

---

---

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

ENTRE

**VG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAL SPE EIRELI**

*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 INTERVENIENTE ANUENTE*

---

**DATADO DE**

**14 DE MARÇO DE 2022**

---

## **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) **VG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAL SPE EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Almirante Marques Leão, nº 318, Edifício Centro Empresarial da Barra, Sala 301, Barra, CEP 40.140-230, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 30.865.492/0001-49, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento (“**VG Empreendimentos**” 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 3ª (terceira) 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, 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 03 de março de 2022, 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 08 de março de 2022, sob nº 98167703, e publicada no jornal “Tribuna” em 05 e 06 de março de 2022 (“**Jornal 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 03 de março de 2022, cuja ata foi registrada na JUCEB, em 04 de março de 2022, sob o nº 98167073, foi deliberada e aprovada, dentre outros, a constituição da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida), e a celebração do presente Contrato;
- (C) os termos e condições da Emissão e das Debêntures encontram-se descritos no *“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) 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 03 de março de 2022 entre a Emissora, o Agente Fiduciário, a Damrak do Brasil Participações e Empreendimentos Ltda. (**“Damrak”**), 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 2022, sob nº ED001911000, 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 2022 e em 04 de março de 2022, sob nº 3.745.034 e nº 500571, 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 irretratável, 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 irretratável, 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 na Cláusula 1.1.1 abaixo (**“Imóvel Alienado Fiduciariamente”** ou **“Imóvel”**), 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**”).

1.1.1 Para fins deste Contrato, o Imóvel Alienado Fiduciariamente possui a seguinte descrição:

- (i) Matrícula: 119.844;
- (ii) Imóvel: Parque Rodoviário nº 04 (PR-04), que tomou o nº 437 da porta, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob nº 000.714-5, situado na Avenida Vasco da Gama, nº 437, Bairro Engenho Velho de Brotas, no Subdistrito de Brotas, zona urbana da cidade de Salvador, Estado da Bahia, parque este para fins de estacionamento, lavagem, manutenção e escritório com as seguintes divisões: térreo, galpões para estacionamento, galpão de lavagem automática, casa de bombas, tanque subterrâneo, cantina, guarita, posto médico, almoxarifado, oficina, sanitário e pavimento para recursos humanos, com área construída total de 2.834,94 (dois mil, oitocentos e trinta e quatro vírgula noventa e quatro) metros quadrados, edificado na área de terreno próprio, com 22.296,85 (vinte e dois mil, duzentos e noventa e seis vírgula oitenta e cinco) metros quadrados;
- (iii) Forma de Aquisição: A VG adquiriu o Imóvel Alienado Fiduciariamente de Cencosud Brasil Comercial S.A. (denominação social atual de Cencosud Brasil Comercial Ltda.), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 39.346.861/0001-61, por força dos seguintes instrumentos: (iii.1) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 20 de dezembro de 2018, no Tabelionato de Notas do 12º Ofício de Salvador/BA, às fls. 39/42 do Livro nº 0933-E, aditada posteriormente por duas vezes, sendo a primeira escritura de aditamento lavrada nas mesmas Notas em 07 de fevereiro de 2019, no livro 0942-E, às fls. 174/175, e a segunda escritura de aditamento lavrada nas mesmas Notas em 25 de fevereiro de 2019, no livro 0947-E, às fls. 54/55, estando referidos instrumentos registrados sob o R. 14 na matrícula nº 65.440, do 3º Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (iii.2) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 20 de dezembro de 2018, no Tabelionato de Notas do 12º Ofício de Salvador/BA, às fls. 45/48 do Livro nº 0933-E, aditada posteriormente por duas vezes, sendo a primeira escritura pública de aditamento lavrada nas mesmas Notas em 07 de fevereiro de 2019, no livro 0942-E, fls. 169/170, e a segunda escritura de aditamento lavrada nas mesmas Notas em 25 de fevereiro de 2019, no livro 0947-E, às fls. 52/53, estando referidos instrumentos registrados sob o R. 14 na matrícula nº 63.783, do 3º Registro de Imóveis de Salvador/BA;
- (iv) Ofício de Registro de Imóveis: 3º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA;

- (v) Valor de Mercado (Lei 9.514, artigo 24, inciso VI): R\$ 113.900.000,00 (cento e treze milhões e novecentos mil reais); e
- (vi) Laudo de Avaliação: Método Engenharia S.A., realizado em fevereiro de 2022 (data base: 22 de fevereiro de 2022).

**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; e (iii) os demais documentos mencionados por, ou relacionados a tais instrumentos;
- (vi) “**Empresa Avaliadora**” significa quaisquer das empresas listadas no Anexo II, 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 51,43% (cinquenta e um inteiros e quarenta e três 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, sendo que em 22 de fevereiro de 2022, o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente para fins de liquidação forçada era equivalente a R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), conforme constante do laudo de Avaliação elaborado pela Empresa Avaliadora;
- (ix) “**Obrigações Garantidas**” significam todas: (a) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da

Remuneração (conforme definida abaixo), dos eventuais valores de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definida abaixo) e Oferta de Resgate Antecipado Total (conforme definida abaixo), incluindo os respectivos prêmios, se houver, dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo) 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 neste Contrato; **(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 no presente Contrato, 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 – Balcão B3 (“**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 3º 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) enquanto estiver adimplente com as Obrigações Garantidas, é assegurada à Alienante a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel Alienado Fiduciariamente, na forma prevista no artigo 24, inciso V da Lei 9.514/97;
- (v) 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;
- (vi) 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, no prazo de até 10 (dez) dias contados da solicitação, de maneira que os Debenturistas e o Agente Fiduciário ficam, 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;
- (vii) 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;
- (viii) 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
- (ix) 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.

**1.4.1** 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.

- 1.4.2** 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.
- 1.4.3** Sujeito ao disposto nas Cláusulas 1.4.1 e 1.4.2 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.
- 1.4.4** Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a conseqüente 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 1.4.1 acima cooperando ainda o Agente Fiduciário, naquilo que lhe couber, para que a Alienante cumpra todas as exigências e formalidades para tanto.
- 1.4.5** 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:

  - (i) 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;
  - (ii) 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
  - (iii) se o valor da indenização recebida for inferior ao valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da desapropriação:

- (a) a Alienante deverá recompor o Valor Mínimo da Alienação Fiduciária, nos termos e prazos previstos na Cláusula 3 abaixo; ou
- (b) 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 mês de setembro de 2024, 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 seja(m) aceitável(is), 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 na

Cláusula 1.1.1 acima e nas demais disposições correlatas o novo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

- 1.7** 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 24, incisos I, II e III da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:
- (i) **Valor Principal:** R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão) (“**Valor Total da Emissão**”).
  - (ii) **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 acumuladas 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 2,58% (dois inteiros e cinquenta e oito 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.
  - (iii) **Pagamento da Remuneração das Debêntures:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga trimestralmente, todo dia 18 (dezoito) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de junho de 2022 e o último na Data de Vencimento, conforme cronograma descrito na Escritura de Emissão (“**Data de Pagamento da Remuneração**”).
  - (iv) **Pagamento do Valor Nominal Unitário:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta 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 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, no dia 18 (dezoito) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de setembro de 2023 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na Escritura de Emissão (“**Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário**”).
  - (v) **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, de forma que vencerão no dia 18 de março de 2029 (“**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.

- (vi) **Encargos Moratórios:** Em caso de imp pontualidade 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**”).
- (vii) **Vencimento Antecipado:** As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas nas hipóteses indicadas em na Escritura de Emissão.
- (viii) **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 conseqüente cancelamento de tais Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo**”), de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
- (ix) **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.
- (x) **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 conseqüente 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**”).
- (xi) **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.

- 1.7.1 As descrições acima não se destinam a – e não serão interpretadas 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 limitarão os direitos dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos do presente Contrato.
- 1.7.2 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.

## 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 do recebimento das vias físicas assinadas pelas partes pela Emissora; **(ii)** registrar este Contrato, no Ofício de Registro de Imóveis, em até 90 (noventa) dias contados 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 2 (dois) 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 as prenotações dos eventuais aditamentos a este Contrato no Ofício de Registro de Imóveis deverão ser realizadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Alienante, das vias físicas do respectivo instrumento assinado por todas as Partes e pela Emissora.
- 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 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, nos termos da 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, de 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 expresso 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; **(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 Garantidas tenham sido quitadas, 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 III (“**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 laudo de Avaliação, sendo certo que o Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, deve, durante todo o Prazo de Vigência, corresponder a, no mínimo, 50,00% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures acrescido da Remuneração (“**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 a Cláusula 1.1.1 acima e as demais disposições correlatas passem 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 seja(m) aceitável(is), 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 por Empresa Avaliadora, com valor suficiente para, 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 I a este Contrato;
- (iii) caso o(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) apresentado(s) pela Alienante nos termos do inciso (ii) acima seja(m) aceito(s) pelos Debenturistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da apresentação, pela Alienante, do(s) 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 o(s) novo(s) bem(ns) imóvel(is) apresentado(s) pela Alienante, nos termos do inciso (ii) acima, não seja(m) aceito(s) 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** Verificando-se o inadimplemento de qualquer obrigação decorrente das Debêntures ou das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Escritura de Emissão (“**Vencimento Antecipado das Debêntures**”), o Agente Fiduciário poderá requerer ao Ofício de Registro de Imóveis que notifique a Alienante, por escrito, sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, e solicitando a purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, 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 excutir 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.
- 4.4.1** 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 do Imóvel, por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento), do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único 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 este, ou seus sucessores, vierem a ser imitados 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** As Partes e a Emissora reconhecem e declaram, em caráter irrevogável e irretroatável, que o Imóvel se encontra atualmente locado e sublocado para uma das filiais da Emissora e para terceiro, sendo certo que os contratos de locação e sublocação vigentes foram firmados após 1º de outubro de 2001, razão pela não será aplicável ao caso, seja para a constituição da presente garantia ou para eventual excussão da alienação fiduciária, o direito de preferência de que trata a Lei 8.245/91 (“**Lei de Locações**”), nos termos do artigo 32, parágrafo único de citado diploma legal. Adicionalmente, as Partes reconhecem e declaram que, na forma prevista no artigo 24, inciso V da Lei 9.514/97, enquanto a Alienante estiver adimplente com as Obrigações Garantidas poderá utilizar livremente o Imóvel Alienado Fiduciariamente, incluindo locar ou sublocar para terceiros futuramente.

- 4.14** 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.
- 4.15** 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 excluir 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.
- 4.16** 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.
- 4.17** 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.
- 4.18** Após a execução de todos os procedimentos previstos na presente cláusula, caso ainda haja Saldo Remanescente do processo de excussão, a Alienante se compromete a tomar todas as medidas necessárias para ceder fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente 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, que possam, 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 ele 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 Alienante ("**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, da Emissora e/ou de qualquer controladas da Emissora; ou (ii) interrupção ou suspensão nas atividades da Alienante, da Emissora e/ou de qualquer das Controladas da Emissora que resulte em qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e do presente Contrato, 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 ao Agente Fiduciário 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. Sem prejuízo disso, fica desde logo facultado à Alienante a manutenção, durante o período em que esta permanecer na posse do Imóvel e independentemente de qualquer nova formalidade, da locação e sublocação do Imóvel celebradas anteriormente à presente data, devidamente especificadas neste Contrato, bem a locar ou sublocar o Imóvel Alienado Fiduciariamente para terceiros, na forma prevista no artigo 24, inciso V da Lei 9.514/97 e neste Contrato;
- (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 indenados 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, ressalvados aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa e que não causam qualquer Efeito Adverso Relevante; 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;
- (xx) adotar todas as medidas necessárias para que sejam obtidos e mantidos devidamente válidos todos os alvarás e/ou autorizações essenciais ao regular desenvolvimento das atividades no Imóvel, incluindo, mas não se limitando, (a) ao certificado de conclusão de todas as obras implementadas no local (“**Habite-se**”), (b) às licenças ambientais, (c) ao alvará de localização, uso e funcionamento; e (d) ao auto de vistoria do corpo de bombeiros, de modo evitar qualquer Efeito Adverso Relevante decorrente da ausência de tais licenças/autorizações; e

- (xxi) 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 III do presente Contrato.

## **6 SEGURO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**

- 6.1** A Alienante obriga-se a manter seguro, 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 4.14 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, receberão 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 4.14 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 empresa devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de empresa individual de responsabilidade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (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) o representante legal da Alienante que assina este Contrato, tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Alienante as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários;
- (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, impostos a si ou a quaisquer de seus bens, direitos ou propriedades, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, com exceção dos débitos de IPTU do Imóvel relativos aos exercícios de 2020 e de 2021, cuja exigibilidade está suspensa em razão dos processos administrativos/impugnações sob nºs 11668/2020 e 5492/2021;

- (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 (a) por aqueles questionados nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; e (b) pelas licenças imobiliárias cuja solicitação já está em curso;
- (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 (a) 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 e (b) os débitos de IPTU do Imóvel relativos aos exercícios de 2020 e de 2021, cuja exigibilidade está suspensa em razão dos processos administrativos/impugnações sob nºs 11668/2020 e 5492/2021
- (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) sejam obtidas, mantidas e/ou renovada todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades e das atividades desenvolvidas no Imóvel, em conformidade com a legislação aplicável; e (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xvii) cumpre e faz cumprir, por si e 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 aplicável, 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) a Alienante não tem conhecimento de quaisquer irregularidades na cadeia dominial do Imóvel Alienado Fiduciariamente, bem como de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;
- (xx) não é de conhecimento da Alienante a existência de 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 é de conhecimento da Alienante a existência de qualquer processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (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 (a) ao “*Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Comerciais*”, firmado em 01 de janeiro de 2019, posteriormente aditado em 01 de janeiro de 2021, no qual a Alienante figura como locadora e uma das filiais da Emissora figura como locatária, com vigência por um prazo de 20 (vinte) anos, iniciando-se em 01 de janeiro de 2019 e encerrando-se em 01 de janeiro de 2039, e (b) ao “*Instrumento Particular de Contrato de Sublocação de Loja ou Espaço de Uso Comercial*”, no qual figura como sublocatário o Sr. Thiago Furlanetto, vigente pelo período de 60 (sessenta) meses, com início em 08 de abril de 2021 e término em 04 de abril de 2026;
- (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 (a) 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 e (b) os débitos de IPTU do Imóvel relativos aos exercícios de 2020 e de 2021, cuja exigibilidade está suspensa em razão dos processos administrativos/impugnações sob nºs 11668/2020 e 5492/2021;
- (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, envidará tempestivamente 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), exceto com relação a processos administrativos de natureza tributária mencionados na alínea (xxxiii) acima;
- (xxxii) possui patrimônio líquido suficiente para garantir e arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações relacionados ao Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- (xxxiii) 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;

- (xxxiv) não há qualquer inquérito do qual tenha sido citada ou outro tipo de investigação governamental envolvendo o Imóvel Alienado Fiduciariamente (incluindo, mas não se limitando a ações possessórias, reivindicatórias e petitorias);
- (xxxv) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil;
- (xxxvi) não existe e não foi citada, notificada ou intimada acerca de qualquer violação de legislação ou regulamento ou de quaisquer restrições relativas a zoneamento, vizinhança, ocupação irregular/invasão e retificação de área no Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
- (xxxvii) 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, que possam causar um Efeito Adverso Relevante.

**7.1.1** A Alienante, em caráter irrevogável e irretratável, 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.

**7.1.2** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1.1 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:

### **VG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAL SPE EIRELI**

Avenida Almirante Marques de Leão, nº 318, Ed. C. Emp. Da Barra, Sala 301  
Salvador, BA, CEP 40.140-230

At.: Geiza Barreto

Tel.: (71) 3460-8786

E-mail: geiza.barreto@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@simplificpavarini.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, a Emissora 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 e a Emissora 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 e da Emissora, 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 e a Emissora 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 e a Emissora reconhecem que as declarações de vontade das Partes e da Emissora 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 seu parágrafo primeiro 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 assinado 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.

Salvador/BA, 14 de março de 2022.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

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

**VG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAL SPE EIRELI**

*Alienante*



---

Nome: Teobaldo Luis da Costa

CPF: 104.083.205-91

Cargo: Sócio Administrador

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

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Agente Fiduciário

DocuSigned by  
Pedro Paulo Farne, D'Amoed, Fernandes de Oliveira  
Assinado por: PEDRO PAULO FARME D AMOED FERNANDES DE OLIV...  
CPF: 06088372702  
Paper: Procurador  
Data/Hora da Assinatura: 14/03/2022 | 10:28:34 BRT  
  
DA31608961148289380567857A920AD

---

Nome: Pedro Paulo Farne d'Amoed  
Fernandes de Oliveira  
CPF: 060.883.727-02  
Cargo: Procurador

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

**ATAKAREJO DISTRIBUIDOR DE ALIMENTOS E BEBIDAS S.A.**  
Interveniente Anuente



---

Nome: Teobaldo Luis da Costa

CPF: 104.083.205-91

Cargo: Diretor Presidente

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

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Marcus Vinicius Bellinello da Rocha  
Assinado por: MARCUS VENICIUS BELLINELLO DA ROCHA:9611016...  
CPF: 96110180700  
Papel: Testemunha  
Data/Hora da Assinatura: 14/03/2022 | 10:35:32 BRT  
ICP  
Brasil  
C221A81A0A8F4CC388CC6758731C5806

Nome: Marcus Vinicius Bellinello da Rocha

RG: 04538389-0

CPF: 961.101.807-00

DocuSigned by:  
Julberto Taranto Lima Braga  
Assinado por: JULBERTO TARANTO LIMA BRAGA:83262768553  
CPF: 83262768553  
Papel: Testemunha  
Data/Hora da Assinatura: 14/03/2022 | 11:16:29 BRT  
ICP  
Brasil  
4B824331E0A94B8A255C8D138FEC89E

Nome: Julberto Taranto Lima Braga

RG: 0856970441

CPF: 832.627.685-53

**ANEXO I**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO**

(Local), (data).

**Aos Debenturistas da 3ª (Terceira) 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 2022, entre VG Empreendimentos Imobiliários Comercial SPE Eireli (“**Alienante**”) e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“**Agente Fiduciário**”) e o 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, 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

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste documento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato.

Atenciosamente, // [Assinaturas de representante da VG Empreendimentos Imobiliários Comercial SPE Eireli]

**ANEXO II**  
**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](mailto:aaabrasil@aaabrasil.com.br); [gerson.gomez@aaabrasil.com.br](mailto: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](mailto: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](mailto:brvaluationadm@sa.cushwake.com); [marco.granata@sa.cushwake.com](mailto: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](mailto:ghrengeheiros@terra.com.br); [mgcfl@uol.com.br](mailto:mgcfl@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](mailto: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](mailto: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](mailto:mercatto@mercattoltda.com.br)

Contato: Osório

**Classificação: Urbano 1 e Urbano 2**

(viii) **METODO ENGENHARIA**

Praça Professor José Lannes, 40 - 1º Andar - Cj. 11 - Cidade Monções - São Paulo - SP

Telefone/fax: (11) 5501.0000 / 99564 0051 / 99773 1540

E-mail: [Avaliacoes@metodo.com.br](mailto:Avaliacoes@metodo.com.br); [AnaPaula.Ruic@metodo.com.br](mailto:AnaPaula.Ruic@metodo.com.br);

Contato: Ana Paula

**Classificação: Urbano 1 e 2**

(ix) **RN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**

Rua Carlos Comenale, 263 - 4º andar - Bela Vista - São Paulo - SP

Telefone/fax: (11) 3541-3887 / (11) 99446-5408

E-mail: [rocooke@terra.com.br](mailto:rocooke@terra.com.br); [rnconsult@rnconsult.com.br](mailto:rnconsult@rnconsult.com.br)

Contato: Rosangela

**Classificação: Urbano 1 e 2**

(x) **UON ENGENHARIA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1234, 18º andar - São Paulo - SP

Telefone/fax: (11) 4063.6865 / 3063.1933

E-

mail: [fgeraldo@uonengenharia.com.br](mailto:fgeraldo@uonengenharia.com.br) / [bguerra@uonengenharia.com.br](mailto:bguerra@uonengenharia.com.br) / [avaliacoes.br@uongroup.com](mailto:avaliacoes.br@uongroup.com)

Contato: José Caldeira / Bruno Guerra

**Classificação: Urbano 1 e 2**

### ANEXO III

#### MODELO DE PROCURAÇÃO

**VG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAL SPE EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Almirante Marques Leão, nº 318, Edifício Centro Empresarial da Barra, Sala 301, Barra, CEP 40.140-230, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 30.865.492/0001-49, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído na forma de seu contrato social e identificado na respectiva página de assinatura deste instrumento (“**Outorgante**”), nomeia e constitui a **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 (“**Outorgada**”), na qualidade de representante dos titulares da 3ª (Terceira) 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. (“**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 2022, 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 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 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 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

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 significado previsto no Contrato de Alienação Fiduciária. Os poderes ora outorgados dão-se em

acrécimo àqueles conferidos pela Outorgante à Outorgada no Contrato de Alienação Fiduciária e não cancelam nem revogam quaisquer daqueles.

O presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, sendo sua outorga condição do negócio, nos termos do artigo 684 do Código Civil, durante o prazo de vigência das Debêntures.

Salvador/BA, [data]. // [Assinaturas de representante da VG Empreendimentos Imobiliários  
Comercial SPE Eireli]

**Certificado de conclusão**

ID de envelope: A130B3794B6F44939DD93F9F51F7D287

Estado: Concluído

Assunto: Utilize o serviço DocuSign: Atakarejo - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel\_v assinatura...

Envelope de origem:

Página do documento: 42

Assinaturas: 5

Autor do envelope:

Certificar páginas: 5

Iniciais: 0

Lucas Padilha

Assinatura guiada: Ativada

R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ

Selo do ID do envelope: Ativada

82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Sao Paulo, SP 01451-011

lucas.padilha@lefosse.com

Endereço IP: 163.116.224.120

**Controlo de registos**

Estado: Original

Titular: Lucas Padilha

Local: DocuSign

14/03/2022 10:16:16

lucas.padilha@lefosse.com

**Eventos do signatário****Assinatura****Carimbo de data/hora**

Julberto Taranto Lima Braga

andrea.divino@atakarejo.com.br

DocuSigned by:

Julberto Taranto Lima Braga

4BB24331E0A94BE...

Enviado: 14/03/2022 10:18:52

Visualizado: 14/03/2022 10:57:55

Assinado: 14/03/2022 11:16:33

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Utilizar o endereço IP: 200.143.113.234

Assinatura do signatário: AC VALID RFB v5

Signatário CPF: 83262768553

Funções de signatário: Testemunha

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Aceite: 14/03/2022 10:57:55

ID: 5957993e-46de-4dbe-9d53-c4cddd00e59b

Marcus Vinicius Bellinello da Rocha

mrocha@simplificpavarini.com.br

DocuSigned by:

Marcus Vinicius Bellinello da Rocha

C224A81A9ABF4CC...

Enviado: 14/03/2022 10:18:51

Reenviado: 14/03/2022 10:26:04

Visualizado: 14/03/2022 10:34:51

Assinado: 14/03/2022 10:35:36

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Utilizar o endereço IP: 201.76.177.162

Assinatura do signatário: AC Instituto Fenacon RFB G3

Signatário CPF: 96110180700

Funções de signatário: Testemunha

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Aceite: 14/03/2022 10:34:51

ID: 17127397-718f-40f3-b1e7-5a3c930c46e8

Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira

pedro.oliveira@simplificpavarini.com.br

DocuSigned by:

Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira

0A3160B961114B2...

Enviado: 14/03/2022 10:18:51

Visualizado: 14/03/2022 10:28:14

Assinado: 14/03/2022 10:28:37

Procurador

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.41.198.157

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 06088372702

Funções de signatário: Procurador

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Aceite: 14/03/2022 10:28:14

ID: 541fa7dd-3264-40f1-8a46-9dd5580cce3f

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
<p>Teobaldo Luis da Costa andrea.divino@atakarejo.com.br Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital</p> <p><b>Detalhes do fornecedor da assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5            Signatário CPF: 10408320591            Funções de signatário: Diretor Presidente</p> <p><b>Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:</b>            Aceite: 14/03/2022 11:17:03            ID: 693ee714-2de5-4581-a760-743140752ac6</p>	<p>DocuSigned by:    <small>4BB24331E0A94BE...</small></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Utilizar o endereço IP: 200.143.113.234</p>	<p>Enviado: 14/03/2022 10:18:52            Visualizado: 14/03/2022 11:17:03            Assinado: 14/03/2022 11:23:59</p>
Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptado	14/03/2022 10:18:52
Entrega certificada	Segurança verificada	14/03/2022 11:17:03
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	14/03/2022 11:23:59
Concluído	Segurança verificada	14/03/2022 11:23:59
Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, LEFOSSE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact LEFOSSE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com)

### **To advise LEFOSSE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from LEFOSSE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with LEFOSSE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LEFOSSE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LEFOSSE ADVOGADOS during the course of your relationship with LEFOSSE ADVOGADOS.