgada no Contrato e exercer todos os direitos conferidos à Outorgante sobre o imóvel dado em garantia na alienação fiduciária prevista no Contrato, podendo inclusive transigir, com poderes irrevogáveis para assinar quaisquer termos necessários para a efetivação dessa transferência de tais direitos; e tomar todas as medidas para consolidar a propriedade plena do referido imóvel em caso de execução da alienação fiduciária.

A presente procuração é outorgada como condição ao Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o Artigo 684 do Código Civil Brasileiro e será irrevogável, válida e eficaz durante o prazo de 1 (um) ano contado da presente data.

Os termos em letra maiúscula empregados, mas não definidos no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato.

Joinville, 18 de fevereiro de 2022.

ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Cleverson Siewert e Laudo Lamin
Cargo Respectivo: Diretor Presidente e Diretor Vice-Presidente

ANEXO III
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Modelo de Termo de Liberação

Pelo presente instrumento (“Termo de Liberação”) e na melhor forma de direito, **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com filial na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos, da segunda emissão de debêntures, em série única, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na data de emissão (“Debêntures”, “Debenturistas” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do Artigo 66 e seguintes da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), emitida pela **ASCENSUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Dona Francisca, nº 6.750, Sala 03, Zona Industrial Norte, CEP 89219-530, na cidade de Joinville, no Estado de Santa Catarina, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.561.807/0001-82, com seus atos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 42.300.035.611 (“Fiduciante”), a qual foi objeto de distribuição pública, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), tendo em vista a quitação integral das obrigações decorrentes da emissão das Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável: **(i)** libera o gravame constituído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 173.546, registrado perante o 1º Registro de Imóveis na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” que celebrou em 22 de fevereiro de 2021, registrado em [=] de [=] de 2021 sob o nº [=] no 1º Registro de Imóveis na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina (“Contrato de Alienação Fiduciária”) e seus posteriores aditamentos; e **(ii)** autoriza a Fiduciante a requerer no referido cartório a averbação deste Termo de Liberação à margem do respectivo registro existente sobre a garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

Joinville/SC, [=] de [=] de 20[=].

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
[assinaturas]