



[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**1ª e 2ª Séries da 51ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

## RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**EXERCÍCIO DE 2023**

## 1. PARTES

<b>EMISSORA</b>	<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>
<b>CNPJ</b>	<b>41.811.375/0001-19</b>
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	<b>Banco Itaú BBA S.A.</b>
<b>ESCRITURADOR</b>	<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>
<b>MANDATÁRIO</b>	<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### 1ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	23F1525319
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	14/06/2023
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	21/06/2038
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	50.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	50.000
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IPCA
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IPCA + 8,50% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor de Cessão, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

### 2ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	23F1577420
------------------------	------------

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	14/06/2023
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	21/06/2038
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	25.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	25.000
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IPCA
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IPCA + 11,35% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor de Cessão, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)

\*\*Conforme previsto na Data de Emissão.

### 3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2023 (P.U.)

#### 1ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
20/07/2023	2,97360046	2,59546677	
20/08/2023	8,26851513	7,12678364	
20/09/2023	2,63135628	6,73790482	
20/10/2023	2,65170995	6,72189553	
20/11/2023	3,38364435	6,06698641	
20/12/2023	2,34598756	7,00706681	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO
-------------------	-------------	------------

--	--	--

## 2ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
20/07/2023	2,97360046	3,42178239	
20/08/2023	8,26851513	9,40250829	
20/09/2023	2,63135628	8,88899512	
20/10/2023	2,65170995	8,86787484	
20/11/2023	3,38364435	8,00305932	
20/12/2023	2,34598756	9,24456347	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

## 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
1	50.000	50.000	0
2	25.000	25.000	0

## 5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

### ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGT de 06/10/2023 - Pendências Documentais e Liberação de Recursos.

### FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

## 6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO\*

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)

Não aplicável.

## 7. GARANTIAS DO ATIVO

### 7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

### 7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS\*

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

## 8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório

Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”</i>	Não aplicável*
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplimento no período”</i>	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por</i>	Item 9 deste relatório

*terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”*

*\*O status exposto acima se refere exclusivamente às obrigações do Agente Fiduciário em verificar a destinação dos recursos do emissor do lastro em conformidade às obrigações de acompanhamento prevista em contrato.*

## 9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

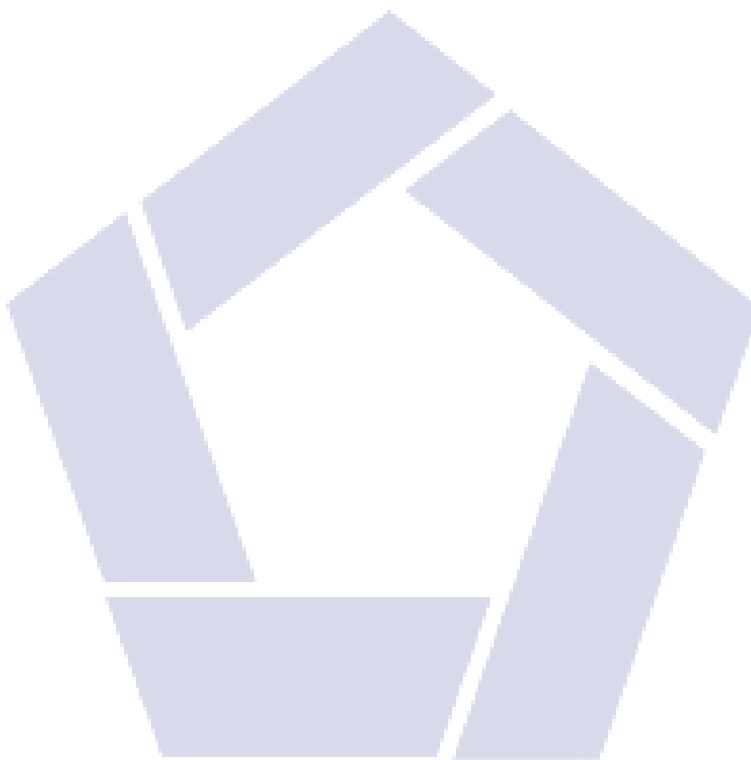
A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono ([www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)), especialmente para acesso às informações eventuais;
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;
- (vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, conforme declaração do emissor/da instituição custodiante, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;
- (vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

**PENTÁGONO S.A. DTVM**





**ANEXO I**

**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

\*Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

\*Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.

**Certificados de Recebíveis do Agronegócio**

<b>EMISSORA</b>	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	14ª/ Única
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	20.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor Agrícola e Mercantil, e
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	20.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	29/05/2026
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 9% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	32ª/ Única
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	80.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Boi, e Cessão Fiduciária.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	80.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	20/01/2029
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 4,30% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	63ª/ 1ª e 2ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	120.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Penhor Legal.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	100.000 e 20.000, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	18/09/2023 e 17/09/2031, respectivamente.
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 6,50% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA\*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO  
CONTRATUAL

*(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)*

*\*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

**I. Fiança:** Garantia Fidejussória prestada por (i)

**II. Fundo de Despesas e Fundo de Reserva:**

“CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

(...)

“Fundo de Despesas”

O fundo a ser constituído com parcela a ser retida do Preço de Cessão, que poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para pagamento dos custos e despesas recorrentes da Operação de Securitização, incluindo aquelas listadas no Anexo I do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, bem como das despesas extraordinárias decorrentes da Operação de Securitização.

“Fundo de Reserva” O fundo a ser constituído com parcela a ser retida do Preço de Cessão, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a liquidação

das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para pagamentos das Obrigações Garantidas.

(...)

#### CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS, FUNDO DE RESERVA E FUNDO DE DESPESAS

(...)

5.2. Fundo de Reserva. As Cedentes constituirão, mediante a retenção de parte do Preço de Cessão, um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), no valor inicial de R\$2.286.765,37 (dois milhões, duzentos e oitenta e seis mil e setecentos e sessenta e cinco reais e trinta e sete centavos) (“Montante Inicial do Fundo de Reserva”), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para pagamentos das Obrigações Garantidas.

5.2.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que a formação do Montante Inicial do Fundo de Reserva será realizada mediante a retenção de recursos decorrentes da integralização dos CRI.

5.2.2. A todo e qualquer momento, deverá ser mantido no Fundo de Reserva um montante do equivalente a 3 (três) vezes a soma de (i) Juros Remuneratórios e (ii) Amortização Programada dos CRI com vencimento no mês da Data de Apuração (conforme abaixo definido) (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”).

5.2.3. Caso por qualquer motivo, incluindo mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto com recursos próprios das Cedentes a serem transferidos para a Conta Centralizadora no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do envio da notificação pela Cessionária, a qual deve ocorrer na data em que for verificada a necessidade da recomposição, os quais serão automaticamente incorporados ao Fundo de Reserva e serão utilizados para cômputo do Montante Mínimo do Fundo de Reserva. A verificação do Fundo de Reserva será feita pela Securitizadora mensalmente no Dia Útil imediatamente subsequente a cada Data de Pagamento dos CRI de cada mês (“Data de Apuração”).

5.2.4. Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI em qualquer data de pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Securitização, os recursos existentes na Conta Centralizadora referentes ao Fundo de Reserva serão integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de remuneração e/ou amortização dos CRI, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento.

5.2.5. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Cessionária deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade das Cedentes a ser oportunamente indicada, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis

contados do contados do envio à Cessionária do termo de quitação que servirá para baixa do registro do regime fiduciário perante a entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430, emitido pelo Agente Fiduciário.

5.2.6. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão, livres de impostos, automaticamente o Fundo de Reserva.

5.3. Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, mediante dedução do Preço de Cessão um fundo de despesas, no montante necessário para fazer frente às despesas recorrentes e extraordinárias, presentes e futuras, de um ano de emissão, devendo sempre observar, no mínimo, o valor necessário para fazer frente às despesas da emissão incorridas ou a serem incorridas pela Securitizadora na administração do Patrimônio Separado para os próximos 12 (doze) meses (“Fundo de Despesas” e “Valor Mínimo do Fundo de Despesas”, respectivamente). As despesas extraordinárias e recorrentes de administração do Patrimônio Separado, presentes e futuras, serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso estes sejam insuficientes, com recursos do Patrimônio Separado, e, por fim, caso não haja disponibilidade de recursos no Patrimônio Separado, serão arcadas com recursos das Cedentes, sendo que em nenhuma hipótese a Securitizadora responderá pelas despesas da emissão com recursos próprios.

5.3.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão, livres de impostos, automaticamente o Fundo de Despesas.

5.3.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

5.3.3 O Fundo de Despesas deverá ser recomposto na forma prevista na Cláusula 5.2.4 abaixo, até, pelo menos, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em qualquer situação em que os valores lá depositados sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

5.3.4 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Cessionária às Cedentes neste sentido, as Cedentes deverão recompor o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no mesmo mês em que tenha sido verificado o desenquadramento, com

recursos próprios a serem transferidos para a Conta Centralizadora. A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Cessionária mensalmente na Data de Apuração.

5.3.5 Após a liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas e resgate de todos os CRI, o Fundo de Reserva será automaticamente extinto. Caso, nesse momento, ainda existam recursos depositados no Fundo de Despesas e/ou na Conta Centralizadora, parte destes valores serão restituídos de forma proporcional às Cedentes, na proporção indicada na Cláusula 2.6 acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data da referida liquidação e resgate, observada a manutenção de um montante mínimo referentes ao período de 12 (doze) meses de despesas, para custear eventuais despesas de liquidação, a ser integralmente restituído às Cedentes em até 30 (trinta) dias após o resgate de todos os CRI.

5.3.6 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Cessionária e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante as Cedentes, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido).  
(...)”

### **III. Alienação Fiduciária de Imóvel (Castelo Branco):**

“CONSIDERANDO QUE:

(a) A Nova Edição e a Depejota são legítimas proprietárias do imóvel objeto da matrícula nº 215 do Oficial de registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi/SP, adquirida por meio da “Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca” celebrada em 20 de janeiro de 2010, registrada junto ao 7º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme cópia de ambos os documentos no Anexo II deste Contrato (“Cartório de Registro de Imóveis” e “Imóvel”, respectivamente);  
(...)

(s) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias (conforme definido abaixo) e salvaguarda dos direitos da Fiduciária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total (“Obrigações Garantidas”), em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária e da Emissão dos CRI pela Fiduciária, serão constituídas em

favor da Fiduciária as seguintes garantias, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas: a outorga de garantia real na forma das Alienações Fiduciárias de Imóvel, nos termos deste Contrato, da garantia fidejussória na forma da Fiança (conforme definido no Termo de Securitização), a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização), do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), e do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização, e quando referidos em conjunto, “Garantias”); (...)

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Pelo presente Contrato, em garantia do fiel, correto integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos seguintes imóveis, cujas cópias das matrículas integram esse Contrato como Anexo II, bem como todo e qualquer direito relativo às matrículas que a Fiduciante detenha ou venha a possuir (“Alienação Fiduciária do Imóvel Castelo Branco” ou “Alienação Fiduciária”):

1.1.1 A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nelas já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2 O Imóvel encontra-se e deverá ser mantido pela Fiduciante inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, exceto por dívidas que tenham sido refinanciadas e estejam sendo pagas conforme cronograma estabelecido pela autoridade governamental competente.

1.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro deste Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.5 Exclusivamente para fins fiscais e sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1, as Partes atribuem ao Imóvel o valor de R\$28.660.000,00 (vinte e oito milhões e seiscentos e sessenta mil reais), conforme valor de mercado constante do último laudo de avaliação emitido. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”) será atribuído à presente garantia o valor disposto na forma da Cláusula Sexta abaixo.

1.6 As Partes estabelecem ainda, em comum acordo, exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas até a data de liquidação, que o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária do Imóvel Castelo Branco garantirá a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, observado o respectivo o Percentual Garantido (conforme abaixo definido), o qual para este Imóvel é de

22,63% (vinte e dois inteiros e sessenta e três centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Percentual Garantido”), que na data de emissão dos CRI corresponde à R\$16.968.879,41 (dezesesseis milhões, novecentos e sessenta e oito mil e oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e um centavos).”

## 2 CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as características descritas no Anexo I.

2.2 A descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo I foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

2.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.3 As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, do qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

2.4 Tendo em vista a existência de outras Garantias (atuais ou futuras, conforme aplicável) e a proteção dos interesses de terceiros adquirentes dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, poderá executar quaisquer das Garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente, sem qualquer ordem de prioridade, sem que isto afete a vigência e/ou a exequibilidade das demais Garantias, enquanto não satisfeita a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Cláusula 5.7.

## 3 CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 A presente Alienação Fiduciária do Imóvel Castelo Branco abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes ou futuras, os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato enquanto não quitadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2 A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam

ou venham a incidir sobre o Imóvel, mantendo-o em bom estado de manutenção, conservação e segurança. A Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada). A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3 Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária do Imóvel Castelo Branco nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, restarão constituídas as propriedades fiduciárias sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, enquanto vigorar a presente Alienação Fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

3.4 A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, ressalvado por tributos ou encargos que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Fiduciante e, cumulativamente, que a Fiduciante tenha apresentado garantia em juízo ou o valor do débito tenha sido depositado em juízo.

3.5 Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação respectiva, acompanhada dos comprovantes necessários.

3.6 A Fiduciante compromete-se, sempre que solicitado pela Fiduciária, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, a encaminhar cópia eletrônica (PDF) dos comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

3.7 Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8 A Fiduciante obriga-se a prenotar este Contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, nos termos previstos na Cláusula 8.1 abaixo, bem como cumprir tempestivamente quaisquer exigências então



apresentadas, observado, em qualquer caso, que este Contrato ou eventuais aditamentos deverá ser devidamente registrado nas matrículas do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da sua respectiva prenotação.

3.8.1 Eventuais aditamentos celebrados após o registro do presente Contrato deverão ser prenotados a registro em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, devendo, ainda, serem observadas as mesmas disposições dos itens “(i)” e “(ii)” da Cláusula 3.8 acima, bem como as disposições das Cláusulas abaixo.

3.8.2 Exclusivamente na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo previsto na Cláusula 3.8 será automaticamente prorrogado até duas vezes por igual período de 30 (trinta) dias, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.8.3 Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentará a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme o caso.

3.8.4 A Fiduciante obriga-se a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário comprovação do registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido registro, observado o prazo máximo previsto na Cláusula 3.8 e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.8.1, acima.

3.8.5 As Partes autorizam e requerem, desde já, que os Oficiais de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente Alienação Fiduciária. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. Ademais, as Partes requerem aos Cartórios 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. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.8.6 Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionada acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o

registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome da Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.

3.9 Após a quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis os competentes termos de quitação integral das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.9.1 A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, independentemente de assembleia dos titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.10 A Fiduciária tem o direito de vistoriar o Imóvel, desde que a visita seja solicitada com uma antecedência de 10 (dez) Dias Úteis e seja realizada em horário comercial a ser acordado Partes.”

#### **IV. Alienação Fiduciária de Imóvel (Colombo):**

“CONSIDERANDO QUE:

(a) A Nova Edição e Depejota são legítimas proprietárias do imóvel objeto da matrícula nº 57.223, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo, localizado na Rua Luiz Andreta, lote B-1, cidade de Colombo, estado do Paraná (“Cartório de Registro de Imóveis” e “Imóvel”, respectivamente);

(...)

(s) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias (conforme definido abaixo) e salvaguarda dos direitos da Fiduciária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total (“Obrigações Garantidas”), em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária e da Emissão dos CRI pela Fiduciária, serão constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas: a outorga de garantia real na forma das Alienações Fiduciárias de Imóvel, nos termos

deste Contrato, da garantia fidejussória na forma da Fiança (conforme definido no Termo de Securitização), a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização), do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), e do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização, e quando referidos em conjunto, “Garantias”);  
(...)

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Pelo presente Contrato, em garantia do fiel, correto integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretroatável, aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos seguintes imóveis, cujas cópias das matrículas integram esse Contrato como Anexo II, bem como todo e qualquer direito relativo às matrículas que a Fiduciante detenha ou venha a possuir (“Alienação Fiduciária do Imóvel Colombo” ou “Alienação Fiduciária”):

1.1.1 A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nelas já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2 O Imóvel encontra-se e deverá ser mantido pela Fiduciante inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, exceto por dívidas que tenham sido refinanciadas e estejam sendo pagas conforme cronograma estabelecido pela autoridade governamental competente.

1.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro deste Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.5 Exclusivamente para fins fiscais e sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1, as Partes atribuem ao Imóvel o valor de R\$3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais), conforme valor de mercado constante do último laudo de avaliação emitido. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”) será atribuído à presente garantia o valor disposto na forma da Cláusula Sexta abaixo.

1.6 As Partes estabelecem ainda, em comum acordo, que o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária do Imóvel garantirá, até a liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, observado o respectivo o Percentual Garantido (conforme abaixo definido), o qual para este Imóvel é de 2,92% (dois inteiros e noventa e dois centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Percentual Garantido”), que na data de emissão dos CRI

corresponde à R\$2.192.872,38 (dois milhões, cento e noventa e dois mil e oitocentos e setenta e dois reais e trinta e oito centavos).

## 2 CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as características descritas no Anexo I.

2.2 A descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo I foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

2.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.3 As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, do qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

2.4 Tendo em vista a existência de outras Garantias (atuais ou futuras, conforme aplicável) e a proteção dos interesses de terceiros adquirentes dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, poderá executar quaisquer das Garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente, sem qualquer ordem de prioridade, sem que isto afete a vigência e/ou a exequibilidade das demais Garantias, enquanto não satisfeita a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Cláusula 5.7.

## 3 CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 A presente Alienação Fiduciária do Imóvel Colombo abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes ou futuras, os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato enquanto não quitadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2 A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, mantendo-o em bom estado de manutenção, conservação e segurança. A Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no

conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada). A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3 Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária do Imóvel Colombo nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, restarão constituídas as propriedades fiduciárias sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, enquanto vigorar a presente Alienação Fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

3.4 A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, ressalvado por tributos ou encargos que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Fiduciante e, cumulativamente, que a Fiduciante tenha apresentado garantia em juízo ou o valor do débito tenha sido depositado em juízo.

3.5 Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação respectiva, acompanhada dos comprovantes necessários.

3.6 A Fiduciante compromete-se, sempre que solicitado pela Fiduciária, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, a encaminhar cópia eletrônica (PDF) dos comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

3.7 Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8 A Fiduciante obriga-se a prenotar este Contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, nos termos previstos na Cláusula 8.1 abaixo, bem como cumprir tempestivamente quaisquer exigências então apresentadas, observado, em qualquer caso, que este Contrato ou eventuais aditamentos deverá

ser devidamente registrado nas matrículas do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da sua respectiva prenotação.

3.8.1 Eventuais aditamentos celebrados após o registro do presente Contrato deverão ser prenotados a registro em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, devendo, ainda, serem observadas as mesmas disposições dos itens “(i)” e “(ii)” da Cláusula 3.8 acima, bem como as disposições das Cláusulas abaixo.

3.8.2 Exclusivamente na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo previsto na Cláusula 3.8 será automaticamente prorrogado até duas vezes por igual período de 30 (trinta) dias, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.8.3 Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentará a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme o caso.

3.8.4 A Fiduciante obriga-se a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário comprovação do registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido registro, observado o prazo máximo previsto na Cláusula 3.8 e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.8.1, acima.

3.8.5 As Partes autorizam e requerem, desde já, que os Oficiais de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente Alienação Fiduciária. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. Ademais, as Partes requerem aos Cartórios 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. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.8.6 Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionada acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do

Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome da Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.

3.9 Após a quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis os competentes termos de quitação integral das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.9.1 A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, independentemente de assembleia dos titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.10 A Fiduciária tem o direito de vistoriar o Imóvel, desde que a visita seja solicitada com uma antecedência de 10 (dez) Dias Úteis e seja realizada em horário comercial a ser acordado Partes.”

#### **V. Alienação Fiduciária de Imóvel (Corifeu):**

“CONSIDERANDO QUE:

(a) A Nova Edição e Depejota são legítimas proprietárias do imóvel objeto da matrícula nº 181.009, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na Avenida Corifeu de A. Marques, nº 4529, cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Cartório de Registro de Imóveis” e “Imóvel”, respectivamente);

(...)

(s) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias (conforme definido abaixo) e salvaguarda dos direitos da Fiduciária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total (“Obrigações Garantidas”), em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária e da Emissão dos CRI pela Fiduciária, serão constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas: a outorga de garantia real na forma das Alienações Fiduciárias de Imóvel, nos termos deste Contrato, da garantia fidejussória na forma da Fiança (conforme definido no Termo de

Securitização), a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização), do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), e do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização, e quando referidos em conjunto, “Garantias”); (...)

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Pelo presente Contrato, em garantia do fiel, correto integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos seguintes imóveis, cujas cópias das matrículas integram esse Contrato como Anexo II, bem como todo e qualquer direito relativo às matrículas que a Fiduciante detenha ou venha a possuir (“Alienação Fiduciária do Imóvel Corifeu” ou “Alienação Fiduciária”):

1.1.1 A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nelas já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2 O Imóvel encontra-se e deverá ser mantido pela Fiduciante inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, exceto por dívidas que tenham sido refinanciadas e estejam sendo pagas conforme cronograma estabelecido pela autoridade governamental competente.

1.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro deste Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.5 Exclusivamente para fins fiscais e sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1, as Partes atribuem ao Imóvel o valor de R\$16.570.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos e setenta mil reais), conforme valor de mercado constante do último laudo de avaliação emitido. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”) será atribuído à presente garantia o valor disposto na forma da Cláusula Sexta abaixo.

1.6 As Partes estabelecem ainda, em comum acordo, que o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária do Imóvel Corifeu garantirá, até a liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, observado o respectivo o Percentual Garantido (conforme abaixo definido), o qual para este Imóvel é de 14,68% (quatorze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Percentual Garantido”), que na data de emissão dos CRI corresponde à R\$11.011.419,25 (onze milhões, onze mil e quatrocentos e dezenove reais e vinte e cinco centavos).



## 2 CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as características descritas no Anexo I.

2.2 A descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo I foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

2.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.3 As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, do qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

2.4 Tendo em vista a existência de outras Garantias (atuais ou futuras, conforme aplicável) e a proteção dos interesses de terceiros adquirentes dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, poderá executar quaisquer das Garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente, sem qualquer ordem de prioridade, sem que isto afete a vigência e/ou a exequibilidade das demais Garantias, enquanto não satisfeita a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Cláusula 5.7.

## 3 CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 A presente Alienação Fiduciária do Imóvel Corifeu abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes ou futuras, os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato enquanto não quitadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2 A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, mantendo-o em bom estado de manutenção, conservação e segurança. A Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo,

os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada). A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3 Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária do Imóvel Corifeu nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, restarão constituídas as propriedades fiduciárias sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, enquanto vigorar a presente Alienação Fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

3.4 A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, ressalvado por tributos ou encargos que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Fiduciante e, cumulativamente, que a Fiduciante tenha apresentado garantia em juízo ou o valor do débito tenha sido depositado em juízo.

3.5 Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação respectiva, acompanhada dos comprovantes necessários.

3.6 A Fiduciante compromete-se, sempre que solicitado pela Fiduciária, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, a encaminhar cópia eletrônica (PDF) dos comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

3.7 Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8 A Fiduciante obriga-se a prenotar este Contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, nos termos previstos na Cláusula 8.1 abaixo, bem como cumprir tempestivamente quaisquer exigências então apresentadas, observado, em qualquer caso, que este Contrato ou eventuais aditamentos deverá ser devidamente registrado nas matrículas do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da sua respectiva prenotação.

3.8.1 Eventuais aditamentos celebrados após o registro do presente Contrato deverão ser prenotados a registro em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, devendo, ainda, serem observadas as mesmas disposições dos itens “(i)” e “(ii)” da Cláusula 3.8 acima, bem como as disposições das Cláusulas abaixo.

3.8.2 Exclusivamente na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo previsto na Cláusula 3.8 será automaticamente prorrogado até duas vezes por igual período de 30 (trinta) dias, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.8.3 Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentará a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme o caso.

3.8.4 A Fiduciante obriga-se a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário comprovação do registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido registro, observado o prazo máximo previsto na Cláusula 3.8 e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.8.1, acima.

3.8.5 As Partes autorizam e requerem, desde já, que os Oficiais de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente Alienação Fiduciária. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. Ademais, as Partes requerem aos Cartórios 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. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.8.6 Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionada acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome da Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.

3.9 Após a quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis os competentes termos de quitação integral das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.9.1 A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, independentemente de assembleia dos titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.10 A Fiduciária tem o direito de vistoriar o Imóvel, desde que a visita seja solicitada com uma antecedência de 10 (dez) Dias Úteis e seja realizada em horário comercial a ser acordado Partes.”

#### **VI. Alienação Fiduciária de Imóvel (Fukutaro):**

“CONSIDERANDO QUE:

(a) A Fiduciante é legítima proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 35.431 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, localizado na Estrada Particular Fukutaro Yida, cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo (“Cartório de Registro de Imóveis” e “Imóvel”, respectivamente);

(...)

(s) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias (conforme definido abaixo) e salvaguarda dos direitos da Fiduciária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total (“Obrigações Garantidas”), em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária e da Emissão dos CRI pela Fiduciária, serão constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas: a outorga de garantia real na forma das Alienações Fiduciárias de Imóvel, nos termos deste Contrato, da garantia fidejussória na forma da Fiança (conforme definido no Termo de Securitização), a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização), do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), e do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização, e quando referidos em conjunto, “Garantias”);

(...)

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Pelo presente Contrato, em garantia do fiel, correto integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos seguintes imóveis, cujas cópias das matrículas integram esse Contrato como Anexo II, bem como todo e qualquer direito relativo às matrículas que a Fiduciante detenha ou venha a possuir (“Alienação Fiduciária do Imóvel Fukutaro” ou “Alienação Fiduciária”):

1.1.1 A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nelas já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2 O Imóvel encontra-se e deverá ser mantido pela Fiduciante inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, exceto por dívidas que tenham sido refinanciadas e estejam sendo pagas conforme cronograma estabelecido pela autoridade governamental competente.

1.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro deste Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.5 Exclusivamente para fins fiscais e sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1, as Partes atribuem ao Imóvel o valor de R\$26.950.000,00 (vinte e seis milhões e novecentos e cinquenta mil reais), conforme valor de mercado constante do último laudo de avaliação emitido. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”) será atribuído à presente garantia o valor disposto na forma da Cláusula Sexta abaixo.

1.6 As Partes estabelecem ainda, em comum acordo, que o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária do Imóvel Fukutaro garantirá, até a liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, observado o respectivo o Percentual Garantido (conforme abaixo definido), o qual para este Imóvel é de 25,03% (vinte e cinco inteiros e três centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Percentual Garantido”), que na data de emissão dos CRI corresponde à R\$18.775.881,54 (dezoito milhões, setecentos e setenta e cinco mil e oitocentos e oitenta e um reais e cinquenta e quatro centavos).

## 2 CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as características descritas no Anexo I.

2.2 A descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo I foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

2.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.3 As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, do qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

2.4 Tendo em vista a existência de outras Garantias (atuais ou futuras, conforme aplicável) e a proteção dos interesses de terceiros adquirentes dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, poderá executar quaisquer das Garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente, sem qualquer ordem de prioridade, sem que isto afete a vigência e/ou a exequibilidade das demais Garantias, enquanto não satisfeita a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Cláusula 5.7.

### 3 CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 A presente Alienação Fiduciária do Imóvel Fukutaro abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes ou futuras, os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato enquanto não quitadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2 A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, mantendo-o em bom estado de manutenção, conservação e segurança. A Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada). A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de

qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3 Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária do Imóvel Fukutaro nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, restarão constituídas as propriedades fiduciárias sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, enquanto vigorar a presente Alienação Fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

3.4 A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, ressalvado por tributos ou encargos que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Fiduciante e, cumulativamente, que a Fiduciante tenha apresentado garantia em juízo ou o valor do débito tenha sido depositado em juízo.

3.5 Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação respectiva, acompanhada dos comprovantes necessários.

3.6 A Fiduciante compromete-se, sempre que solicitado pela Fiduciária, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, a encaminhar cópia eletrônica (PDF) dos comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

3.7 Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8 A Fiduciante obriga-se a prenotar este Contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, nos termos previstos na Cláusula 8.1 abaixo, bem como cumprir tempestivamente quaisquer exigências então apresentadas, observado, em qualquer caso, que este Contrato ou eventuais aditamentos deverá ser devidamente registrado nas matrículas do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da sua respectiva prenotação.

3.8.1 Eventuais aditamentos celebrados após o registro do presente Contrato deverão ser prenotados a registro em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, devendo,

ainda, serem observadas as mesmas disposições dos itens “(i)” e “(ii)” da Cláusula 3.8 acima, bem como as disposições das Cláusulas abaixo.

3.8.2 Exclusivamente na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo previsto na Cláusula 3.8 será automaticamente prorrogado até duas vezes por igual período de 30 (trinta) dias, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.8.3 Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentará a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme o caso.

3.8.4 A Fiduciante obriga-se a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário comprovação do registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido registro, observado o prazo máximo previsto na Cláusula 3.8 e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.8.1, acima.

3.8.5 As Partes autorizam e requerem, desde já, que os Oficiais de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente Alienação Fiduciária. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. Ademais, as Partes requerem aos Cartórios 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. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.8.6 Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionada acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome da Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.



3.9 Após a quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis os competentes termos de quitação integral das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.9.1 A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, independentemente de assembleia dos titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.10 A Fiduciária tem o direito de vistoriar o Imóvel, desde que a visita seja solicitada com uma antecedência de 10 (dez) Dias Úteis e seja realizada em horário comercial a ser acordado Partes.”

#### **VII. Alienação Fiduciária de Imóvel (Guarujá):**

“CONSIDERANDO QUE:

(a) A Nova Edição e Depejota são legítimas proprietárias do imóvel objeto da matrícula nº 54.174, expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá - SP, localizado na Avenida Puglisi, nº 255, cidade do Guarujá, estado de São Paulo (“Cartório de Registro de Imóveis” e “Imóvel”, respectivamente);

(...)

(s) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias (conforme definido abaixo) e salvaguarda dos direitos da Fiduciária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total (“Obrigações Garantidas”), em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária e da Emissão dos CRI pela Fiduciária, serão constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas: a outorga de garantia real na forma das Alienações Fiduciárias de Imóvel, nos termos deste Contrato, da garantia fidejussória na forma da Fiança (conforme definido no Termo de Securitização), a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização), do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), e do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização, e quando referidos em conjunto, “Garantias”);

(...)

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Pelo presente Contrato, em garantia do fiel, correto integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos seguintes imóveis, cujas cópias das matrículas integram esse Contrato como Anexo II, bem como todo e qualquer direito relativo às matrículas que a Fiduciante detenha ou venha a possuir (“Alienação Fiduciária do Imóvel Guarujá” ou “Alienação Fiduciária”):

1.1.1 A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nelas já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2 O Imóvel encontra-se e deverá ser mantido pela Fiduciante inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, exceto por dívidas que tenham sido refinanciadas e estejam sendo pagas conforme cronograma estabelecido pela autoridade governamental competente.

1.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro deste Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.5 Exclusivamente para fins fiscais e sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1, as Partes atribuem ao Imóvel o valor de R\$5.670.000,00 (cinco milhões e seiscentos e setenta mil reais), conforme valor de mercado constante do último laudo de avaliação emitido. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”) será atribuído à presente garantia o valor disposto na forma da Cláusula Sexta abaixo.

1.6 As Partes estabelecem ainda, em comum acordo, que o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária do Imóvel Guarujá garantirá, até a liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, observado o respectivo o Percentual Garantido (conforme abaixo definido), o qual para este Imóvel é de 5,03% (cinco inteiros e três centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Percentual Garantido”), que na data de emissão dos CRI corresponde à R\$3.773.999,25 (três milhões, setecentos e setenta e três mil e novecentos e noventa e nove reais e vinte e cinco centavos).

## 2 CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as características descritas no Anexo I.

2.2 A descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo I foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

2.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.3 As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, do qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

2.4 Tendo em vista a existência de outras Garantias (atuais ou futuras, conforme aplicável) e a proteção dos interesses de terceiros adquirentes dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, poderá executar quaisquer das Garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente, sem qualquer ordem de prioridade, sem que isto afete a vigência e/ou a exequibilidade das demais Garantias, enquanto não satisfeita a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Cláusula 5.7.

### 3 CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 A presente Alienação Fiduciária do Imóvel Guarujá abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes ou futuras, os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato enquanto não quitadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2 A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, mantendo-o em bom estado de manutenção, conservação e segurança. A Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada). A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de

qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3 Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária do Imóvel Guarujá nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, restarão constituídas as propriedades fiduciárias sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, enquanto vigorar a presente Alienação Fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

3.4 A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, ressalvado por tributos ou encargos que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Fiduciante e, cumulativamente, que a Fiduciante tenha apresentado garantia em juízo ou o valor do débito tenha sido depositado em juízo.

3.5 Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação respectiva, acompanhada dos comprovantes necessários.

3.6 A Fiduciante compromete-se, sempre que solicitado pela Fiduciária, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, a encaminhar cópia eletrônica (PDF) dos comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

3.7 Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8 A Fiduciante obriga-se a prenotar este Contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, nos termos previstos na Cláusula 8.1 abaixo, bem como cumprir tempestivamente quaisquer exigências então apresentadas, observado, em qualquer caso, que este Contrato ou eventuais aditamentos deverá ser devidamente registrado nas matrículas do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da sua respectiva prenotação.

3.8.1 Eventuais aditamentos celebrados após o registro do presente Contrato deverão ser prenotados a registro em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, devendo,

ainda, serem observadas as mesmas disposições dos itens “(i)” e “(ii)” da Cláusula 3.8 acima, bem como as disposições das Cláusulas abaixo.

3.8.2 Exclusivamente na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo previsto na Cláusula 3.8 será automaticamente prorrogado até duas vezes por igual período de 30 (trinta) dias, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.8.3 Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentará a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme o caso.

3.8.4 A Fiduciante obriga-se a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário comprovação do registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido registro, observado o prazo máximo previsto na Cláusula 3.8 e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.8.1, acima.

3.8.5 As Partes autorizam e requerem, desde já, que os Oficiais de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente Alienação Fiduciária. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. Ademais, as Partes requerem aos Cartórios 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. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.8.6 Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionada acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome da Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.

3.9 Após a quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis os competentes termos de quitação integral das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.9.1 A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, independentemente de assembleia dos titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.10 A Fiduciária tem o direito de vistoriar o Imóvel, desde que a visita seja solicitada com uma antecedência de 10 (dez) Dias Úteis e seja realizada em horário comercial a ser acordado Partes.”

#### **VIII. Alienação Fiduciária de Imóvel (Irajá):**

“CONSIDERANDO QUE:

(a) As Fiduciantes são legítimas proprietárias do imóvel objeto da matrícula nº 149.692, expedida pelo 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, localizado na Avenida Monsenhor Felix, nº 1.200, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (“Cartório de Registro de Imóveis” e “Imóvel”, respectivamente);

(...)

(s) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias (conforme definido abaixo) e salvaguarda dos direitos da Fiduciária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total (“Obrigações Garantidas”), em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária e da Emissão dos CRI pela Fiduciária, serão constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas: a outorga de garantia real na forma das Alienações Fiduciárias de Imóvel, nos termos deste Contrato, da garantia fidejussória na forma da Fiança (conforme definido no Termo de Securitização), a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização), do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), e do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização, e quando referidos em conjunto, “Garantias”);

(...)

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Pelo presente Contrato, em garantia do fiel, correto integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos seguintes imóveis, cujas cópias das matrículas integram esse Contrato como Anexo II, bem como todo e qualquer direito relativo às matrículas que a Fiduciante detenha ou venha a possuir (“Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá” ou “Alienação Fiduciária”):

1.1.1 A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nelas já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2 O Imóvel encontra-se e deverá ser mantido pela Fiduciante inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, exceto por dívidas que tenham sido refinanciadas e estejam sendo pagas conforme cronograma estabelecido pela autoridade governamental competente.

1.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro deste Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.5 Exclusivamente para fins fiscais e sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1, as Partes atribuem ao Imóvel o valor de R\$5.220.000 (cinco milhões e duzentos e vinte mil reais), conforme valor de mercado constante do último laudo de avaliação emitido. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”) será atribuído à presente garantia o valor disposto na forma da Cláusula Sexta abaixo.

1.6 As Partes estabelecem ainda, em comum acordo, que o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá garantirá, até a liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, observado o respectivo o Percentual Garantido (conforme abaixo definido), o qual para este Imóvel é de 4,63% (quatro inteiros e sessenta e três centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Percentual Garantido”), que na data de emissão dos CRI corresponde à R\$3.472.832,22 (três milhões, quatrocentos e setenta e dois mil e oitocentos e trinta e dois reais e vinte e dois centavos).

## 2 CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as características descritas no Anexo I.

2.2 A descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo I foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

2.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.3 As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, do qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

2.4 Tendo em vista a existência de outras Garantias (atuais ou futuras, conforme aplicável) e a proteção dos interesses de terceiros adquirentes dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, poderá executar quaisquer das Garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente, sem qualquer ordem de prioridade, sem que isto afete a vigência e/ou a exequibilidade das demais Garantias, enquanto não satisfeita a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Cláusula 5.7.

### 3 CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 A presente Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes ou futuras, os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato enquanto não quitadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2 A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, mantendo-o em bom estado de manutenção, conservação e segurança. A Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada). A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de



qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3 Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, restarão constituídas as propriedades fiduciárias sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, enquanto vigorar a presente Alienação Fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

3.4 A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, ressalvado por tributos ou encargos que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Fiduciante e, cumulativamente, que a Fiduciante tenha apresentado garantia em juízo ou o valor do débito tenha sido depositado em juízo.

3.5 Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação respectiva, acompanhada dos comprovantes necessários.

3.6 A Fiduciante compromete-se, sempre que solicitado pela Fiduciária, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, a encaminhar cópia eletrônica (PDF) dos comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

3.7 Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8 A Fiduciante obriga-se a prenotar este Contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, nos termos previstos na Cláusula 8.1 abaixo, bem como cumprir tempestivamente quaisquer exigências então apresentadas, observado, em qualquer caso, que este Contrato ou eventuais aditamentos deverá ser devidamente registrado nas matrículas do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da sua respectiva prenotação.

3.8.1 Eventuais aditamentos celebrados após o registro do presente Contrato deverão ser prenotados a registro em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, devendo,

ainda, serem observadas as mesmas disposições dos itens “(i)” e “(ii)” da Cláusula 3.8 acima, bem como as disposições das Cláusulas abaixo.

3.8.2 Exclusivamente na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo previsto na Cláusula 3.8 será automaticamente prorrogado até duas vezes por igual período de 30 (trinta) dias, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.8.3 Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentará a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme o caso.

3.8.4 A Fiduciante obriga-se a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário comprovação do registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido registro, observado o prazo máximo previsto na Cláusula 3.8 e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.8.1, acima.

3.8.5 As Partes autorizam e requerem, desde já, que os Oficiais de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente Alienação Fiduciária. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. Ademais, as Partes requerem aos Cartórios 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. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.8.6 Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionada acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome da Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.

3.9 Após a quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis os competentes termos de quitação integral das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.9.1 A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, independentemente de assembleia dos titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.10 A Fiduciária tem o direito de vistoriar o Imóvel, desde que a visita seja solicitada com uma antecedência de 10 (dez) Dias Úteis e seja realizada em horário comercial a ser acordado Partes.”

#### **IX. Alienação Fiduciária de Imóvel (JK):**

“CONSIDERANDO QUE:

(a) A Nova Edição e a Depejota são legítimas proprietárias do imóvel objeto da matrícula nº 126.441 , expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº s/n, cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Cartório de Registro de Imóveis” e “Imóvel”, respectivamente);

(...)

(s) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias (conforme definido abaixo) e salvaguarda dos direitos da Fiduciária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total (“Obrigações Garantidas”), em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Fiduciária e da Emissão dos CRI pela Fiduciária, serão constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas: a outorga de garantia real na forma das Alienações Fiduciárias de Imóvel, nos termos deste Contrato, da garantia fidejussória na forma da Fiança (conforme definido no Termo de Securitização), a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização), do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), e do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização, e quando referidos em conjunto, “Garantias”);

(...)

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Pelo presente Contrato, em garantia do fiel, correto integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos seguintes imóveis, cujas cópias das matrículas integram esse Contrato como Anexo II, bem como todo e qualquer direito relativo às matrículas que a Fiduciante detenha ou venha a possuir (“Alienação Fiduciária do Imóvel JK” ou “Alienação Fiduciária”):

1.1.1 A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nelas já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2 O Imóvel encontra-se e deverá ser mantido pela Fiduciante inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, exceto por dívidas que tenham sido refinanciadas e estejam sendo pagas conforme cronograma estabelecido pela autoridade governamental competente.

1.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro deste Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.4 O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.5 Exclusivamente para fins fiscais e sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1, as Partes atribuem ao Imóvel o valor de R\$28.290.000,00 (vinte e oito milhões e duzentos e noventa mil reais), conforme valor de mercado constante do último laudo de avaliação emitido. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme previsto na Resolução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”) será atribuído à presente garantia o valor disposto na forma da Cláusula Sexta abaixo.

1.6 As Partes estabelecem ainda, em comum acordo, que o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária do Imóvel JK garantirá, até a liquidação das Obrigações Garantidas, a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, observado o respectivo o Percentual Garantido (conforme abaixo definido), o qual para este Imóvel é de 25,07% (vinte e cinco inteiros e sete centésimos por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Percentual Garantido”), que na data de emissão dos CRI corresponde à R\$18.804.115,95 (dezoito milhões, oitocentos e quatro mil e cento e quinze reais e noventa e cinco centavos).

## 2 CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os fins dos artigos 22 e 24 da Lei 9.514, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas possuem as características descritas no Anexo I.

2.2 A descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo I foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina, e não será interpretada de modo a modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

2.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de alteração das características das Obrigações Garantidas acima previstas, as Partes comprometem-se a celebrar o pertinente aditamento ao presente Contrato, que também deverá ser levado a registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, às custas da Fiduciante, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.3 As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, do qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

2.4 Tendo em vista a existência de outras Garantias (atuais ou futuras, conforme aplicável) e a proteção dos interesses de terceiros adquirentes dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, poderá executar quaisquer das Garantias que lhe foram outorgadas, em conjunto ou isoladamente, sem qualquer ordem de prioridade, sem que isto afete a vigência e/ou a exequibilidade das demais Garantias, enquanto não satisfeita a totalidade das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Cláusula 5.7.

### 3 CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 A presente Alienação Fiduciária do Imóvel JK abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes ou futuras, os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato enquanto não quitadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2 A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, mantendo-o em bom estado de manutenção, conservação e segurança. A Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e do regramento da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada). A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de

qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária do Imóvel exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3 Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária do Imóvel JK nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, restarão constituídas as propriedades fiduciárias sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, enquanto vigorar a presente Alienação Fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

3.4 A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, ressalvado por tributos ou encargos que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Fiduciante e, cumulativamente, que a Fiduciante tenha apresentado garantia em juízo ou o valor do débito tenha sido depositado em juízo.

3.5 Se a Fiduciária vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado, algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação respectiva, acompanhada dos comprovantes necessários.

3.6 A Fiduciante compromete-se, sempre que solicitado pela Fiduciária, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, a encaminhar cópia eletrônica (PDF) dos comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

3.7 Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8 A Fiduciante obriga-se a prenotar este Contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, nos termos previstos na Cláusula 8.1 abaixo, bem como cumprir tempestivamente quaisquer exigências então apresentadas, observado, em qualquer caso, que este Contrato ou eventuais aditamentos deverá ser devidamente registrado nas matrículas do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da sua respectiva prenotação.

3.8.1 Eventuais aditamentos celebrados após o registro do presente Contrato deverão ser prenotados a registro em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura, devendo,

ainda, serem observadas as mesmas disposições dos itens “(i)” e “(ii)” da Cláusula 3.8 acima, bem como as disposições das Cláusulas abaixo.

3.8.2 Exclusivamente na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo previsto na Cláusula 3.8 será automaticamente prorrogado até duas vezes por igual período de 30 (trinta) dias, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.8.3 Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentará a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme o caso.

3.8.4 A Fiduciante obriga-se a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário comprovação do registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido registro, observado o prazo máximo previsto na Cláusula 3.8 e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.8.1, acima.

3.8.5 As Partes autorizam e requerem, desde já, que os Oficiais de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente Alienação Fiduciária. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. Ademais, as Partes requerem aos Cartórios 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. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.8.6 Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionada acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome da Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel.

3.9 Após a quitação das Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar aos Cartórios de Registro de Imóveis os competentes termos de quitação integral das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.9.1 A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, independentemente de assembleia dos titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.10 A Fiduciária tem o direito de vistoriar o Imóvel, desde que a visita seja solicitada com uma antecedência de 10 (dez) Dias Úteis e seja realizada em horário comercial a ser acordado Partes.”

#### **X. Cessão Fiduciária de Recebíveis:**

##### “CLÁUSULA II CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Em garantia do fiel, correto, integral e pontual cumprimento da totalidade: (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias e salvaguarda dos direitos da Cessionária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão do Créditos Imobiliários e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total e da Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Obrigações Garantidas”), as Cedentes, por este Contrato e na melhor forma de direito, nos termos do artigo 41 da Lei nº 11.076, parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728”), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, e dos artigos 1.361 a 1.368 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), bem como dos demais normativos aplicáveis, cedem e transferem fiduciariamente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Cedentes com a posse direta) (a) dos direitos creditórios principais e acessórios que vierem a ser futuramente detidos pelas Cedentes decorrentes da exploração (inclusive por meio de locação ou sublocação que vierem a ser celebrados com terceiros que não sejam os atuais locatários) dos Imóveis Lastro (“Devedores Recebíveis Imóveis” e “Recebíveis Imóveis”); (b) dos direitos creditórios principais e acessórios que vierem a ser futuramente detidos pelas Cedentes decorrentes de aluguéis oriundos de novos contratos de locação de determinados imóveis, que não os Imóveis Lastro, a serem celebrados com novos locatários (“Devedores Recebíveis Outros



Imóveis” e “Recebíveis Locação Outros Imóveis”, sendo Devedores Recebíveis Imóveis e Devedores Recebíveis Outros Imóveis, quando considerados em conjunto denominados “Devedores”, e Recebíveis Imóveis e Recebíveis Locação Outros Imóveis, quando considerados em conjunto denominados “Recebíveis Locação” e em conjunto com “Sobejo”, doravante denominados “Recebíveis”) (“Cessão Fiduciária”).

2.1.1. A transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis, pelas Cedentes à Cessionária, operar-se-á, conforme o caso, a partir da data de celebração do Termo de Cessão no caso dos Recebíveis Locação e nesta data no caso do Sobejo, e vigorará até (a) o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas; ou (b) a integral excussão da Cessão Fiduciária, desde que a Cessionária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva.

2.1.2. Até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, as Cedentes se obrigam a adotar todas as medidas e providências necessárias, que estejam dentro de sua capacidade operacional e jurídica, e dentro do seu controle, no sentido de assegurar que a Cessionária mantenha preferência absoluta com relação ao recebimento dos Recebíveis.

2.1.3. As Cedentes obrigam-se a enviar, à Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da verificação de não atendimento do Índice Mínimo de Locação (conforme abaixo definido), notificação, na qual deverá conter como anexo o relatório contendo a indicação dos Recebíveis a serem cedidos, oriundos de locação ou sublocação dos Imóveis Lastro ou da locação de outros imóveis das Cedentes. Posteriormente, a Cessionária terá o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação enviada pelas Cedentes, para verificar o atendimento aos Critérios de Elegibilidade. Atendidos os Critérios de Elegibilidade, conforme verificado pela Cessionária, observado o Índice Mínimo de Locação (conforme abaixo definido) pro-forma (isto é, considerando a contribuição dos Recebíveis a serem cedidos), deverá ser celebrado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da validação dos Critérios de Elegibilidade pela Cessionária, termo de cessão para indicar os Recebíveis Locação, nos termos do modelo constante como Anexo III a este Contrato (“Termo de Cessão”), sendo certo que, após a celebração do Termo de Cessão, os créditos imobiliários descritos em tal instrumento incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de “Recebíveis Imóveis” ou “Recebíveis Locação Outros Imóveis”, conforme o caso, bem como a definição de “Recebíveis”, em qualquer das hipóteses.

2.2. As Cedentes se obrigam a notificar os respectivos Devedores, nos termos da cláusula 2.2.1 abaixo, para que estes realizem os pagamentos dos Recebíveis (bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Cedentes com relação aos Recebíveis), diretamente na Conta Centralizadora, exclusivamente em moeda corrente nacional.

2.2.1. Para fins do disposto na Cláusula 2.2 acima e no artigo 290 do Código Civil, e observado o disposto na Cláusula 2.2.2 abaixo, as Cedentes obrigam-se a, (a) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do respectivo Termo de Cessão, notificar, uma única vez, os respectivos Devedores, conforme o modelo de notificação apresentado no Anexo II, a respeito da presente cessão fiduciária dos Recebíveis Locação (“Notificação de Cessão Fiduciária”); e (b) em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio da Notificação de Cessão Fiduciária, apresentar à

Cessionária a comprovação do “de acordo” dos Devedores . A Notificação de Cessão Fiduciária poderá ser enviada, pelas Cedentes aos respectivos Devedores: (i) por correio, sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação de recebimento eletrônico

2.2.2. Caso as Cedentes venham a receber quaisquer Recebíveis (bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Cedentes com relação aos Recebíveis) de forma diversa da prevista neste Contrato, deverão (i) recebê-los na qualidade de fiel depositária da Cessionária (conforme previsto nos artigos 627 e seguintes do Código Civil), (ii) comunicar tal fato à Cessionária e depositar a totalidade dos valores assim recebidos diretamente na Conta Centralizadora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos respectivos créditos, sem qualquer dedução ou desconto, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade para tanto.

2.2.3. A Fiduciante autoriza desde já, que a totalidade dos Recebíveis depositados na Conta Centralizadora seja utilizada, observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, em cada Data de Pagamento: (i) para a recomposição do Fundo de Despesas até, pelo menos, o Montante Mínimo do Fundo de Despesas; (ii) na realização do pagamento dos Juros Remuneratórios do CRI (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) na realização da Amortização Programada dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); (iv) na realização de amortização extraordinária ou resgate dos CRI, nos termos definidos no Termo de Securitização; e (v) para o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas.

2.2.4. As Cedentes, às suas próprias expensas, deverão tomar todas as providências necessárias para cobrar os Recebíveis, assim que exigíveis, seja judicial ou extrajudicialmente, atuando de forma diligente, de acordo com as práticas de cobrança usuais de mercado para operações de mesma espécie.

2.3. Fiel Depositário dos Documentos Comprobatórios. A Cessionária, neste ato, irrevogável e irretratavelmente, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, nomeia as Cedentes como fiéis depositárias dos documentos representativos dos Recebíveis (“Documentos Comprobatórios”), os quais incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, quando celebrados, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de “Recebíveis”. As Cedentes se obrigam, às suas expensas, a garantir a boa manutenção, conservação e preservação dos Documentos Comprobatórios, que deverão ser mantidos nas respectivas sedes das Cedentes, caso sejam documentos emitidos fisicamente, ou em banco de dados, caso sejam documentos emitidos eletronicamente, bem como a exibi-los e/ou disponibilizá-los a qualquer momento que forem exigidos pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados a partir de sua solicitação, ou em prazo menor, caso seja assim determinado por ordem judicial ou ordem de órgão regulatório, no lugar em que for determinado, especialmente no caso de sobrevir à sustação judicial do protesto. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente cessão fiduciária em garantia, as Cedentes deterão a posse direta dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e a posse indireta dos mesmos serão detidas pela Cessionária, e observado que as Cedentes não poderão transferir a posse direta dos Documentos Comprobatórios para terceiros sem a prévia autorização, por escrito, da Cessionária,

mediante a aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de investidores, nos termos do Termo de Securitização.

2.4. As Obrigações Garantidas têm suas características devidamente descritas no Anexo I ao presente Contrato, em cumprimento ao disposto no artigo 66-B da Lei nº 4.728.

2.5. Adicionalmente e sem prejuízo do previsto na Cláusula 2.1 acima, as Cedentes por este Contrato e na melhor forma de direito, cedem e transferem fiduciariamente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da diferença que sobejar do valor obtido em primeiro ou segundo leilão (“Sobejo”) em caso de eventual excussão da alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis Lastro, obrigando-se a orientar quaisquer terceira a depositar a totalidade dos recursos atinentes ao Sobejo na Conta Centralizadora.

2.5.1. Na hipótese de as Cedentes receberem qualquer valor atinente ao Sobejo, as Cedentes obrigam-se a, de maneira irrevogável e irretratável, (i) comunicar tal fato à Fiduciária no prazo de 1 (um) Dia Útil da data do recebimento do Sobejo (ainda que parcial); (ii) acolher os correspondentes recursos assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositário de tais recursos; e (iii) transferir para a Conta Centralizadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento do Sobejo (total ou parcialmente), todos e quaisquer valores recebidos a título de Sobejo, sob pena de multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, ambos incidentes sobre as quantias não repassadas no prazo previsto nesta cláusula.

2.5.2. Até a comprovação do devido pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Cedentes não poderão realizar qualquer tipo de negócio tendo por objeto, direta ou indiretamente, o Sobejo.”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório, caso aplicável:

- (i) Não envio da declaração de cumprimento de obrigações.
- (ii) Não cumprimento de obrigações de caráter documental\*.

---

\*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe [cedoc@pentagonotrustee.com.br](mailto:cedoc@pentagonotrustee.com.br)

