



---

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

celebrado entre

**CAIAPÓ AGRÍCOLA LTDA.**  
*como fiduciante,*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*como agente fiduciário,*

e

**ORBI QUÍMICA S.A.**  
*como interveniente anuente*

Paranaíba, data

---



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**CAIAPÓ AGRÍCOLA LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul (“JUCESM”) sob o NIRE nº 54.2.010464-5, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 14.175.773/0001-13, com sede na Rodovia BR 158, S/N, KM 62, Lado Direito, 6KM, CEP 19500-000, localizada na Zona Rural do município de Paranaíba, Estado do Mato Grosso do Sul, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Caiapó” ou “Fiduciante”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”), nomeado na Escritura de Emissão (conforme abaixo definida) como agente fiduciário e representante dos interesses dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido) (“Debenturistas”), nos termos do artigo 66 e seguintes da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

(sendo a Fiduciante e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”).

e ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**ORBI QUÍMICA S.A.**, sociedade por ações, sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Avenida Maria Helena, nº 600, Jardim Capitólio, CEP 13.610-430, na cidade de Leme, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.704.914/0001-82 e na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.552.164, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”).

### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) os acionistas da Emissora, reunidos em assembleia geral extraordinária realizada em 22 de julho de 2020 (“AGE”), aprovaram, entre outras deliberações: (a) a realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com



garantia real, com garantia adicional fidejussória, no montante total de R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) na data de emissão ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), realizada mediante distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 476", respectivamente), de acordo com os termos e condições descritos na "Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Orbi Química S.A.", celebrada entre a Emissora, a Fiduciante e o Agente Fiduciário, dentre outras partes ("Escritura"), (b) a celebração da Escritura, do presente Contrato, do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura), do Contrato de Depositário (conforme definido na Escritura), do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – M5 Investimentos (conforme definido na Escritura) e do Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura), e (c) a autorização à Diretoria da Emissora para adotar todos e quaisquer atos, tal como assinar todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações tomadas na AGE;

**b)** Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas neste Contrato), a **(i)** Fiduciante se comprometeu a alienar fiduciariamente o Imóvel (conforme abaixo definido), nos termos deste contrato e do artigo 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), e das disposições gerais da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), em especial o artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável, observados ainda os termos e condições estabelecidos na Escritura; **(ii)** a M5 Investimentos e Negócios Ltda. (inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.890.546/0001-03) se comprometeu a alienar fiduciariamente o Centro de Distribuição, objeto da matrícula nº 15.044, registrado perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" e nos termos do artigo 22 da Lei 9.514, do artigo 66-B da Lei 4.728, e das disposições gerais do Código Civil Brasileiro, em especial o artigo 1.361 e seguintes no que for aplicável, observados ainda os termos e condições estabelecidos na Escritura; **(iii)** Emissora cedeu fiduciariamente determinados Direitos Creditórios (conforme definido na Escritura); e **(iv)** os Fiadores (conforme definidos na Escritura) outorgaram fiança aos Debenturistas, conforme os termos e condições previstos na Escritura;

**c)** A Fiduciante é legítima proprietária do imóvel identificado no Anexo I deste Contrato (conforme definido abaixo), o qual encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames ("Imóvel");

**d)** A outorga da alienação fiduciária prevista neste Contrato, bem como, a assinatura deste Contrato, estão devidamente aprovadas nos termos da Reunião de Sócios da Fiduciante



realizada em 22 de julho de 2020, que será arquivada na JUCESM;

e) O presente Contrato é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e

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

**RESOLVEM** as Partes celebrar este “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

### III – CLÁUSULAS:

#### 1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido).

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

1.2.1. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, que será levado a registro nos termos da Lei e deste Contrato, pela Fiduciante, isoladamente e independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista nos Documentos da Operação.

#### 2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora no âmbito da emissão das Debêntures e no âmbito da Emissão, incluindo o Valor Nominal



Unitário das Debêntures, Remuneração, Encargos Moratórios e eventuais despesas e custos incorridos, bem como das penas convencionais, indenizações, reembolsos, tributos e similares que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário incorram para a cobrança dos valores devidos aos Debenturistas (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade plena do Imóvel, que responderá pelo percentual que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo ao Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas na matrícula do Imóvel relacionada no Anexo I do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura); **(iii)** o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos, Administração de Contas e de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário; **(iv)** este Contrato; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – M5 Investimentos (conforme definido na Escritura); **(vi)** a declaração de veracidade, a ser assinada pela Emissora; e **(vii)** Contrato de Depositário (conforme definido na Escritura).

2.1.2. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado no Anexo I ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.3. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante e Emissora, ao celebrar o presente Contrato, declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

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

2.1.5. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel sem que haja prévia e expressa anuência dos Debenturistas, devidamente reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD”), a ser convocada pelo Agente Fiduciário, conforme as disposições da Escritura, e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

**2.2.** A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante aos Debenturistas, operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Ofício de Registro



de Imóveis na cidade de Paranaíba, Estado do Mato Grosso do Sul, e vigorará até a efetiva quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas. Referido registro deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da Primeira Data de Integralização das Debêntures.

2.2.1. Findo o prazo previsto acima, a Fiduciante deverá apresentar ao Agente Fiduciário a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2 deste Contrato e a respectivas matrículas atualizadas dos imóveis que compõem a Fazenda Toca da Coruja, em até 3 (três) Dias Úteis contados da obtenção do registro.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, desde já, autorizados a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sem necessidade de autorização dos Debenturistas.

2.2.3. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, possuidor indireto do Imóvel.

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

2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas na Fazenda Toca da Coruja, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

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



- I. Manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização;
- II. Adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos dos Debenturistas com relação ao Imóvel; e
- III. Pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel.

2.5. A Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 03 (três) meses contados desta data, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados ao Imóvel ao Agente Fiduciário. A periodicidade poderá ser menor, caso haja atraso em qualquer um desses pagamentos, devidamente informados pela Fiduciante, hipótese em que o Agente Fiduciário poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido. Caso a Fiduciante não sane o inadimplemento dentro do prazo de 15 (quinze) Dias úteis previsto acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma AGD para deliberar sobre o vencimento das Debêntures.

### 3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Obrigações Garantidas têm as características descritas abaixo e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos.

#### 3.1.2. Características das Debêntures:

- I. **Valor da Emissão:** O montante total da Emissão será de R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida);
- II. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 27.000 (vinte e sete mil) Debêntures;
- III. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a Data de Emissão das Debêntures é 22 de julho de 2020 ("Data de Emissão");
- IV. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");



- V. **Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto na Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 54 (cinquenta e quatro) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de janeiro de 2025, ressalvada a eventual declaração de vencimento antecipado nos termos da Escritura, o Resgate Antecipado Facultativo Total e o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures. Na ocasião do vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada na forma prevista na Escritura;
- VI. **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTMV, será expedido por este extrato em nome do respectivo Debenturista, que servirá como comprovante de titularidade de tais Debêntures;
- VII. **Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora;
- VIII. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações;
- IX. **Garantias:** As Debêntures serão garantidas por (a) fiança dos Fiadores (conforme definido na Escritura); (b) alienação fiduciária de imóveis (incluindo o Imóvel objeto deste Contrato); e (c) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios (conforme definido na Escritura);
- X. **Forma de Subscrição e de Integralização:** As Debêntures serão subscritas e integralizadas no mercado primário à vista, no ato da subscrição (“Primeira Data de Integralização”), em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de subscrição para as Debêntures que forem integralizadas após a Primeira Data de Integralização será o seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de



Integralização até a data de sua efetiva integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável. As Debêntures não poderão ser colocadas com ágio ou deságio;

- XI. Atualização Monetária:** As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
- XII. Remuneração das Debêntures:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, ou até a Data de Vencimento, conforme o caso (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura;
- XIII. Data de Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos na Escritura, o pagamento da Remuneração será realizado mensalmente a partir da Data de Emissão sempre no dia 22 de cada mês, sendo o primeiro pagamento da Remuneração devido no dia 22 de agosto de 2020 e o último na Data de Vencimento;
- XIV. Data de Pagamento do Principal:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado mensalmente, sempre no dia 22 de cada mês, com carência de 08 (oito) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro



pagamento devido em 22 de abril de 2021 e o último na Data de Vencimento (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento”), conforme cronograma e percentuais descritos na Escritura;

- XV. Repactuação:** Não haverá repactuação das Debêntures;
- XVI. Resgate Antecipado Facultativo Total.** Respeitadas as condições da Escritura, a qualquer momento a partir do dia 22 de julho de 2022 (inclusive), as Debêntures poderão ser totalmente resgatadas (sendo vedado o resgate parcial) por iniciativa da Emissora, a seu exclusivo critério (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), por meio de envio de notificação individual aos Debenturistas ou de publicação de comunicado com cópia ao Agente Fiduciário, Escriturador, Banco Liquidante e à B3 com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, informando (i) a data pretendida para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; e (ii) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Emissora será realizado mediante o pagamento do seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido de prêmio de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de forma proporcional ao prazo remanescente das Debêntures (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo” e “Prêmio”, respectivamente) e apurado conforme fórmula descrita na Escritura;
- XVII. Amortização Extraordinária Facultativa:** A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária das Debêntures;
- XVIII. Oferta de Resgate Antecipado:** A Emissora não poderá realizar oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures;
- XIX. Resgate Antecipado Obrigatório Total:** (i) Caso o Contrato de Royalties seja rescindido ou deixe de ser válido por qualquer motivo até a Data de Vencimento; (ii) caso a Emissora, por qualquer motivo, seja impedida de fazer o uso exclusivo da marca White Lub Super, objeto do Contrato de



Royalties; (iii) caso o Contrato de Royalties seja renegociado em termos mais onerosos para a Emissora do que aqueles que estão atualmente em vigor; ou (iv) caso a marca White Lub Super, objeto do Contrato de Royalties, seja alienada para qualquer terceiro, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), por meio de envio de notificação individual aos Debenturistas ou de publicação de comunicado com cópia ao Agente Fiduciário, Escriturador, Agente de Liquidação e à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência, informando **(a)** a data pretendida para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total, que deverá ser um Dia Útil; e **(b)** qualquer outra informação relevante aos Debenturistas. O Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures pela Emissora, será realizado mediante o pagamento do seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total, acrescido do Prêmio incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de forma proporcional ao prazo remanescente das Debêntures ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório") e apurado conforme fórmula descrita na Escritura; e

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

**3.2.** Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 3.1 deste Contrato, a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante e pela Emissora, nos termos da Escritura e dos demais Documentos da Operação.



#### **4. MORA E INADIMPLEMENTO**

**4.1.** Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, o Agente Fiduciário poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, conforme orientações dos Debenturistas, devidamente reunidos em AGD, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, por meio de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

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

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

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

**I.** A intimação será requerida pelo Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

**II.** A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou da sede da Fiduciante;

**III.** A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do Imóvel ou o funcionário da portaria do Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e

**IV.** Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo



serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver imprensa diária.

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

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

**4.7.** Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.

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

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

## **5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

**5.1.** Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, observado o previsto nas Cláusulas 4.1 a 4.8 deste Contrato,



deverá o Imóvel ser alienado pelo Agente Fiduciário a terceiros, observado o disposto no item II abaixo, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- I. A alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
  
- II. No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, até a data da realização do segundo leilão, conforme item IV abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel pelo preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, (b) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
  
- III. O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome do titular do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1 deste Contrato;
  
- IV. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 6.1 deste Contrato, a Fazenda Toca da Coruja será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na Cláusula 5.2 deste Contrato;
  
- V. Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante da Cláusula 10.1 abaixo acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
  
- VI. O Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, já como titular do



domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

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

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

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

**(i)** valor das Obrigações Garantidas executadas, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;

**(ii)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

**(iii)** IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que o Agente Fiduciário tenha pago e não tenha sido ainda reembolsado pela Fiduciante, se for o caso;

**(iv)** taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na Cláusula 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que o Agente Fiduciário, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão), vier a ser imitado na posse do Imóvel; a desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

**(v)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

**(vi)** custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições ao Agente Fiduciário ou ao adquirente em leilão extrajudicial;



(vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

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

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

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

5.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos III e IV da Cláusula 5.1 deste Contrato:

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

II. Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, o Agente Fiduciário disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação em relação ao valor do Imóvel, ficando consolidada a propriedade plena do Imóvel em nome do Agente Fiduciário. Não obstante, a Emissora continuará obrigada a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476/2017.

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



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

5.4.4 Na hipótese do inciso I da Cláusula 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando o Agente Fiduciário e os Debenturistas exonerados desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.5. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel, a plena propriedade em nome do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

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

## 6. VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes atribuem ao Imóvel (a) o valor constante do Anexo I ao presente Contrato (valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), conforme laudo de avaliação datado de 04 de junho de 2019, elaborado pela Avalor Engenharia de Avaliações Ltda. (inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.016.939/0001-96), ou (b) o valor do Imóvel utilizado pelo órgão competente como base de



cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo"). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pelo IGPM, desde a data de assinatura deste Contrato até a data de realização do leilão.

6.1.1 Não obstante o disposto na Cláusula 6.1 acima, a Fiduciante obriga-se a apresentar ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada exercício social, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, um novo laudo de avaliação preparado por empresa especializada, comprovando que o valor do imóvel é igual ou superior ao valor descrito na Cláusula 6.1 (a) acima, observado que o próximo laudo de avaliação deverá ser apresentado em 01 de fevereiro de 2021. Caso o valor do Imóvel tenha uma variação negativa acumulada superior a 10% (dez por cento) em relação ao valor descrito na Cláusula 6.1 (a) acima entre cada exercício social, a Fiduciante e/ou a Emissora deverá providenciar o reforço de garantia mediante a outorga de alienação fiduciária sobre um novo imóvel, de forma que a soma dos valores dos imóveis outorgados em garantia em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, seja igual ou superior ao valor indicado na Cláusula 6.1(a) acima.

6.1.1.1 Caso o valor do Imóvel tenha uma variação positiva acumulada superior a 10% (dez por cento) em relação ao valor descrito na Cláusula 6.1 (a) acima entre cada exercício social, a Emissora poderá solicitar aos Debenturistas a liberação proporcional das Garantias, em termos a serem acordados em AGD especificamente convocada para este fim.

6.1.2 Para fins de cumprimento da Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do novo laudo de avaliação que constar que o valor do Imóvel é inferior ao valor descrito na Cláusula 6.1 (a) acima, observado o disposto na Cláusula 6.1.1, convocar uma AGD, para que os Debenturistas assim reunidos aprovem, a seu exclusivo critério, o novo imóvel objeto de reforço de garantia. Caso os Debenturistas não aceitem o novo imóvel objeto de reforço de garantia, os Debenturistas poderão, a seu exclusivo critério, exigir outro tipo de garantia real e/ou declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.1.3 Em até da 10 (dez) Dias Úteis contados da realização da AGD, deverá ser celebrado o novo instrumento para fins de reforço de garantia e/ou providenciar o aditamento ao presente contrato, conforme o caso, sendo certo que o registro do novo instrumento no competente Ofício de Registro de Imóveis deverá ser efetivado no prazo máximo de 25 (vinte e cinco) dias corridos contados da data da AGD que aprovar a constituição da(s) nova(s) garantia(s).

6.2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender



necessárias, na forma prevista no referido Ofício. Custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda do Imóvel será considerada uma despesa da Emissão e será de responsabilidade da Fiduciante.

## **7. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**7.1.** Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, sobre o Imóvel, retornando à Fiduciante à condição de pleno proprietário e possuidor do Imóvel.

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

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

## **8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE**

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

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

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

**III.** Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Imóvel;

**IV.** Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste



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

**V.** Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

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

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

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

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

**X.** Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

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



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

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

**XIV.** O Imóvel não é utilizado para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

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

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

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

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

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

**XX.** Exceto conforme previsto na licença de operação do Imóvel, o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a



presente garantia;

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

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

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

**XXIV.** O Imóvel poderá ser utilizado para o plantio de quaisquer culturas, desde que sejam de titularidade do titular do Imóvel;

**XXV.** O Imóvel não está arrendado para terceiros;

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

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

## **9. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

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

**I.** Não ceder, vender, alienar, transferir, arrendar, permutar, ou constituir



qualquer ônus sobre o Imóvel, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiduciário, conforme orientado pelos Debenturistas reunidos em AGD;

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

**III.** Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;

**IV.** Manter o Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbacão ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;

**V.** Informar, por escrito, ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações no Imóvel;

**VI.** Não permitir qualquer tipo de plantio no Imóvel por terceiros, sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiduciário, conforme orientado pelos Debenturistas reunidos em AGD;

**VII.** Não arrendar para qualquer terceiro e/ou suas partes relacionadas o Imóvel sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiduciário, conforme orientado pelos Debenturistas reunidos em AGD;

**VIII.** Na hipótese de deterioração ou desvalorização do imóvel, providenciar o reforço de garantia, conforme os procedimentos previstos na Cláusula 6.1.1 e seguintes acima.



## 10. NOTIFICAÇÕES

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

*Para a Fiduciante*

**CAIAPÓ AGRÍCOLA LTDA.**

Rodovia BR 158, S/N, KM 62, Lado Direito, 6 KM, Zona Rural

CEP 19.500-000, Paranaíba/MS

At.: Gilson Nobre

Tel.: (19) 9 8317 3336

E-mail: [gilson@orbiquimica.com.br](mailto:gilson@orbiquimica.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, sala 1.401

CEP 04534-002, São Paulo, SP

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

Tel.: +55 (11) 3090-0447 / +55 (21) 2507-1949

E-mail: [spestruracao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruracao@simplificpavarini.com.br)

para a Emissora:

**ORBI QUÍMICA S.A.**

Avenida Maria Helena, nº 600, Jardim Capitólio

CEP 13.610-430, Leme/SP

At.: Gilson Nobre

Tel.: (19) 9 8317 3336

E-mail: [gilson@orbiquimica.com.br](mailto:gilson@orbiquimica.com.br)

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

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

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



## **11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**11.13.** Nenhuma ação ou omissão de qualquer das Partes importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de quaisquer das obrigações decorrentes do presente Contrato. Os direitos e recursos previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou recursos previstos na Escritura.

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

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

**11.15.** Este Contrato somente poderá ser alterado por acordo escrito, devidamente assinado pelas Partes.

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

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

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

**11.19.** A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato,



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

11.8.2 As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais dos Ofícios de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

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

**11.21. Proporção:** Se, no dia de seu recebimento pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a proporção das indenizações conforme a Cláusula 11.9 deste Contrato, for:

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

IV. Inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário e os Debenturistas ficarão exonerados da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Emissora responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**11.22. Entendimentos Anteriores:** Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

## **12. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO**

**12.3. Legislação Aplicável:** Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.



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

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Paranaíba, data.

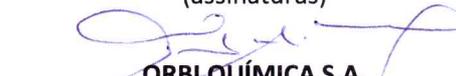
*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*  
*(Assinaturas nas próximas páginas)*

A small, handwritten mark or signature in blue ink, located in the lower right corner of the page.



*Página 1/3 de assinatura do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado entre a Caiapó Agrícola Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Orbi Química S.A.*

  
**CAIAPÓ AGRÍCOLA LTDA.**  
(assinaturas)

  
**ORBI QUÍMICA S.A.**  
(assinaturas)





*Página 2/3 de assinatura do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado entre a Caiapó Agrícola Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Orbi Química S.A.*

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

(assinaturas)

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



*Página 3/3 de assinatura do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado entre a Caiapó Agrícola Ltda., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Orbi Química S.A.*

Testemunhas:  
(assinaturas)

7



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

*Descrição do Imóvel*

Matrículas nº	35.167, 35.169 e 35.271
Registro de Imóveis	Ofício de Registro de Imóveis de Paranaíba, Estado do Mato Grosso do Sul.
Titular	Caiapó Agrícola Ltda. (inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.175.773/0001-13).
Percentual representativo do Imóvel nas Obrigações Garantidas	55,5556%
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
Descrição Detalhada do Imóvel	Trata-se de uma trata-se de uma área rural, a Fazenda Toca da Coruja, localizada a 7 km do acesso do lado direito da Rodovia Federal BR-158, km 62 na cidade de Paranaíba/MS. O acesso se dá por rodovia vicinal sem pavimentação. A Fazenda possui uma superfície total de 869,18 ha (Hectares).

>



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

**Modelo de Termo de Liberação**

Pelo presente instrumento ("Termo de Liberação") e na melhor forma de direito, **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos, da primeira emissão de debêntures, em série única, no valor total de R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) na data de emissão ("Debêntures", "Debenturistas" e "Emissão", respectivamente), nos termos do artigo 66 e seguintes da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), emitidas pela **ORBI QUÍMICA S.A.**, sociedade por ações, sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Maria Helena, nº 600, Jardim Capitólio, CEP 13.610-430, na cidade de Leme, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.704.914/0001-82 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.552.164 ("Emissora"), a qual foi objeto de distribuição pública, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), tendo em vista a quitação integral das obrigações devidas decorrentes da emissão das Debêntures, em caráter irrevogável e irretroatável: (i) libera o gravame constituído sobre o imóvel objeto das matrículas nº 35.167, 35.169 e 35.271, registrado perante o Registro de Imóveis da Cidade de Paranaíba, Estado do Mato Grosso do Sul, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" que celebrou em [=]de [=]de 2020 com a **CAIAPÓ AGRÍCOLA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul ("JUCESM") sob o NIRE nº 54.2.0104604-5, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.175.773/0001-13, com sede na Rodovia BR 158, S/N, KM 62, Lado Direito, 6KM, CEP 19500-000, localizada na Zona Rural do município de Paranaíba, Estado do Mato Grosso do Sul, titular do referido imóvel ("Fiduciante"), e a Emissora, registrado em [=] de [=] de 2020 sob o nº [=] no Ofício de Registro de Imóveis de Paranaíba, Estado do Mato Grosso do Sul ("Contrato de Alienação Fiduciária"), e (ii) autoriza a Fiduciante a requerer no referido cartório a averbação deste Termo de Liberação à margem do respectivo registro existente sobre a garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

[local], [=] de [=] de [=].

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

[assinaturas]

**(fim do modelo do modelo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – Caiapó)**



Anexo C à “Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Orbi Química S.A.”

**Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2020**

- Caso o EBITDA anual da Emissora, calculado e verificado conforme o Índice Financeiro, seja igual ou superior a R\$ 21.869.000,00 (vinte e um milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais), a Emissora poderá distribuir até 50% (cinquenta por cento) do seu lucro líquido anual, apurado com base nas suas demonstrações financeiras auditadas.

**Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2021**

- Caso o EBITDA anual da Emissora, calculado e verificado conforme o Índice Financeiro, seja igual ou superior a R\$ 27.572.000,00 (vinte e sete milhões, quinhentos e setenta e dois mil reais), a Emissora poderá distribuir até 50% (cinquenta por cento) do seu lucro líquido anual, apurado com base nas suas demonstrações financeiras auditadas.

**Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2022**

- Caso o EBITDA anual da Emissora, calculado e verificado conforme o Índice Financeiro, seja igual ou superior a R\$ 29.406.000,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e seis mil reais), a Emissora poderá distribuir até 50% (cinquenta por cento) do seu lucro líquido anual, apurado com base nas suas demonstrações financeiras auditadas.

**Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2023**

- Caso o EBITDA anual da Emissora, calculado e verificado conforme o Índice Financeiro, seja igual ou superior a R\$32.746.663,00 (trinta e dois milhões, setecentos e quarenta e seis mil, seiscentos e sessenta e três reais), a Emissora poderá distribuir até 50% (cinquenta por cento) do seu lucro líquido anual, apurado com base nas suas demonstrações financeiras auditadas.

**Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2024**

- Caso o EBITDA anual da Emissora, calculado e verificado conforme o Índice Financeiro, seja igual ou superior a R\$35.931.773,00 (trinta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil, setecentos e setenta e três reais), a Emissora poderá distribuir até 50%



(cinquenta por cento) do seu lucro líquido anual, apurado com base nas suas demonstrações financeiras auditadas.

***Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2025***

- Caso o EBITDA anual da Emissora, calculado e verificado conforme o Índice Financeiro, seja igual ou superior a R\$39.582.729,00 (trinta e nove milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, setecentos e vinte e nove reais), a Emissora poderá distribuir até 50% (cinquenta por cento) do seu lucro líquido anual, apurado com base nas suas demonstrações financeiras auditadas.

7