

VIA DA
PARTE

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

ENTRE

DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

COMO ALIENANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

COMO AGENTE FIDUCIÁRIO, REPRESENTANDO A COMUNHÃO DE DEBENTURISTAS

E

ATAKAREJO DISTRIBUIDOR DE ALIMENTOS E BEBIDAS S.A.

COMO EMISSORA

DATADO DE

11 DE MARÇO DE 2021



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Por este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), de um lado:

- (1) **DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua da Grécia, nº 165, Ed. Serra da Raiz, sala 504, Comércio, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 40.010-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.051.213/0001-91, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento ("Damrak" ou "Alienante");

de outro lado:

- (2) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento ("Agente Fiduciário" e, quando referido em conjunto com a Alienante, "Partes" e, individualmente e indistintamente, "Parte"); e

como interveniente anuente e emissora das Debêntures:

- (3) **ATAKAREJO DISTRIBUIDOR DE ALIMENTOS E BEBIDAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Santiago de Compostela, nº 425, Parque Bela Vista, CEP 40.279-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.849.952/0001-58, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29.300.036.382, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora").

CONSIDERANDO QUE:

- (A) A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, a ser convalidada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da Emissora ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), a celebração da Escritura de Emissão (conforme abaixo definida) e dos demais documentos da Emissão e da Oferta, são realizados com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora realizada em 02 de março de 2021, nos termos do artigo 59, *caput*, e 122, IV, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações") e em conformidade com o disposto no estatuto social da Emissora, cuja ata foi arquivada na JUCEB, em 05 de março de 2021, sob nº 98050223, e publicada no Diário Oficial do Estado da Bahia ("DOEB") e no jornal "Correio da Bahia" em 09 de março de 2021 (em conjunto com o DOEBA, "Jornais de Publicação"), nos termos



- do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações ("AGE Emissora");
- (B) na Reunião de Sócios da Alienante, realizada em 02 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCEB, em 03 de março de 2021, sob o nº 98049263, foi deliberada e aprovada, dentre outros, a constituição da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida), e a celebração do presente Contrato (conforme abaixo definido);
- (C) os termos e condições da Emissão e das Debêntures encontram-se descritos no *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, da Atakarejo Distribuidor de Alimentos e Bebidas S.A."*, celebrado em 02 de março de 2021 entre a Emissora, o Agente Fiduciário, a Alienante, Teobaldo Luis da Costa ("Teobaldo") e Gabriel Nascimento da Costa ("Gabriel") e, quando em conjunto com a Alienante e o Teobaldo, denominados simplesmente de "Fiadores"), o qual foi inscrito na JUCEB, em 08 de março de 2021, sob nº ED001651000, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, bem como nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e da Cidade de Salvador, Estado da Bahia, em 09 de março de 2021 e em 05 de março de 2021, sob nº 1.517.876 e nº 00489860, respectivamente ("Escritura de Emissão");
- (D) a Alienante é a única e legítima proprietária do Imóvel Alienado Fiduciariamente (conforme abaixo definido); e
- (E) a Alienante, em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida (conforme abaixo definida), obrigou-se a alienar fiduciariamente o Imóvel Alienado Fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretroatável, em favor dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), representado pelo Agente Fiduciário, nos termos previstos no presente Contrato

RESOLVEM celebrar este Contrato, que se regerá pela Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor ("Lei 4.728"), pelo Decreto Lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, conforme em vigor, pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514"), pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), e pelas cláusulas e condições a seguir.

Os termos utilizados neste Contrato, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão os significados que lhes são atribuídos na Escritura de Emissão.

1 CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 1.1 Pelo presente Contrato e em garantia do fiel e integral pagamento da Parcela Garantida (conforme abaixo definida), a Alienante, na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, e, no que for aplicável, do Código Civil, aliena e transfere aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do imóvel de sua titularidade descrito no Anexo I a este Contrato ("Imóvel Alienado Fiduciariamente"), e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações já realizadas ou a serem realizadas no Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como todos os

frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, e construções existentes e que forem acrescidos durante a vigência da presente Alienação Fiduciária, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, todos os faturamentos, rendas ou aluguéis que o Imóvel Alienado Fiduciariamente, na época, estiver produzindo, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária").

1.2 Para os fins deste Contrato:

- (i) "**Avaliação**" significa a avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, constante de laudo de avaliação pelo critério de valor de mercado, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, realizada pela Empresa Avaliadora (conforme abaixo definida), às expensas da Alienante, inclusive nos casos de novas Avaliações, de acordo com a Cláusula 1.6 abaixo, sendo certo que referido laudo de Avaliação levará em conta qualquer benfeitoria e/ou acessão e/ou edificação eventualmente existente sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (ii) "**Data de Apuração**" significa o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, do(s) respectivo(s) laudo(s) de Avaliação, com data-base na Data de Referência imediatamente anterior;
- (iii) "**Data de Referência**" significa a data-base de cada um dos laudos de Avaliação, conforme procedimentos e prazos estabelecidos na Cláusula 1.6 abaixo;
- (iv) "**Dia Útil**" significa com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
- (v) "**Documentos das Obrigações Garantidas**" significam (i) a Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos; (ii) este Contrato e seus eventuais aditamentos; (ii) o "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" firmado na presente data entre a Alienante e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, por meio do qual a Alienante alienou fiduciariamente, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o imóvel objeto da matrícula nº 26.171, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas de Mata de São João, Estado da Bahia ("**Segundo Imóvel Alienado Fiduciariamente**"), bem como seus eventuais aditamentos ("**Contrato de Alienação Fiduciária do Segundo Imóvel**"); e (iii) o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 11 de março de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e seus eventuais aditamentos, e os demais documentos mencionados por, ou relacionados a tais instrumentos;
- (vi) "**Empresa Avaliadora**" significa quaisquer das empresas listadas no Anexo IV, responsáveis pela Avaliação, ou outra que venha a ser indicada pelos Debenturistas, desde que devidamente aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida na Escritura de Emissão), e que deverá ser previamente aprovada pela Alienante;
- (vii) "**Parcela Garantida**" significa a parcela de 18,49% (dezoito inteiros e quarenta e nove



centésimos por cento) das Obrigações Garantidas que é garantida pela Alienação Fiduciária de 100% (cem por cento) do Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação, conforme prevista neste Contrato;

- (viii) **"Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente"**, sem prejuízo de eventual Avaliação posterior, significa o valor de venda forçada do Imóvel Alienado Fiduciariamente, conforme indicado no Anexo I a este Contrato, sendo que em 01 de fevereiro de 2021, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente era equivalente a R\$ 20.340.000,00 (vinte milhões, trezentos e quarenta mil reais), conforme constante do laudo de Avaliação elaborado pela Empresa Avaliadora na referida data;
- (ix) **"Obrigações Garantidas"** significam todas: (a) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário (conforme definido no Anexo III ao presente Contrato) ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Remuneração (conforme definida no Anexo III ao presente Contrato), dos eventuais valores de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Anexo III ao presente Contrato), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definida no Anexo III ao presente Contrato) e Oferta de Resgate Antecipado Total (conforme definida no Anexo III ao presente Contrato), incluindo os respectivos prêmios, se houver, dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Anexo III ao presente Contrato) e dos demais encargos, relativos às Debêntures e às Garantias (conforme definidas na Escritura de Emissão), se e quando devidos, seja na data de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia (conforme definidos na Escritura de Emissão); (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Emissora e pela Alienante, nos termos da Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantias, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão), ao Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento de Balcão ("B3"), ao Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão e nas Garantias; e (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou realização das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão de tais Garantias, nos termos dos respectivos contratos, conforme aplicável; e
- (x) **"Ofício de Registro de Imóveis"** significa o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

1.3 As partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que:

- (i) todos os acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, aluguéis, edificações, pertenças, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido ou não averbados na matrícula do Imóvel Alienado

- Fiduciariamente junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, incorporar-se-ão automaticamente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e ao seu valor, independentemente de qualquer formalidade, recaindo sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente a Alienação Fiduciária, não podendo a Alienante invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for;
- (ii) os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, terão a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
 - (iii) a posse direta em que permanecerá investida a Alienante (ressalvada a posse diretamente exercida por locatários ou ocupantes dos espaços comerciais do Imóvel) manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Alienante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, sendo-lhe resguardado o direito de discutir de boa-fé tais Tributos judicialmente ou administrativamente;
 - (iv) a Alienação Fiduciária não implicará a transferência, para os Debenturistas e/ou para o Agente Fiduciário, de qualquer das obrigações ou responsabilidades relacionadas ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, que é e permanecerá da Alienante;
 - (v) quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo despesas com licenciamento, regularização, manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Alienante, que deverá apresentar os comprovantes de quitação sempre que solicitada pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, 10 (dez) dias de antecedência, de maneira que os Debenturistas e o Agente Fiduciário fiquem, desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento e/ou realizar qualquer ação de ajuste/correção referente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente durante a vigência deste Contrato, não recaindo sobre o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas qualquer responsabilidade nesse sentido;
 - (i) para os fins da Escritura de Emissão, deste Contrato e do disposto na legislação aplicável, a Alienante sempre permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após a excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, sendo que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Alienante, nos termos da Escritura de Emissão, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial, nos termos da Escritura de Emissão;
 - (ii) nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Agente Fiduciário; e
 - (vi) fica desde já certo e ajustado que este Contrato entrará em vigor e será válido, bem como a constituição da Alienação Fiduciária, a partir da data de sua celebração, observado o disposto na Cláusula 1.4 abaixo.

1.4 A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer



primeiro entre ("Prazo de Vigência"):

- (i) o integral pagamento das Obrigações Garantidas; e
- (ii) a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto da excussão da Alienação Fiduciária de forma definitiva e incontestável.

1.4.2 Ocorrendo o evento previsto na Cláusula 1.4, inciso (i) acima, conforme apurado pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de ocorrência de tal evento, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, da Lei 9.514, enviar à Alienante termo de liberação autorizando a Alienante a proceder à averbação da liberação da Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no respectivo Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel. A Alienante deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia do comprovante de liberação da Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da averbação da liberação na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

1.4.3 O inciso (i) da Cláusula 1.4 acima deverá ser apurados mediante entrega, ao Agente Fiduciário, de declaração emitida pela Alienante atestando: (i) o adimplemento das Obrigações Garantidas pela Emissora; e (ii) a não ocorrência e que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão.

1.4.4 Sujeito ao disposto nas Cláusulas 1.4.2 e 1.4.3 acima, os Debenturistas e o Agente Fiduciário ficam desde já cientes e autorizam a realização da liberação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas para tanto.

1.4.5 Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente consolidação da propriedade plena do Imóvel Alienado Fiduciariamente em favor da Alienante, o Agente Fiduciário deverá fornecer todos os documentos, comprovantes, termos, recibos e informações necessários, e que sejam a ele cabíveis, bem como cooperar com a Alienante para que esta apresente requerimento ao Ofício de Registro de Imóveis para promover a consolidação da propriedade do Imóvel na pessoa da Alienante, mediante a apresentação do competente termo de liberação e dos demais documentos exigidos pelo referido cartório, observado o prazo estabelecido na Cláusula 1.4.2 acima cooperando ainda o Agente Fiduciário, naquilo que lhe couber, para que a Alienante cumpra todas as exigências e formalidades para tanto.

1.4.6 Não haverá liberação parcial da Alienação Fiduciária quando do pagamento parcial das Obrigações Garantidas.

1.5 Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do Imóvel Alienado Fiduciariamente, durante o Prazo de Vigência deste Contrato, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como proprietários fiduciários, serão os únicos e exclusivos beneficiários da indenização paga pelo poder expropriante, observado que:

- (a) a Alienante deverá indicar o Agente Fiduciário como beneficiário da



indenização a ser paga pelo poder expropriante na ação de desapropriação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, representando os Debenturistas;

- (b) se o valor da indenização recebida for superior ao valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da desapropriação, a importância que sobejar será entregue à Alienante, nos termos deste Contrato; e
 - (c) se o valor da indenização recebida for inferior ao valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da desapropriação:
 - (i) a Alienante deverá recompor o Valor Mínimo da Alienação Fiduciária, nos termos e prazos previstos na Cláusula 3 abaixo; ou
 - (ii) caso o Valor Mínimo da Alienação Fiduciária não seja devidamente recomposto, sem prejuízo da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, a Alienante sempre permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após o recebimento da indenização, sendo que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Alienante, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.
- 1.6** Novas Avaliações serão realizadas nas seguintes hipóteses: (i) anualmente, conforme disposto na Cláusula 1.6.1 abaixo; (ii) mediante solicitação dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, observado o disposto na Cláusula 1.6.2 abaixo; (iii) mediante solicitação voluntária da Alienante, observado o disposto na Cláusula 1.6.3 abaixo; e (iv) em caso de sinistro parcial do Imóvel Alienado Fiduciariamente, observado o disposto na Cláusula 1.6.4 abaixo.
- 1.6.1** O Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente deverá ser revisto anualmente, a partir da data do presente Contrato, mediante a apresentação, pela Alienante ao Agente Fiduciário, até o último Dia Útil do mês de assinatura do presente Contrato, a partir do ano de 2022, de novo laudo de Avaliação atestando o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, pela Empresa Avaliadora. Referido novo laudo, deverá ter data de emissão de até 30 (trinta) dias de antecedência à data da entrega.
 - 1.6.2** Caso a Avaliação seja solicitada pelos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão, o(s) laudo(s) de Avaliação deverá(ão) ser apresentado(s) ao Agente Fiduciário no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação dos Debenturistas.
 - 1.6.3** Caso a Avaliação seja solicitada pela Alienante, o(s) laudo(s) de Avaliação deverá(ão) ser apresentado(s) ao Agente Fiduciário no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data-base do(s) laudo(s) de Avaliação, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses entre cada Avaliação voluntária por parte da Alienante.
 - 1.6.4** Em caso de sinistro parcial do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Alienante deverá apresentar ao Agente Fiduciário o(s) laudo(s) de Avaliação no prazo de até 45



(quarenta e cinco) dias contados da data de ocorrência do sinistro parcial.

- 1.6.5 Em caso de sinistro total do Imóvel, no prazo de até 30 (trinta) dias, a Alienante deverá apresentar aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, novo(s) bem(ns) imóvel(is) que sejam aceitáveis, a exclusivo critério dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, observado o disposto no item 3.3 (ii) abaixo.
- 1.6.6 Em caso de alteração no Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente em qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 1.6 acima, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após a finalização do procedimento previsto na Cláusula 1.6 acima, de forma a refletir no **Anexo I** a este Contrato o novo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente.
- 1.7 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas no **Anexo III** a este Contrato.

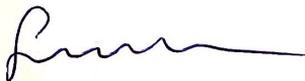
2 APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária, a Alienante obriga-se, às suas expensas, a: (i) comprovar a prenotação deste Contrato no Ofício de Registro de Imóveis, mediante apresentação ao Agente Fiduciário do comprovante do protocolo de apresentação deste Contrato no Ofício de Registro de Imóveis no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de celebração do presente Contrato; (ii) registrar este Contrato, no Ofício de Registro de Imóveis, em até 90 (noventa) dias contados da data de celebração do presente Contrato, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo; e (iii) enviar para o Agente Fiduciário uma via original registrada do presente Contrato no Ofício de Registro de Imóveis no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis após o respectivo registro. Os eventuais aditamentos ao presente Contrato deverão ser inscritos no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de sua assinatura, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a prenotação dos eventuais aditamentos a este Contrato no Ofício de Registro de Imóveis deverão ser realizadas no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de sua assinatura por todas as partes.

- 2.1.1 Na impossibilidade de se perfazer a conclusão do registro deste Contrato ou dos seus eventuais aditamentos, conforme o caso, pelo Ofício de Registro de Imóveis competente no prazo indicado na Cláusula 2.1 acima, desde que a culpa não seja imputável à Alienante e desde que a Alienante comprovadamente adote as medidas para cumprir as eventuais exigências formuladas pelo Ofício de Registro de Imóveis, nos termos da Cláusula 2.2.1 abaixo em, no máximo, 20 (vinte) dias após a emissão da respectiva nota devolutiva, mediante a apresentação ao Agente Fiduciário dos protocolos de registro e andamentos atualizados dos trâmites de registro deste Contrato perante o Ofício de Registro de Imóveis, será concedido automaticamente, sem a necessidade de aprovação dos prévia dos Debenturistas, um prazo adicional para registro de 30 (trinta) dias corridos após o término do prazo original de 90 (noventa) dias, ou de 30 (trinta) dias, conforme aplicável, conforme previsto na Cláusula 2.1 acima ("**Prazo Adicional**"). Caso ainda assim não seja possível obter o registro após o Prazo Adicional, a exclusivo critério dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, poderá ser concedido novo um prazo adicional para registro a ser deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas ("**Prazo**

Adicional AGD"). Caso: (i) não seja concedido o Prazo Adicional AGD; ou (ii) caso seja concedido o Prazo Adicional AGD pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas e, mesmo assim, o registro deste Contrato ou e seu eventuais aditamentos, conforme o caso, não seja concluído pelo Ofício de Registro de Imóveis, exceto se aprovada substituição da presente Garantia de forma satisfatória aos Debenturistas em nova Assembleia Geral de Debenturistas; deverão ser declaradas vencidas antecipadamente as Debêntures, em observância ao disposto na Cláusula Sétima da Escritura de Emissão.

- 2.2 As Partes, desde já, autorizam o Ofício de Registro de Imóveis a registrar a Alienação Fiduciária, bem como a realizar a expedição das certidões de inteiro teor dos atos praticados em razão do ora ajustado, o que fazem com fundamento no artigo 16, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.015, 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor ("Lei de Registros Públicos"). Ademais, as Partes requerem ao Ofício de Registro de Imóveis que sejam praticados todos os atos registrários possíveis, e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expreso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.
- 2.2.1 Caso o Ofício de Registro de Imóveis faça algum tipo de exigência ao registro da Alienação Fiduciária, a Alienante obriga-se a manter a prenotação da Alienação Fiduciária válida e em vigor até que sejam sanadas as eventuais exigências a fim de possibilitar o registro desta garantia com a prioridade que lhe asseguram os artigos 182, 183, 186 e 191 da Lei de Registros Públicos, sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1.1 acima.
- 2.2.2 Todos os custos e emolumentos relativos ao registro da Alienação Fiduciária e dos seus eventuais aditamentos, se houver, no Ofício de Registro de Imóveis, deverão ser suportados integralmente pela Alienante, isentando os Debenturistas e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade nesse sentido, em relação a este Contrato e/ou a qualquer de seus aditamentos.
- 2.3 A Alienante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nomeia e constitui o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu procurador, para: (i) caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome, (a) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (b) praticar atos perante o Ofício de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (c) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e (ii) caso não cumpra qualquer das obrigações que enseje a declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações



Garantias tenha sido quitado, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, ofícios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Ofício de Registro de Imóveis, desde que tais poderes estejam relacionados a quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos dos Debenturistas de receber quaisquer valores decorrentes das Obrigações Garantidas, cujo modelo da procuração está anexa a este Contrato na forma do Anexo V ("Procuração").

3 VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 3.1 Durante todo o Prazo de Vigência, a Alienante obriga-se a sempre manter, na Alienação Fiduciária, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, com base no(s) laudo(s) de Avaliação, sendo certo que o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente somado ao valor do Segundo Imóvel Alienado Fiduciariamente, calculado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Segundo Imóvel, deve, durante todo o Prazo de Vigência, corresponder a, no mínimo, 27,50% (vinte e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures ("Valor Mínimo da Alienação Fiduciária").
- 3.2 Caso, em decorrência de qualquer Avaliação, observado o disposto na Cláusula 1.6 acima, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente seja alterado, as Partes se obrigam a, nos termos da Cláusula 1.6.6 acima, aditar este Contrato para fazer com que o Anexo I a este Contrato passe a refletir o novo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem prejuízo do atendimento ao Valor Mínimo da Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 3.1 acima.
- 3.3 Caso, em qualquer Data de Apuração, o Agente Fiduciário verifique o descumprimento do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária com relação à respectiva Data de Referência:
- (i) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva Data de Apuração, o Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, aos Debenturistas e à Alienante sobre o não atendimento;
 - (ii) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da comunicação a que se refere o inciso (i) acima, a Alienante deverá apresentar aos Debenturistas, novo(s) bem(ns) imóvel(is) que sejam aceitáveis, a exclusivo critério dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão, observados os seguintes requisitos:
 - (a) seja(m) de titularidade e posse (direta e indireta) da Alienante;
 - (b) esteja(m) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus");
 - (c) esteja(m) acompanhado(s) de laudo de Avaliação emitido há menos de

45 (quarenta e cinco) dias, com valor suficiente para, somado ao valor agregado do Imóvel Alienado Fiduciariamente e do Segundo Imóvel Alienado Fiduciariamente, calculado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Segundo Imóvel, atender ao Valor Mínimo da Alienação Fiduciária;

- (d) esteja(m) acompanhado(s) dos seguintes documentos relativos ao(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) titular(es) e antecessor(es): (i) certidão de matrícula emitida há menos que 30 (trinta) dias; (ii) certidões negativas de Ônus e débitos pertinentes; (iii) atas das autorizações societárias da Alienante para a outorga da Alienação Fiduciária, devidamente arquivadas no registro do comércio competente e, se aplicável, acompanhadas das respectivas publicações; e (iv) o(s) laudo(s) de Avaliação a que se refere a alínea (c) acima; e
- (e) esteja(m) acompanhado(s) da declaração devidamente assinada pelos representantes da Alienante, com poderes para tanto, conforme modelo constante do Anexo II a este Contrato;
- (iii) caso os novo(s) bem(ns) imóvel(is) apresentados pela Alienante nos termos do inciso (ii) acima sejam aceitos pelos Debenturistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da apresentação, pela Alienante, dos novo(s) bem(ns) imóvel(is), nos termos do inciso (ii) acima:
 - (a) as Partes se obrigam a aditar este Contrato, para refletir a inclusão de tais novo(s) bem(ns) imóvel(is) na Alienação Fiduciária; e
 - (b) deverá ser observado o disposto na Cláusula 2 acima, para a averbação do aditamento a este Contrato no Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
- (iv) caso os novo(s) bem(ns) imóvel(is) apresentados pela Alienante, nos termos do inciso (ii) acima, não sejam aceitos pelos Debenturistas, estará configurado um Evento de Vencimento Antecipado, para os fins previstos na Escritura de Emissão.

3.4 A Alienante obriga-se a, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, do Agente Fiduciário nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária.

4 EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1 Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou na data de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, nos termos previstos na Escritura de Emissão ("Vencimento Antecipado das Debêntures"), a Alienante será intimada, a requerimento do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, pelo Ofício de Registro de Imóveis a pagar, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo eventuais tributos e despesas de cobrança e de intimação. Fica, desde já, certo e ajustado que os Debenturistas poderão executar a garantia ora estabelecida, nos termos deste Contrato a exclusivo critério dos Debenturistas, de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão.



- 4.2** Purgada a mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em valor correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, no prazo a que se refere a Cláusula 4.1 acima, convalescerá este Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias subsequentes, o Ofício de Registro de Imóveis objeto da excussão entregará ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, na forma prevista na Escritura de Emissão, ou, se não for possível, na forma orientada pelo Agente Fiduciário, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas do Ofícios de Registro de Imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente.
- 4.3** Decorrido o prazo a que se refere a Cláusula 4.1 acima sem a purgação da mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Ofício de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão, da consolidação da propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*.
- 4.4** Consolidada a propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o Imóvel Alienado Fiduciariamente será alienado a terceiros, da seguinte forma:
- (i) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial;
 - (ii) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e
 - (iii) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas o direito de proceder, às expensas da Alienante, a uma nova Avaliação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, nos termos da Cláusula 1.6 acima.
- 4.4.2** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Alienante o direito de preferência para adquirir o Imóvel Alienado Fiduciariamente, observado o disposto no §2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514.
- 4.5** Os dois leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no município onde se situar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem prejuízo de outros meios de comunicação indicados pelo Agente Fiduciário, conforme deliberação dos Debenturistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data prevista para realização do primeiro leilão, devendo o primeiro leilão ser realizado no prazo a que se refere a Cláusula 4.4 acima, inciso (ii).
- 4.5.1** A Alienante deverá ser intimada das datas, horários e local dos leilões, conforme previsto no artigo 27, parágrafo 2º-A, da Lei 9.514.
- 4.6** Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao Valor do Imóvel Alienado



Fiduciariamente, será realizado o segundo leilão no prazo a que se refere a Cláusula 4.4 acima, inciso (iii).

4.6.1 Caso o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* quando da consolidação da propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na forma da Cláusula 4.3 acima, o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* será considerado o mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

4.7 No segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior à soma dos valores da Dívida (conforme definido abaixo) e das Despesas (conforme definido abaixo). Não sendo oferecido lance no valor mínimo aqui estabelecido, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 4.10 abaixo.

4.8 Para os fins dos leilões extrajudiciais a que se referem as Cláusulas 4.6 e 4.7 acima e para todos os fins da Lei 9.514, considera-se, com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão:

- (i) **"Dívida"**: o valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, acrescido dos valores correspondentes a, se aplicável:
- (a) despesas dos prêmios de seguro sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente vencidos e não pagos até a data do leilão;
 - (b) despesas de condomínio vencidas e não pagas até a data do leilão;
 - (c) despesas de contas de água, energia elétrica e gás vencidas e não pagas até a data do leilão;
 - (d) Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, vencidos e não pagos até a data do leilão;
 - (e) imposto de transmissão e, se for o caso, laudêmio, que eventualmente tenham sido pagos em decorrência da consolidação da plena propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
 - (f) despesas com a consolidação da propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas relativas ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*; e
 - (g) taxa de ocupação dos Imóveis, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento), ao valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único ambos do artigo 24, da Lei 9.514/97, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária ao patrimônio do Agente Fiduciário até a data em que estes, ou seus sucessores, vierem a ser imitidos na posse do Imóvel Alienado Fiduciariamente.
- (ii) **"Despesas"**: o valor correspondente à soma dos valores despendidos para a

realização do leilão público para venda do Imóvel Alienado Fiduciariamente, compreendidos, entre outros:

- (a) os encargos e custas de intimação da Alienante;
- (b) os encargos e custas com registros;
- (c) os encargos e custas com publicação dos editais;
- (d) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da Alienação Fiduciária; e
- (e) a comissão do leiloeiro.

4.9 Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel Alienado Fiduciariamente no leilão, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e/ou os Debenturistas entregarão à Alienante a importância que sobejar, se houver, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da Dívida e das Despesas e encargos de que tratam as Cláusulas 4.7 e 4.8 acima, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil.

4.10 Se, no segundo leilão público, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor a que se refere a Cláusula 4.7 acima, a propriedade definitiva do Imóvel Alienado Fiduciariamente será consolidada em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, considerar-se-á extinta a dívida representada exclusivamente pela Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e exonerados os Debenturistas da obrigação de que trata o artigo 27, parágrafo 4º, da Lei 9.514.

4.11 Na ocorrência do disposto na Cláusula 4.10 acima, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de realização do segundo leilão, dará à Alienante quitação da dívida representada exclusivamente pela Parcela Garantida, mediante termo próprio, em até 30 (trinta) dias contados da data da efetiva quitação integral do saldo das Obrigações Garantidas, representada exclusivamente pela Parcela Garantida.

4.12 Conforme previsto no artigo 27, parágrafo 7º, da Lei 9.514, se o Imóvel Alienado Fiduciariamente estiver, no todo ou em parte, locado, arrendado ou dado em comodato, a locação, o arrendamento ou o comodato, conforme o caso, poderão ser denunciados com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da consolidação da propriedade do Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.

4.13 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4, na medida que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, até o limite da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da excussão, entregando, ao final, à Alienante o que porventura sobejar ("Saldo Remanescente"), sem



que isso implique, de qualquer forma, quitação com relação às Obrigações Garantidas que não tenham sido quitadas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4 não sejam suficientes para quitar simultaneamente a totalidade das Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Alienante nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável, que não sejam os valores a que se refere o item (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos e despesas devidos sob as Obrigações Garantidas; e (iii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Alienante permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiver sido pago, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

- 4.14** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Alienação Fiduciária com as demais garantias eventualmente prestadas nos termos da Escritura de Emissão, podendo o Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas, ficando, ainda, estabelecido que a excussão ou execução da Alienação Fiduciária independe de qualquer providência preliminar por parte dos Debenturistas, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.
- 4.15** A Alienante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário e os Debenturistas em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 4, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução do Imóvel Alienado Fiduciariamente.
- 4.16** Considerando que alguns dos procedimentos e prazos estabelecidos nesta Cláusula 4 estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos aqui estabelecidos.
- 4.17** Após a execução de todos os procedimentos previstos na presente cláusula, caso ainda haja Saldo Remanescente do processo de excussão, a Cedente se compromete a tomar todas as medidas necessárias para ceder fiduciariamente ao Fiduciário o Saldo Remanescente em garantia do saldo devedor das Obrigações Garantidas, se houver.

5 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA ALIENANTE

- 5.1** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, na Escritura de Emissão, nos demais Documentos das Obrigações Garantidas de que seja parte e/ou em lei, a Alienante obriga-se a:
- (i) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para: (a) a validade ou exequibilidade da Escritura de Emissão, deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas; e (b) o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas;

- (ii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel Alienado Fiduciariamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, com exceção da Alienação Fiduciária objeto deste Contrato;
- (iii) tomar todas e quaisquer medidas necessárias e produzir todos e quaisquer documentos necessários à devida formalização, constituição e, se for o caso, excussão da Alienação Fiduciária, e tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato;
- (iv) defender-se, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, evento, fato ou circunstância, incluindo qualquer ação, procedimento, processo, reivindicação, investigação, alteração de legislação ou sua interpretação, de qualquer forma, afetar negativamente ou alterar a Alienação Fiduciária, ou o Imóvel Alienado Fiduciariamente, este Contrato, a Escritura de Emissão e/ou o integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, bem como informar o Agente Fiduciário, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de citação, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;
- (v) tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato e da Escritura de Emissão, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão;
- (vi) autorizar o Agente Fiduciário, os Debenturistas, ou qualquer terceiro indicado pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas, inspecione o Imóvel Alienado Fiduciariamente e toda a documentação a eles relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, desde que estes concordem com o cumprimento das normas de segurança aplicáveis o Imóvel Alienado Fiduciariamente, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis;
- (vii) permanecer, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, na posse e guarda dos documentos que representam o Imóvel Alienado Fiduciariamente e todos os demais documentos relacionados ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo as certidões de matrículas, as escrituras e documentos de título aquisitivo, e sem direito a qualquer remuneração, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a exibi-los ou entregá-los ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;
- (viii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- (ix) manter o Imóvel Alienado Fiduciariamente em perfeito estado de segurança e utilização, conservação e funcionamento e a manter, conservar e guardar o Imóvel



Alienado Fiduciariamente, ressalvado o desgaste natural decorrente da normal utilização e do tempo, bem como a defendê-lo de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;

- (x) pagar pontualmente todos os tributos ou encargos (governamentais ou não governamentais), taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos inerentes à Fiduciante ("Tributos"), ressalvados aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa e que não causam qualquer (i) efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou reputacionais e/ou nas perspectivas da Alienante; ou (ii) interrupção ou suspensão nas atividades da Alienante que resulte em qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme o caso ("**Efeito Adverso Relevante**");
- (xi) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade ou juros sejam aplicados, todos os custos e despesas que recaiam atualmente ou no futuro sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente, sendo-lhe resguardado o direito de discutir tais custos e/ou despesas judicialmente ou administrativamente (desde que devidamente garantidos em juízo ou administrativamente, conforme o caso);
- (xii) a seu exclusivo custo e despesa, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (a) proteger o Imóvel Alienado Fiduciariamente; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (xiii) defender o Imóvel Alienado Fiduciariamente da turbação e esbulho de terceiros;
- (xiv) informar, por escrito, o Agente Fiduciário, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do conhecimento da Alienante, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente: (a) esbulho que possa comprometer as operações no Imóvel Alienado Fiduciariamente; e (b) qualquer sinistro que possa comprometer de forma relevante as operações no Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (xv) pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, exceto as que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Alienante em âmbito judicial ou administrativo, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa e que não causam um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferenciar ao capital, dar em pagamento, instituir usufruto ou fideicomisso, endossar, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária), em qualquer dos casos deste inciso, 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 anuência dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (xvii) na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures ou do vencimento das Debêntures na data de vencimento das Debêntures sem os respectivos pagamentos, não obstar quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão da Alienação Fiduciária, conforme estabelecido neste Contrato;
 - (xviii) manter os Debenturistas e o Agente Fiduciário indenes e a salvo de todos e quaisquer responsabilidades, prejuízos, custos e despesas (incluindo, sem limitação, honorários advocatícios) comprovadamente incorridos como resultado: (a) de qualquer violação, pela Alienante, de qualquer das declarações prestadas ou das obrigações assumidas neste Contrato; (b) de qualquer atraso no pagamento de tributos incidentes ou devidos relativamente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente; e (c) em relação à celebração, formalização, aperfeiçoamento e execução da Alienação Fiduciária de acordo com este Contrato;
 - (xix) informar o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, acerca da existência de qualquer processo ou procedimento administrativo envolvendo uma potencial desapropriação do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
 - (xx) renovar anualmente, durante o Prazo de Vigência, a procuração outorgada pela Alienante ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes da data de seu respectivo vencimento, nos termos do modelo constante no Anexo V do presente Contrato.

6 SEGURO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

- 6.1 A Alienante obriga-se a manter segurado, conforme melhores práticas, às suas expensas, o Imóvel Alienado Fiduciariamente, por valor não inferior ao seu Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente conforme consta no último laudo de Avaliação emitido, contra riscos que possam afetar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, contendo ao menos cobertura contra riscos de incêndios, danos elétricos e responsabilidade civil, inclusive contra terceiros, de uma forma a causar danos, reduzir seu valor ou destruí-lo ("**Seguro Patrimonial**"), sendo certo que, a apólice do Seguro Patrimonial deverá nomear o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como beneficiário, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel Alienado Fiduciariamente sejam pagos na(s) conta(s) a ser(em) indicada(s) de forma oportuna pelo Agente Fiduciário.
- 6.2 A Alienante obriga-se a: (i) contratar o Seguro Patrimonial no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração do presente Contrato e entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada das apólices do Seguro Patrimonial, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da contratação do Seguro Patrimonial; (ii) entregar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, comprovação de que o Agente Fiduciário foi nomeado beneficiário das apólices do Seguro Patrimonial, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da contratação do Seguro Patrimonial; (iii) entregar ao Agente Fiduciário a renovação das apólices do Seguro Patrimonial no prazo de até 30 (trinta) dias da data de seu vencimento, observado que tais apólices do Seguro Patrimonial deverão ter sido devidamente renovadas;

e (iv) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao Seguro Patrimonial, apresentando ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, os comprovantes desse pagamento.

6.3 O Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas não terão qualquer responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja no aditamento ou na renovação do Seguro Patrimonial, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

6.4 Na ocorrência de qualquer sinistro com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente:

- (i) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de ocorrência do sinistro, a Alienante obriga-se a comunicar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e a seguradora sobre a ocorrência do sinistro;
- (ii) se o sinistro for parcial, a Alienante obriga-se a, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da respectiva data de ocorrência do sinistro parcial, iniciar as obras de reparação do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto do sinistro parcial, caso em que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, deverá liberar, com base nos comprovantes, notas fiscais ou quais outros documentos relacionados ao pagamento das obras de reparação do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto do sinistro parcial, os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto do sinistro parcial, exclusivamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso; e
- (iii) se o sinistro for total, observado o disposto na Cláusula 1.6.5 acima, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas e beneficiário do seguro do Imóvel Alienado Fiduciariamente, receberá a indenização paga pela(s) seguradora(s), aplicando tais recursos na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Alienante, observado o disposto na Cláusula 4.13 acima, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.3 acima.

6.5 Caso a Alienante deixe de observar o disposto na Cláusula 6.4 acima, inciso (ii), sem prejuízo da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de beneficiários do Seguro Patrimonial, receberá a indenização paga pela(s) seguradora(s), aplicando tais recursos na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, , até o limite da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da indenização, colocando o saldo, se houver, à disposição da Alienante, observado o disposto na Cláusula 4.13 acima.

6.6 A Alienante, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, constitui o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, seu bastante procurador, para receber todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagos pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Alienante.

7 DECLARAÇÕES

7.1 Sem prejuízo das demais declarações previstas no presente Contrato de nos Documentos das Obrigações Garantidas, a Alienante, neste ato, declara e garante que:



- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários na categoria "A" perante a CVM;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade e está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à constituição da Alienação Fiduciária tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais da Alienante que assinam este Contrato, têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Alienante as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) este Contrato, e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Alienante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) exceto pelas formalidades e registros previstos na Cláusula 2 acima, 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 e à constituição da Alienação Fiduciária, observado o disposto neste Contrato;
- (vi) a celebração, os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a constituição da Alienação Fiduciária: (a) não infringem o contrato social da Alienante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Alienante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Alienante, notadamente o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; (c) não resultarão em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Alienante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Alienante, notadamente o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus (assim entendido como: hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) sobre qualquer ativo da Alienante, exceto pela Alienação Fiduciária; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Alienante e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Alienante e/ou qualquer de seus ativos; e (g) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que já não tenha sido obtida pela Alienante, conforme o caso;



- (vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato;
- (viii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato, e agirá em relação às mesmas de boa-fé e com lealdade;
- (ix) as obrigações assumidas neste Contrato, constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Alienante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso I, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**");
- (x) preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma por si, ou, ainda, impostas a si ou a quaisquer de seus bens, direitos ou propriedades, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos;
- (xi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis, em especial, mas não se limitando à legislação e regulamentação previdenciária, ambiental e trabalhista, aplicáveis, exceto por aqueles questionados nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa;
- (xii) cumpre, assim como suas Controladas, as Leis Socioambientais (conforme definidas na Escritura de Emissão);
- (xiii) está regular com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual, distrital e federal), exceto por aquelas questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa e/ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das suas situações econômico-financeiras, reputacionais e jurídicas em prejuízo dos Debenturistas;
- (xv) não está incorrendo em qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que lhe sejam aplicáveis;
- (xvi) observa a legislação em vigor, em especial as Leis Socioambientais, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Alienante estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;



- (xvii) cumpre e faz cumprir, bem como suas Controladas e/ou coligadas, acionistas Controladores, administradores e empregados no exercício de suas funções, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) envida seus melhores esforços para manter políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) envida seus melhores esforços para dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais e subcontratados que venham a se relacionar com a Alienante, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e (c) abstém-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;
- (xviii) a Alienante é a única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora do Imóvel Alienado Fiduciariamente, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, não existindo qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Alienante seja parte, ou qualquer obrigação ou restrição à Alienação Fiduciária, ou discussão de qualquer natureza, incluindo judicial, administrativa ou arbitral, ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da Alienação Fiduciária;
- (xix) inexistem irregularidades na cadeia dominial do Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;
- (xx) não há qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (xxi) não há qualquer processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel Alienado Fiduciariamente, e que o Imóvel Alienado Fiduciariamente não se localiza em áreas que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;
- (xxii) o Imóvel Alienado Fiduciariamente não é, atualmente, objeto de qualquer comodato ou contrato equivalente que tenha o mesmo ou similar efeito, exceto com relação ao "Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais", aditado na data 01 de janeiro de 2021, no qual a Alienante figura como locadora e a Emissora como locatária, com vigência por um prazo de 20 (vinte) anos, iniciando-se em 10 de julho de 2015 e encerrando-se em 10 de julho de 2035;
- (xxiii) responsabiliza-se pela existência, boa conservação e ausência de vícios do Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (xxiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações impostas por lei relativamente ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo as de natureza tributária, trabalhista e previdenciária, e/ou possui meios para satisfazer tempestiva e integralmente de todas essas obrigações, exceto as que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Alienante em âmbito judicial ou administrativo e/ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- (xxv) não há qualquer descumprimento à legislação aplicável ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo a de natureza ambiental, e de qualquer inadequação do Imóvel Alienado Fiduciariamente às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente;
- (xxvi) não há questionamentos de qualquer natureza, incluindo ambientais, saúde e segurança no trabalho, relacionados ao Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo relacionados com: (a) despejos de resíduos no ar e na água; (b) depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho; (c) lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais; (d) problemas de saúde ambientais; (e) conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; e (f) localização em terras de ocupação indígena ou quilombola; e, na ocorrência de tais questionamentos, envia-se imediatamente seus melhores esforços para devidamente sanear tais questionamentos sem que o Imóvel Alienado Fiduciariamente seja, de qualquer forma, afetado, bem como arcará integralmente com todos os custos e despesas relacionados, incluindo custos de investigação, de limpeza, com consultores, de defesa, com ressarcimentos de danos ambientais, decorrentes de lesões pessoais, multas ou penalidades;
- (xxvii) não há, no Imóvel Alienado Fiduciariamente, quaisquer materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso de acordo com a legislação aplicável;
- (xxviii) possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar e transferir a propriedade fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Contrato;
- (xxix) mediante o registro a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;
- (xxx) mediante o registro a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (xxxi) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, envolvendo o Imóvel Alienado Fiduciariamente (incluindo mas não se limitando a ações possessórias, reivindicatórias e petitorias), exceto com relação a processos administrativos de natureza tributária mencionados na alínea (xxxii) abaixo;
- (xxxii) não há qualquer processo administrativo de natureza tributária, envolvendo o Imóvel Alienado Fiduciariamente, exceto por aqueles que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Alienante em âmbito judicial ou administrativo, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa e que não causam qualquer Efeito Adverso Relevante;

- (xxxiii) não há, no seu melhor conhecimento, qualquer inquérito ou outro tipo de investigação governamental envolvendo o Imóvel Alienado Fiduciariamente (incluindo nas não se limitando a ações possessórias, reivindicatórias e petições);
- (xxxiv) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil;
- (xxxv) não existe, no seu melhor conhecimento, e não foi citada, notificada ou intimada, no Imóvel Alienado Fiduciariamente, qualquer violação de legislação ou regulamento ou de quaisquer restrições relativas a zoneamento, vizinhança, ocupação irregular/invasão e retificação de área; e
- (xxxvi) não recebeu quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou avisos de penalidades impostas por órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que possam afetar o Imóvel Alienado Fiduciariamente.

- 7.1.2 A Alienante, em caráter irrevogável e irretroatável, obriga-se a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e devidamente comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade, inconsistência e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima.
- 7.1.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1.2 acima, a Alienante obriga-se a notificar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência, o Agente Fiduciário e os Debenturistas, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada, sem prejuízo da configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão.

7.2 O Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Contrato e Escritura de Emissão tem, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (iv) este Contrato e a Escritura de Emissão e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; e



- (v) a celebração, os termos e condições deste Contrato e da Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário.

8 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e na Escritura de Emissão, na Resolução da CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, ou em lei, o Agente Fiduciário obriga-se a:

- (i) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão;
- (ii) observar os procedimentos de controle do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária;
- (iii) celebrar os aditamentos a este Contrato nos termos previstos neste Contrato; e
- (iv) tomar todas as providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária, observado o disposto neste Contrato e na Escritura de Emissão.

9 NOTIFICAÇÕES

9.1 Todas e quaisquer notificações e outras comunicações exigidas ou permitidas neste Contrato, o que inclui as notificações realizadas nos termos da Cláusula 4, acima, deverão ser feitas por escrito e entregues em mãos, via fax, e-mail, *courier* ou carta registrada, com aviso de recebimento e taxa de postagem pré-paga, endereçada à parte destinatária que os receberá em seus respectivos endereços conforme indicado abaixo, ou a qualquer outro endereço previamente comunicado por qualquer das partes às demais:

9.1.1 para a Alienante:

DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Rua da Grécia, nº 165, Ed. Serra da Raiz, sala 504, Comércio

Salvador, BA, CEP 40.010-010

At.: Marcelo Moreno

Tel.: (71) 3460-8708

E-mail: marcelo.moreno@atakarejo.com.br

9.1.2 Se para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, 466, Bloco B, Sala 1.401

CEP 04534-002 - São Paulo - SP

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: (11) 3090-0447 / (21) 2507-1949

E-mail: fiduciario@simplificavarini.com.br

- 9.2** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.
- 9.3** Para os fins da Cláusula 9.2 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

10 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1** Este Contrato constitui parte integrante e complementar da Escritura de Emissão, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.
- 10.2** As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 10.3** Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 10.4** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer Cláusula deste Contrato, as Partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da Cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
- 10.5** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos das Obrigações Garantidas já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) das Obrigações Garantidas; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 – Segmento de Balcão ou pela ANBIMA; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.
- 10.6** Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem anuência da outra Parte.
- 10.7** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre



considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

- 10.8** A Alienante obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas necessárias à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 10.9** Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Alienante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade da Alienante, não sendo imputada aos Debenturistas ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 10.10** Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, previstos neste Contrato, incluindo custos, taxas, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais razoáveis ou quaisquer outros custos ou despesas razoáveis comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Alienante, devendo ser reembolsado aos Debenturistas e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos documentos comprobatórios das despesas incorridas.
- 10.11** Qualquer importância devida aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos neste Contrato e na Escritura de Emissão, vedada qualquer forma de compensação por parte da Alienante.
- 10.12** As partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.
- 10.13** Para os fins deste Contrato, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo dos direitos previstos neste Contrato e na Escritura de Emissão.
- 10.14** Nos termos e para os fins da legislação aplicável, a Alienante neste ato entrega ao Agente Fiduciário Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º ECAF.0D6E.F946.F76B , emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 10 de fevereiro de 2021, com validade até 09 de agosto de 2021.
- 10.15** Para fins de registro deste Contrato perante o Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Alienante compromete-se a apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis do Imóvel Alienado Fiduciariamente todos os documentos necessários ao registro.

11 ASSINATURA DIGITAL



- 11.1 Caso o presente Contrato venha a ser celebrada de forma digital, as partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o art. 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, o presente Contrato, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

12 LEI DE REGÊNCIA

- 12.1 Este Contrato é regido material e processualmente pelas leis da República Federativa do Brasil.

13 FORO

- 13.1 Fica eleito o foro da Cidade de Salvador, Estado da Bahia, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas, que também o assinam.

Salvador/BA, 11 de março de 2021.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

2º Registro de Imóveis de Salvador
REGISTRADO/AVERBADO
SELO DE AUTENTICIDADE
DE ATO REGISTRADO Nº 004.111.144.000
INFORMAÇÃO PÚBLICA EM
WWW.TM300.PRIVACY.COM



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças)

DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Alienante


Nome: **TEOBALDO LUIS DA COSTA**
Cargo: **SÓCIO ADMINISTRADOR**


Nome: **GABRIEL NASCIMENTO DA COSTA**
Cargo: **SÓCIO ADMINISTRADOR**

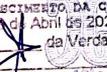
BRASIL  **BAHIA**

OFÍCIO DE NOTAS
CORREÇÃO GRÁFICA

Rua Território do Amapá nº 220
Pituba - CEP 41830-540
Salvador-BA-Fone (71) 3036-8500

CERTIFICAÇÕES
ISO 9001 ABRIL 2008 1994



Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
TEOBALDO LUIS DA COSTA.....
GABRIEL NASCIMENTO DA COSTA.....
Salvador, 08 de Abril de 2021
Em Test.  da Verdade.

ANDERSON DE JESUS SOUZA -
ESCREVENTE PÚBLICO DE NOTAS
Selo: 1598.AG728752-5 e 1598.AG728752-5 

- Valor: R\$ 10,80

2º Registro de Imóveis de Salvador!
REGISTRADO/AVERBADO
SELO DE AUTENTICIDADE NA CERTIDÃO
DE ATO REGISTRADO ANEXA, QUE É A PARTE
INTEGRADA DO PRESENTE TÍTULO.
A AUTENTICIDADE SERÁ CONSULTADA EM
WWW.TJBA.JUS.BR/AUTENTICIDADE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário





Nome:

Petro Paulo F.A.F. de Oliveira

Cargo:

CPF: 060.883.727-02

2^o notário Jeremias
 Rua Joaquina Floriano, 809 - Itaim Bibi
 São Paulo - SP - cep 04534-413 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
 tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: **(1) PEDRO PAULO FARME D ANDES FERNANDES DE OLIVEIRA**, em documento com valor econômico, dou fé.
 São Paulo, 01 de abril de 2021.
 Em test@ _____ da verdade. Cód. T. 1274587411352632587867-003620

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (até 14/04/2021)
 Selo(s): Selo(s): 1 Ato:CIAB-0140729

O Presente ato somente é válido com selo de autenticidade

2022 BELIO DE
Notaria 12284
 Daniela Cristina Araujo Oliveira
 Escrevente Autorizada
 Rua Joaquina Floriano, 809
 (Capital)
SÃO PAULO

ARMARILHO
 VALOR ECONOMICO 1
 CIAB 0140729





(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem imóvel em Garantia e Outras Avenças)

Testemunhas:

Jair J. dos S. Campos Filho

Nome: **Jair J. dos S. Campos Filho**
 RG: **CPF: 364.317.998-79**
 CPF:

M

Nome: **MARCELO MORENO AMOR**
 RG: **CPF: 186.828.275-49**
 CPF: **CAC: 024707 / O-3**



20ª Tabel. Matr. Salvador/BA

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
 São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 12 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
 tabelado

Reconheço, por semelhança a firma de: (1) JAIR JOSE DOS SANTOS CAMPOS FILHO,
 em documento com valor econômico, dou fé
 São Paulo, 01 de abril de 2021.
 Em Teste da verdade. Cód. F. 12394031140183215602-003620

MARIELA CRISTINA AMOR OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (0001 Total R\$10,357)
 Selo(s): 1 (Ato: CIAB-0140740)

O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.

20ª Tabel. Matr. Salvador/BA

Oliveira
 Cada
 2,889

FIRMA (Capit)
 VALOR ECONÓMICO 1

C11077AB0140740

Evertton do Carmo Ramos
 Escrivão Tabelado

CARTÓRIO CATIZANE - TABELONATO 8º OFÍCIO DE NOTARIADO
 Ms. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabela Titular / Av. Tancredo Neves, 856 - Cid. Empresarial Lapa Sul - 01100-000
 Caminho das Arvores, Salvador - BA. CEP: 41.820-021. www.cartorioctatizane.com.br - Tel.: (71) 3258-0114

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma (s) de:
MARCELO MORENO AMOR

Salvador, 01 de Abril de 2021
 Em Teste da Verdade.
EVERTON DO CARMO RAMOS
 ESCRIVENTE

Selo: 1608.AB781072-1 - Valor: R\$ 5,40
 Consulte em: www.tjba.jus.br/autenticidade

20º Registro de Imóveis de Salvador/BA
REGISTRADO/AVERBADO
 SELO DE AUTENTICIDADE NA CERTIDÃO
 DE ATO REGISTRADO ANEXA, QUE É A PARTE
 INTEGRADA DO PRESENTE TÍTULO.
 A AUTENTICIDADE SERÁ CONSULTADA EM
 WWW.TJBA.JUS.BR/AUTENTICIDADE

M

M

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

Matrícula: 182.263

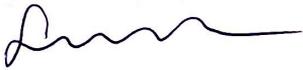
Imóvel: Área de Terreno Próprio com 16.670,00 metros quadrados, localizada na Rua Ministro Pacheco de Oliveira, s/n, Baixa de Quintas, em frente para a Estrada Rainha, subdistrito de Santo Antônio, zona urbana de Salvador/BA, com inscrição imobiliária municipal nº 947.192-8.

Forma de Aquisição: A Damrak adquiriu o Imóvel da FTA-Patrimonial Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.058.048/0001-62, com sede em Salvador/Bahia, e da Capivari Empreendimentos S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.836.176/0001-20, com sede no Conjunto Miramar I, Zona do Estreito, distrito de Ouricana em Canavieiras/BA por meio de Escritura de Compra e Venda lavrada em 18 de outubro de 2019 no 8º Tabelionato de Notas de Salvador/BA às fls127/131 do Livro 0440, sob nº de ordem 13571, rerratificada através da Escritura Pública de Rerratificação lavrada no mesmo Tabelionato de Notas de Salvador/BA às fls. 078/081 do Livro 14143, registrada na matrícula 182.263 sob o R.2 em 23 de outubro de 2020.

Ofício de Registro de Imóveis: 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia.

Valor de Mercado (Lei 9.514, artigo 24, inciso VI): R\$ 33.170.000,00 (trinta e três milhões, cento e setenta mil reais).

Laudo de Avaliação: Método Potencial Engenharia Ltda., 1º de fevereiro de 2021.



ANEXO II
MODELO DE DECLARAÇÃO

(Local), (data).

Aos Debenturistas da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures da Atakarejo Distribuidor de Alimentos e Bebidas S.A.

Representados por:

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Joaquim Floriano, 466, Bloco B, Sala 1.401

CEP 04534-002 - São Paulo - SP

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

Prezados Senhores:

Fazemos referência à Cláusula 3.3, inciso (ii) item (e), do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 11 de março de 2021, entre Damrak do Brasil Participações e Empreendimentos Ltda. ("Alienante") e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário") e a Atakarejo Distribuidora de Alimentos e Bebidas S.A. ("Contrato"), para declarar que o bem imóvel cujos documentos estão anexos a este documento:

- (i) é(são) de titularidade e posse (direta e indireta) da Alienante;
- (ii) está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus (conforme definido no Contrato); e
- (iii) está(ão) acompanhado(s) de laudo de Avaliação (conforme definido no Contrato) emitido há menos de 45 (quarenta e cinco) dias, com valor suficiente para, somado ao valor do Segundo Imóvel Alienado Fiduciariamente (conforme definido no Contrato), calculado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Segundo Imóvel (conforme definido no Contrato), atender ao Valor Mínimo da Alienação Fiduciária (conforme definido no Contrato).

Adicionalmente, encaminhamos, anexos a esta correspondência:

- (i) o(s) laudo(s) da Avaliação a que se refere o inciso (iii) acima; e
- (iv) os seguintes documentos relativos ao(s) bem(ns) imóvel(is) e a seu(s) titular(es) e antecessor(es):
 - (a) matrícula emitida há menos que 30 (trinta) dias;
 - (b) certidões negativas de Ônus e débitos pertinentes; e
 - (c) atas das seguintes autorizações societárias do(s) titular(es) para a outorga da Alienação Fiduciária, com os respectivos comprovantes de arquivamento no registro do comércio competente e, se aplicável, a respectivas publicação, as quais declaramos serem suficientes para a constituição da outorga da Alienação Fiduciária: Reunião de Sócios da Alienante, realizada em 02 de março de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCEB em 03 de março de 2021, sob o nº 98049263.

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste documento que não estiverem aqui definidos



ANEXO III

Descrição das Obrigações Garantidas

Para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do Código Civil, e do artigo 18 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

Valor Principal	R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão) (" Valor Total da Emissão ")
Juros Remuneratórios	O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (" Taxa DI "), acrescida de uma sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" Remuneração "), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
Pagamento Remuneração Debêntures	da Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado das e resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, a Remuneração será paga trimestralmente, todo dia 15 dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2021 e o último na Data de Vencimento (" Data de Pagamento da Remuneração ").
Pagamento do Valor Nominal Unitário	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado, em parcelas trimestrais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de março de 2022 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na tabela contida na Escritura de Emissão (" Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário ").
Prazo e Data de Vencimento	de As Debêntures terão prazo de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, de forma que vencerão no dia 15 de março de 2028 (" Data de Vencimento "), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da

totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

Encargos Moratórios

Em caso de impuntualidade no pagamento de qualquer quantia devida sob as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, além da Remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos: (i) à multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago até a data do efetivo pagamento; e (ii) aos juros de mora não compensatórios, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("**Encargos Moratórios**").

Vencimento Antecipado

As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas nas hipóteses indicadas em na Escritura de Emissão.

Resgate Antecipado Facultativo

A Emissora poderá, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

Amortização Extraordinária Facultativa

A Emissora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, e a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, até o limite de 98% (noventa e oito inteiros por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"), de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão

Oferta de Resgate Antecipado Total

A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, e a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, a qual deverá ser endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas, para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado Total**").

Local de Pagamento

Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados: (i) pela Emissora, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, aos eventuais valores de Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado



Total, incluindo os respectivos prêmios, se houver, aos Encargos Moratórios, se houver, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; (ii) pela Emissora, nos demais casos, por meio do Escriturador ou na sede da Emissora, conforme o caso; ou (iii) pelos Fiadores, em qualquer caso no que se refere à Fiança, nos termos da Escritura de Emissão, por meio do Escriturador ou na sede/domicílio dos Fiadores, conforme o caso.

A tabela acima não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Debêntures e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos do presente Contrato.

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

- (1) **Associação de Investidores do Brasil**
Rua...
...
Classificação: Unissou 1 e 2
- (2) **Associação de Investidores do Brasil**
Rua...
...
Classificação: Unissou 1 e 2
- (3) **MANTOVANI ENGENHARIA LTDA.**
Avenida...
...
Classificação: Unissou 1 e 2
- (4) **MARTINS & CASTRO ARQUITETURA, CONSULTORIA E PROJETOS LTDA.**
Rua de...
...
Classificação: Unissou 1 e 2
- (5) **MERCATTO**
Rua...
...
Classificação: Unissou 1 e 2



ANEXO IV
EMPRESAS DE AVALIAÇÃO

- (i) **AAA BRASIL CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA**
Rua Silva Bueno, 881 - Ipiranga - São Paulo - SP
Telefone/fax: (11) 2063.5540 / 99993.3286
E-mail: aaabrasil@aaabrasil.com.br; gerson.gomez@aaabrasil.com.br
Contato: Gerson
Classificação: Urbano 1 e 2
- (ii) **APPROVAL AVALIACOES E ENGENHARIA**
Avenida Giovanni Gronchi, 6195 - sala 502 - Vila Andrade - São Paulo - SP
Telefone/fax: (11) 3872.3116 / (11) 98498.4000
E-mail: rubens@approvalengenharia.com.br
Contato: Rubens
Classificação: Urbano 1 e 2, Rural
- (iii) **CUSHMAN & WAKEFIELD**
Praça José Lannes, 40 - 3º Andar - São Paulo - SP
Telefone: (11) 5501.5464
E-mail: brvaluationadm@sa.cushwake.com; marco.granata@sa.cushwake.com
Contato: Marco
Classificação: Urbano 1 e 2
- (iv) **GHR ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA**
Rua Praça da Sé, 21 - 8º andar - Cj. 808 - Centro - São Paulo - SP
Telefone/fax: (11) 3101-4526; (11)9-9512-9524; (11)9-9848-5650
E-mail: ghrengeheiros@terra.com.br; mqcfl@uol.com.br
Contato: Geny
Classificação: Urbano 1 e 2
- (v) **MANTOVANI ENGENHARIA LTDA.**
Avenida Beija-Flor, 115 - Serra da Estrela - Atibaia - SP
Telefone/fax: (11) 99893-8668
E-mail: flavia@mantovaniengenharia.com
Contato: Flávia Aruta Mantovani
Classificação: Urbano 1 e 2
- (vi) **MARTINS & CASTRO ARQUITETURA, CONSULTORIA E PROJETOS LTDA.**
Rua da Alfândega, 115 - Sala 706 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Telefone/fax: (21) 2509.8067 / 99299.0173 / 98771-9067
E-mail: mjbm62@hotmail.com
Contato: Márcio
Classificação: Urbano 1 e 2
- (vii) **MERCATTO**
Rua Araguaí, 817 - Cj. 76 - Moema - São Paulo - SP
Telefone/fax: (11) 5090.6026 / 5090.6020
E-mail: mercatto@mercattoltda.com.br
- 
- 

ANEXO V

MODELO DE PROCURAÇÃO

DAMRAK DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na]Rua da Grécia, nº 165, Ed. Serra da Raiz, sala 504, Comércio, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 40.010-010], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.051.213/0001-91, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("**Outorgante**"), nomeia e constitui a **SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("**Outorgada**"), na qualidade de representante dos titulares da 2ª (Segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, a ser convalidada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, da Atakarejo Distribuidor de Alimentos e Bebidas S.A. ("**Debêntures**"), favorecidos pela garantia constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia*" ("**Contrato de Alienação Fiduciária**" e "**Alienação Fiduciária**", respectivamente) celebrado, em 11 de março de 2021, entre a Outorgante e a Outorgada seu bastante procurador para atuar em seu nome, outorgando-lhe poderes especiais para, **(i)** caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2 Contrato de Alienação Fiduciária, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome, **(a)** notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; **(b)** praticar atos perante o Office de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(c)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e **(ii)** caso ocorra a declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenha sido quitado, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, ofícios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Office de Registro de Imóveis, desde que tais poderes estejam relacionados a quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos dos Debenturistas de receber quaisquer valores decorrentes das Obrigações Garantidas

Esta procuração será válida pelo prazo de até 1 (um) ano, devendo ser renovada anualmente, antes do seu vencimento, até o fim da vigência do Contrato, ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas.

Os termos usados com iniciais em maiúsculas, mas não definidos neste instrumento, terão o

