



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

Pelo presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças*" ("Contrato"), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e na melhor forma de direito:

na qualidade de alienante fiduciante,

OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar, CEP 02598-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 20.319.417/0001-29, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35300465709, sessão de 30 de abril de 2014, autorizada a praticar o presente ato de acordo com o previsto nos artigos 7º ao 13º da referida constituição, neste ato representada por Francisco Mesquita Neto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 6.231.861-5 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 956.157.418-72 e Fernando Crissiuma Mesquita, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 6.580.583-5 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 021.392.968-69, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 55, Bairro Limão, CEP 02.546-000, na forma de seu estatuto social ("Fiduciante");

na qualidade de credor fiduciário,

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.21.54.411, sessão de 22 de outubro de 2020, autorizada a praticar o presente ato de acordo com o previsto na alínea (f) da cláusula segunda de seu contrato social, neste ato representada pelos signatários abaixo, na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário"), representando a comunhão dos titulares das debêntures da 4ª (quarta) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista");

e, na qualidade de interveniente anuentes,

S.A. "O ESTADO DE S. PAULO", sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar, CEP 02598-900, inscrita no CNPJ/ME sob o

(Assinaturas manuscritas)

nº 61.533.949/0001-41, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300044266, autorizada a praticar o presente ato de acordo com o previsto nos artigos 7º e 20º de seu estatuto social, neste ato representada por Francisco Mesquita Neto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 6.231.861-5 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 956.157.418-72 e Marcos Aurélio Pereira Bueno, brasileiro, contador, casado, portador da cédula de identidade RG nº 16.963.712-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 105.000.358-65, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Caetano Álvares, nº 55, Limão, CEP 02546-000, na forma do seu Estatuto Social ("Emissora");

OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 100, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.688.912/0001-23, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.300.157.036, autorizada a praticar o presente ato de acordo com o previsto no artigo 12, alínea "b", parágrafo 1º, de seu estatuto social, neste ato representada Francisco Mesquita Neto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 6.231.861-5 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 956.157.418-72 e Marcos Aurélio Pereira Bueno, brasileiro, contador, casado, portador da cédula de identidade RG nº 16.963.712-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 105.000.358-65, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Caetano Álvares, nº 55, Limão, CEP 02546-000, na forma de seu Estatuto Social ("OESP Mídia"); e

AGÊNCIA ESTADO S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 55, 6º andar, CEP 02.598-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.652.961/0001-38, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo, sob NIRE 35.300.202.112, autorizada a praticar o presente ato de acordo com o previsto nos artigos 7º, 15º e 20º do estatuto social, neste ato representada por Francisco Mesquita Neto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 6.231.861-5 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 956.157.418-72 e Marcos Aurélio Pereira Bueno, brasileiro, contador, casado, portador da cédula de identidade RG nº 16.963.712-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 105.000.358-65, com endereço comercial na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Caetano Álvares, nº 55, Limão, CEP 02546-000, na forma de seu Estatuto Social ("Agência Estado").

Para os fins deste Contrato, a Fiduciante, o Agente Fiduciário e as Interveniente Anuentes são doravante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".



CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 21 de novembro de 2017, aprovou, dentre outras matérias, os termos e condições da 4ª (quarta) emissão ("Emissão") de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e fidejussória adicional, em série única, da Emissora ("Debêntures"), nos termos do artigo 59, caput, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), as quais serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta");
- (ii) em 21 de dezembro de 2017, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da S.A. "O Estado de S. Paulo"*", o qual foi registrado e arquivado na JUCESP em 08 de janeiro de 2018 sob o nº ED002377-2/000 e no 9º Oficial de Registro e Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo em 22 de dezembro de 2017 sob o nº 1.310.968 ("Escritura de Emissão Original");
- (iii) em 21 de dezembro de 2017, a Fiduciante outorgou em favor do Agente Fiduciário, garantia de hipoteca em segundo grau sobre o Imóvel Alienado (conforme abaixo definido), nos termos da Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em 2º Grau, lavrada no livro 3770, folha 067, junto ao 26º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Hipoteca");
- (iv) os Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 15 de setembro de 2020, aprovaram, por unanimidade, dentre outras matérias: **(a)** a alteração da garantia real constituída na forma de hipoteca para alienação fiduciária; e **(b)** a celebração de aditamento à Escritura de Emissão para refletir o previsto no item (a) acima e nas outras matérias deliberadas na referida assembleia ("AGD 15.09.2020");
- (v) em 23 de outubro de 2020, as Partes, em conjunto com a OESP Mídia e a Agência Estado, celebraram o "*Primeiro Aditamento e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da S.A. "O Estado de S. Paulo"*", o qual foi registrado e arquivado na

2

✓

✓

✓

✓

✓



JUCESP em 25 de novembro de 2020 sob o nº ED002377-2/001 ("Primeiro Aditamento") e, em conjunto com a Escritura de Emissão Original, "Escritura de Emissão";

- (vi) nesta data, o Agente Fiduciário celebra o Termo de Liberação de Hipoteca, referente a liberação da Hipoteca, o qual será averbado junto ao Cartório de RGI (conforme abaixo definido), observado o disposto no presente Contrato ("Termo de Liberação de Hipoteca");
- (vii) em garantia do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) foram outorgadas as seguintes garantidas: **(a)** fiança prestada em favor dos Debenturistas pela Fiduciante, pela OESP Mídia e pela Agência Estado; **(b)** a Hipoteca que será liberada, conforme item (vi) acima; e **(c)** a presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido);
- (viii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM AS PARTES celebrar o presente Contrato, que será regido pelas seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculas, terão o significado a elas atribuído neste Contrato, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste Contrato, terão o significado previsto na Escritura de Emissão; **(b)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(c)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

CLÁUSULA II – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM CONDIÇÃO SUSPENSIVA

2.1. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante perante o Agente Fiduciário no âmbito da Escritura de Emissão, conforme descritas e caracterizadas no **Anexo II** ao presente Contrato ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), do artigo 51 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, com a redação dada pela Lei



nº 10.931, e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") (artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável), em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente ao Agente Fiduciário o imóvel de sua propriedade objeto das matrículas nº 70.913, nº 62.990 e nº 62.991, registrada(s) perante o 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel Alienado" e "Cartório de RGI", respectivamente), devidamente descrito e caracterizado no **Anexo I** a este Contrato, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes, uma vez verificado o cumprimento da Condição Suspensiva (conforme definido abaixo), de modo que com a constituição da propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse do Imóvel Alienado, tornando-se o Agente Fiduciário possuidor indireto do Imóvel Alienado, sem quaisquer reservas ou restrições, assegurada a livre utilização do Imóvel Alienado pela Fiduciante, por sua conta e risco, enquanto adimplente ("Alienação Fiduciária").

2.2. A transferência da propriedade fiduciária, domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel Alienado, pela Fiduciante ao Agente Fiduciário, uma vez verificado o cumprimento da Condição Suspensiva (conforme definido abaixo), vigorará até o efetivo e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

2.3. A Alienação Fiduciária não implica a transferência para o Agente Fiduciário, ou seus sucessores, de quaisquer das obrigações ou responsabilidades da Fiduciante decorrentes da propriedade do Imóvel Alienado, incluindo as obrigações *propter rem*, permanecendo a Fiduciante como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei.

2.4. O Agente Fiduciário, por si ou por seus representantes devidamente constituídos, não serão responsabilizados, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno do Imóvel Alienado, uma vez que é proprietário exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel e não detém a posse direta do Imóvel Alienado.

2.5. Todos e quaisquer documentos representativos da propriedade, pela Fiduciante, do Imóvel Alienado ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos no domicílio da Fiduciante e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Imóvel Alienado". Fica desde já esclarecido que, para os fins e efeitos da presente Alienação Fiduciária, a Fiduciante deterá a posse direta do Imóvel Alienado e dos seus respectivos Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e posse indireta do Imóvel Alienado será detida pelo Agente Fiduciário.

2.6. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências no sentido de manter existentes, válidos, eficazes, exigíveis e em pleno vigor, sem qualquer ônus, restrição, ou condição, os direitos reais de garantia constituídos em favor do Agente Fiduciário nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos com relação ao Imóvel Alienado.



2.7. Para fins de registro do ônus ora constituído sobre o Imóvel Alienado, a Fiduciante apresentou ao Agente Fiduciário, nesta data, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual constitui o **Anexo III** a este Contrato.

2.8. Nos termos dos artigos 121 e 125 do Código Civil, a eficácia da presente Alienação Fiduciária está sujeita à formalização perante o Cartório de RGI da liberação da Hipoteca constituída sobre o Imóvel Alienado, a qual deverá ser comprovada por meio da averbação na matrícula do Imóvel Alienado do Termo de Liberação de Hipoteca ("Condição Suspensiva"), que ocorrerá de forma concomitante com o registro nos termos da Cláusula 3.1.1. abaixo.

2.9. As Partes concordam que, após a verificação da Condição Suspensiva, a presente Alienação Fiduciária se tornará automaticamente eficaz.

CLÁUSULA III– DAS FORMALIDADES E REGISTROS

3.1. Observado o disposto na Cláusula 2.8 acima e nesta Cláusula 3.1 e seguintes, a garantia objeto do presente Contrato será prenotada para registro no Cartório de RGI, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ("Prazo de Prenotação"), cabendo: **(a)** à Fiduciante apresentar todos os documentos que eventualmente se façam necessários para cumprir quaisquer exigências do Cartório de RGI competente para tais registros; **(b)** ao Agente Fiduciário enviarem à Fiduciante todos os documentos relativos ao próprio Agente Fiduciário que eventualmente se façam necessários para cumprir quaisquer exigências do Cartório de RGI para tais registros; e **(c)** às Partes firmarem todos e quaisquer aditamentos e/ou rratificações que se façam necessárias para o cumprimento de eventuais exigências do Cartório de RGI para tais registros.

3.1.1. A Fiduciante deverá apresentar ao Agente Fiduciário **(a)** a comprovação da prenotação da presente Alienação Fiduciária junto ao Cartório de RGI, ao final do Prazo para Prenotação, sendo que tal comprovação deverá ser realizada pelo envio de cópia do documento emitido pelo Cartório de RGI de forma eletrônica em até 5 (cinco) dias corridos da data da prenotação; **(b)** o presente instrumento devidamente registrado no Cartório de RGI no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da sua prenotação, observado que o respectivo prazo poderá ser estendido por igual período caso ocorra qualquer exigência pelo Cartório de RGI; **(c)** 1 (uma) via original do presente Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro; e **(d)** uma cópia do traslado da respectiva matrícula, após o registro.



3.1.2. No prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato, a Fiduciante deverá efetuar o protocolo de averbação de tal aditamento no Cartório de RGI.

3.2. Na hipótese de descumprimento pela Fiduciante das obrigações assumidas na Cláusula 3.1 acima, o Agente Fiduciário fica autorizado a proceder aos atos de registro deste Contrato ou averbação de eventual aditamento no Cartório de RGI, devendo a Fiduciante reembolsar o Agente Fiduciário de todos os custos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua comprovação. A realização do registro pelo Agente Fiduciário não isentará a Fiduciante do descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos da Escritura de Emissão.

3.3. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e tributos das averbações e registros previstos neste Contrato serão de responsabilidade única e exclusiva da Fiduciante.

CLÁUSULA IV – DO VALOR DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1. O valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 70.913, nesta data, é de R\$26.110.000,00 (vinte e seis milhões, cento e dez mil reais) ("Valor de Avaliação Imóvel 70.913"), o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 62.990, nesta data, é de R\$103.365.000,00 (cento e três milhões, trezentos e sessenta e cinco mil reais) ("Valor de Avaliação Imóvel 62.990") e o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 62.991, nesta data, é de R\$29.465.000,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) ("Valor de Avaliação Imóvel 62.991" e, em conjunto com o Valor de Avaliação Imóvel 70.913 e o Valor de Avaliação Imóvel 62.990, o "Valor Total de Avaliação dos Imóveis"), de modo que o Valor Total de Avaliação dos Imóveis correspondente a R\$158.940.000,00 (cento e cinquenta e oito milhões, novecentos e quarenta mil reais), representando 228,3621% (duzentos e vinte e oito inteiros e três mil e seiscentos e vinte e um milésimos por cento) do Valor Total da Emissão (conforme definido no Anexo II deste Contrato) das Obrigações Garantidas, sendo que durante todo o prazo de vigência deste Contrato, o Valor de Venda Forçada (conforme abaixo definido) do Imóvel Alienado deverá corresponder ao valor mencionado na Cláusula 8.1 abaixo.

4.1.1. Em caso de alteração do Valor Total de Avaliação dos Imóveis, para menos, em margem igual ou superior a 20% (vinte por cento), as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato substancialmente conforme modelo constante do **Anexo IV**, observado o prazo para registro do referido aditamento constante da Cláusula 3.1 acima.

CLÁUSULA V – DO REFORÇO DE GARANTIA

5.1. Na hipótese do Imóvel Alienado vir a ser objeto de desapropriação, confisco, total ou parcial, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta e/ou do direito

2

✓

✓



de livre utilização do Imóvel Alienado ("Evento de Reforço"), a Fiduciante deverá comunicar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento do Evento de Reforço, sendo certo que a locação dos respectivos Imóveis não deverá ser entendida como um Evento de Reforço.

5.2. A Fiduciante deverá apresentar um laudo de avaliação do Imóvel Alienado, a ser realizado por empresa de renome, notória reputação e especializada em avaliação de imóveis da mesma natureza do Imóvel Alienado, que costumeiramente atue na região onde está localizado o Imóvel Alienado, conforme aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral dos Debenturistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da referida Assembleia Geral dos Debenturistas, de forma a apurar o valor depreciado do Imóvel Alienado ("Valor Depreciado para Reforço"), sendo que caso haja uma redução do Valor Total de Avaliação dos Imóveis igual ou superior a 20% (vinte por cento), a Fiduciante se obriga a realizar um Reforço de Garantia (conforme abaixo definido).

5.2.1. Na hipótese da Fiduciante não apresentar novo laudo de avaliação no prazo mencionado na Cláusula 5.2 acima, o Agente Fiduciário deverá apresentar o laudo de avaliação às custas da Fiduciante, mediante a antecipação do valor pelos investidores, que serão reembolsados tão logo a Emissora efetue o reembolso.

5.3. A Fiduciante terá até 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento de notificação sobre o Valor Depreciado para Reforço para apresentar novo bem imóvel e/ou outros tipos de ativo ao Agente Fiduciário, de forma a recompor o Valor Depreciado de Reforço, de forma satisfatória ao Agente Fiduciário ("Reforço de Garantia"), representando os Debenturistas que decidiram em Assembleia Geral de Debenturista.

5.3.1. Na hipótese do Agente Fiduciário não aceitar, de forma justificada, o(s) novo(s) bem(ns), a Fiduciante poderá apresentar novos bens, desde que estejam livre de quaisquer ônus, nos critérios apontados pelo Agente Fiduciário, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, observado que na hipótese das Partes não encontrarem uma solução dentro do referido prazo, a Fiduciante se obriga a amortizar o Valor de Venda Forçada para Reforço em até 10 (dez) Dias Úteis da comunicação do Agente Fiduciário a respeito da não concordância em relação aos novos bens apresentados pela Fiduciante.

5.3.2. Sempre que for efetuado um Reforço de Garantia por meio da alienação fiduciária de novos imóveis, as Partes deverão celebrar um contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, substancialmente na forma deste Contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da aprovação do Agente Fiduciário mencionada na Cláusula 5.3.1 acima.

CLÁUSULA VI – DO EVENTO DE EXCUSSÃO

6.1. Na ocorrência de declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de uma Hipótese de Vencimento Antecipado ou o não pagamento das obrigações garantidas no prazo final, nos termos previstos na Escritura de Emissão, sem que



haja o regular adimplemento da respectiva obrigação, estará configurado um evento de excussão da presente garantia ("Evento de Excussão").

6.2. A ocorrência de qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1 acima acarretará à Fiduciante a imediata responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos na Escritura de Emissão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável e o Agente Fiduciário poderá, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.

6.3. Após o prazo de carência de 15 (quinze) dias contatos da data em que tiver ocorrido a mora e desde que tenha sido decretado o vencimento antecipado, o Agente Fiduciário iniciará o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514, observado o disposto na Cláusula XII deste Contrato.

6.4. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 9.514, a Fiduciante será intimada para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação pelo Cartório de RGI, mediante o pagamento da totalidade do saldo devedor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

6.4.1. O pagamento do principal das Obrigações Garantidas, sem os juros e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

- (a) a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário, diretamente, ao oficial do Cartório de RGI, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- (b) a diligência de intimação será realizada pelo respectivo oficial do Cartório de RGI da circunscrição imobiliária onde se localizar cada Imóvel Alienado, podendo, a critério desse cartório, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel Alienado, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de



recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;

- (c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu(s) representante(s) ou a procurador(es) regularmente constituído(s);
- (d) quando, por 2 (duas) vezes, o oficial do Cartório de RGI ou de cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (e) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (d) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e
- (f) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo respectivo oficial do Cartório de RGI ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca responsável pela diligência e informado ao oficial do Cartório de RGI competente que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

6.6. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: **(a)** entregando, em dinheiro ou mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, caso aplicável, ao Cartório de RGI o valor necessário para a purgação da mora, conforme procedimento aplicáveis para tal; ou **(b)** entregando ao Cartório de RGI cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Agente Fiduciário ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao respectivo Cartório de RGI. Na hipótese contemplada pelo item (b), a entrega do cheque ao Cartório de RGI competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Agente Fiduciário requerer que o Cartório de RGI competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, da titularidade fiduciária do Imóvel Alienado em questão.



6.7. Purgada a mora perante o Cartório de RGI competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Cartório de RGI competente entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.6 acima, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

6.7.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de RGI competente.

6.8. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos neste Contrato e/ou na Escritura de Emissão.

6.9. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, poderá o Agente Fiduciário, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, requerer ao Cartório de RGI competente, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514, que **(a)** certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora; e **(b)** consolide, em nome do Agente Fiduciário, a propriedade plena do Imóvel Alienado, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previsto no presente Contrato.

6.10. Consolidada a propriedade do Imóvel Alienado em nome do Agente Fiduciário, este, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade, promoverá leilão público extrajudicial para a alienação do Imóvel Alienado, observado o procedimento disposto no artigo 27 da Lei 9.514 e nas Cláusulas XIII e IX abaixo.

CLÁUSULA VII – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- (a)** manter a propriedade e posse válida e plena do Imóvel Alienado;
- (b)** a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário todos os contratos, certidões, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros solicitados pelo Agente Fiduciário, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possam, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para **(i)** proteger o Imóvel Alienado, **(ii)** garantir o cumprimento das

h

h

h



obrigações assumidas neste Contrato e na Escritura de Emissão, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

- (c) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas pelo Agente Fiduciário para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Alienação Fiduciária aqui constituída;
- (d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel Alienado livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza que afetem o fluxo de pagamento das Obrigações Garantidas;
- (e) permitir que o Agente Fiduciário, ou, ainda, terceiros por ele indicados, façam vistorias ao Imóvel Alienado para assegurar seu direito, mediante notificação prévia com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência à data da vistoria, sempre acompanhado de preposto da Fiduciante e desde que não interfira nas atividades da Fiduciante no Imóvel Alienado;
- (f) observar a obrigação de recompor o Valor Depreciado de Reforço, caso ocorra um Evento de Reforço, observada o disposto neste Contrato;
- (g) obter e/ou cumprir, conforme o caso, todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares (incluindo eventual consentimento de terceiros) necessárias à realização, efetivação, liquidação e boa ordem da presente Alienação Fiduciária;
- (h) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios do Imóvel Alienado, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositário dos Documentos Comprobatórios do Imóvel Alienado, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, ao Agente Fiduciário e/ou ao juízo competente, e/ou órgão regulador quando solicitados, dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, caso solicitado pelo juízo competente e/ou órgão regulador, de modo a possibilitar o cumprimento pelo Agente Fiduciário de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pelo Agente Fiduciário com tal finalidade;

2

[Handwritten signatures and marks]



- (i) cumprir e fazer com que suas controladas, acionistas, conselheiros, diretores, funcionários cumpram qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 ("Decreto 8.420"), e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* ("Leis Anticorrupção"), devendo: **(i)** adotar e cumprir programa de integridade, nos termos do Decreto 8.420, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhecer e entender as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotar quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, devendo executar as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** adotar as diligências apropriadas para contratação, supervisão e monitoramento, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;
- (j) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e
- (k) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre o Imóvel Alienado pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária.



CLÁUSULA VIII – DO VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

8.1. O valor de liquidação forçada (não consideradas as construções e benfeitorias não-averbadas) do imóvel objeto da matrícula nº 70.913 é de R\$18.277.000,00 (dezoito milhões duzentos e setenta e sete mil reais), o valor de liquidação forçada (não consideradas as construções e benfeitorias não-averbadas) do imóvel objeto da matrícula nº 62.990 é de R\$72.355.500,00 (setenta e dois milhões trezentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais) e o valor de liquidação forçada (não consideradas as construções e benfeitorias não-averbadas) do imóvel objeto da matrícula do imóvel objeto da matrícula nº 62.991 é R\$20.625.500,00 (vinte milhões seiscentos e vinte e cinco mil quinhentos reais), portanto, o valor de liquidação forçada (não consideradas as construções e benfeitorias não-averbadas) do Imóvel Alienado é de R\$111.258.000,00 (cento e onze milhões duzentos e cinquenta e oito mil reais), conforme laudo de avaliação realizado em 7 de julho de 2020, pela Engenbanc - Engenharia e Serviços Ltda. ("Valor de Venda Forçada").

8.2. O valor de avaliação do Imóvel Alienado considerado pelos órgãos públicos competentes como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* ou do ITCMD, se for o caso, é aquele atribuído na certidão de valor venal do Imóvel Alienado ("Valor Venal").

8.3. Será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão o Valor de Venda Forçada ou o Valor Venal, o que for maior ("Valor Mínimo do Imóvel Alienado para Leilão Público"), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

8.4. Os valores mencionados nesta Cláusula CLÁUSULA VIII acima deverão ser devidamente atualizados pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), desde a data de assinatura deste Contrato até a data de realização do leilão.

CLÁUSULA IX – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

9.1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 6 acima, e uma vez consolidada a propriedade do Imóvel Alienado em nome do Agente Fiduciário, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel Alienado, deverá o Imóvel Alienado ser alienado pelo Agente Fiduciário a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso:

- (a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (b) o primeiro leilão público extrajudicial será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, devendo o Imóvel Alienado ser ofertado no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo do Imóvel Alienado para Leilão Público;



- (c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo do Imóvel Alienado para Leilão Público, o Imóvel Alienado será ofertado em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público extrajudicial, pelo Valor da Dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão público extrajudicial e, ainda, das Despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula (d) abaixo; e
- (d) o Agente Fiduciário, já como titulares do domínio pleno, transmitirão o domínio e a posse do Imóvel Alienado ao licitante vencedor.

9.2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos na Cláusula 9.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (a) "Valor do Imóvel Alienado" é o Valor Mínimo do Imóvel Alienado para Leilão Público, nele incluído o valor das construções, considerado como valor de liquidação forçada;
- (b) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:
- (i) valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;
 - (ii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel Alienado, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
 - (iii) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso, e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel Alienado que o Agente Fiduciário tenham pago e não tenham sido ainda reembolsadas pela Fiduciante, se for o caso;
 - (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Imóvel Alienado para Leilão Público, atualizado pelo IPCA, e devida desde a data de alienação do Imóvel Alienado em leilão ou a data em que o Agente Fiduciário ficarem permanentemente com o Imóvel Alienado, após o segundo leilão, até a data em que o Agente Fiduciário ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner, including a large 'A' and several 'X' marks.



leilão) vierem a ser imitados na posse do Imóvel Alienado. A desocupação do Imóvel Alienado deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

- (v) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
- (vi) eventual custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel Alienado em idêntico estado ao existente nesta data, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições ao Agente Fiduciário ou ao adquirente em leilão extrajudicial; e
- (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(c) "Despesas" é o equivalente à soma das seguintes quantias, conforme o caso:

- (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
- (ii) os encargos e custas com a publicação de editais;
- (iii) a comissão do leiloeiro e;
- (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

9.3. Observado o disposto nas Cláusulas 6 e 8.3 acima, se o maior lance oferecido no primeiro leilão público extrajudicial for superior ao Valor Mínimo do Imóvel Alienado para Leilão Público, o Agente Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma prevista no item (a) da Cláusula 9.4 abaixo, e disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de pagamento dos encargos mencionados na Cláusula 16.4 abaixo

9.4. No segundo leilão público extrajudicial, observado o disposto no item (c) da Cláusula 9.1 acima:

- (a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda do Imóvel

~

~

~



Alienado, o Agente Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 9.4.1 abaixo;

- (b) poderá ser recusado pelo Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, conforme previsto no item (a) acima, caso em que o Agente Fiduciário manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel Alienado; e
- (c) caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do Valor da Dívida acrescido das Despesas, conforme previsto no item (a) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, após a realização do pagamento do Valor da Dívida, o Agente Fiduciário disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de pagamento dos encargos mencionados na Cláusula 16.4 abaixo.

9.4.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária nos respectivos patrimônios do Agente Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel Alienados por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas pagas pelo Agente Fiduciário.

9.5. Se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, o Agente Fiduciário colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante, a ser informada em 1 (um) Dia Útil por escrito pela Fiduciante.

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

9.7. O Agente Fiduciário manterá em seu escritório, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 30 (trinta) dias, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.



9.8. Após a realização infrutífera dos 2 (dois) leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula CLÁUSULA IX, resultando na consolidação da propriedade do Imóvel Alienado dado em garantia em nome do Agente Fiduciário, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias e eventual saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas diretos e indiretos incorridos até então para a formalização da referida venda, incluindo, mas não se limitando a, despesas de contratação de assessores, consultores ou engenheiros, bem como em virtude da propriedade do Imóvel Alienado e sua manutenção até o recebimento dos valores decorrentes da referida venda e demais acréscimos legais, sendo observado o disposto no artigo 27, parágrafo 5º da Lei 9.514. A partir deste momento, fica o Agente Fiduciário autorizados a realizar a venda do Imóvel Alienado, sem qualquer ingerência da Fiduciante.

CLÁUSULA X – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

10.1. A Fiduciante declara e garante ao Agente Fiduciário, nesta data, que:

- (a) é sociedade por ações, devidamente e validamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, com plenos poderes, capacidade e autoridade para conduzir seus negócios;
- (b) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (c) este Contrato constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (d) tem ciência e concorda com os termos e condições da Escritura de Emissão e seus respectivos aditamentos, estando devidamente autorizado a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Fiduciante, quaisquer aprovações ambientais, governamentais e/ou regulamentares para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (e) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Fiduciante seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre

2

Handwritten signatures and marks on the right side of the page.



qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto pela presente Alienação Fiduciária, e/ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(ii)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante, suas controladas ou subsidiárias ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- (f)** todas as informações da Fiduciante prestadas no âmbito deste Contrato são verdadeiras, consistentes corretas e suficientes em todos aspectos relevantes na data de assinatura deste Contrato e se responsabiliza por tais informações prestadas;
- (g)** cumprirá todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e demais documentos relacionados a Oferta, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (h)** todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato foram condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (i)** é o legítimo proprietário e possuidor, a justo título, do Imóvel Alienado, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, observada a verificação da Condição Suspensiva, exceto pela presente Alienação Fiduciária;
- (j)** não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção desta Alienação Fiduciária;
- (k)** não existem, até o presente momento, pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente as suas atividades ou que afetem ou possam colocar em risco o Imóvel Alienado ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato, observada apenas a verificação da Condição Suspensiva;
- (l)** inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias de natureza civil, comercial ou trabalhista promovidas contra si ou seus representantes, em qualquer juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Alienado e suas benfeitorias;

2

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page, including a large checkmark and several smaller marks.



- (m) inexistem quaisquer débitos fiscais, autos de infração, intimação ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao Imóvel Alienado objeto deste Contrato e que possam depreciá-los ou afetá-los;
- (n) são de sua responsabilidade, no que concerne o Imóvel Alienado, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer natureza ou espécie existentes ou que no futuro venham a existir sobre o Imóvel Alienado, declarando também, sob responsabilidade civil e criminal, que possuem, nesta data, patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos (i) perante o Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, referente às contribuições sociais e previdenciárias, (ii) débitos trabalhistas, (iii) tributos municipais, estaduais e federais, e demais credores privilegiados a que se refere o parágrafo único do artigo 1.422 do Código Civil. Na hipótese da eventual execução desta garantia, a Fiduciante obriga-se expressamente a manter esta garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia em juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos;
- (o) conduz e conduziu seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção às quais está sujeita;
- (p) na hipótese de existirem eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais diretamente relacionadas ao Imóvel Alienado, responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.

10.1.1. A Fiduciante envidará seus melhores esforços para manter válidas as declarações prestadas nos termos desta Cláusula até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Fiduciante obriga-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula tornem-se inverídicas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA XI – PRAZO

11.1. O presente Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o pagamento integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas nos termos da Escritura de Emissão e seus respectivos aditamentos. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.



CLÁUSULA XII – MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

12.1. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas ao Agente Fiduciário em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

12.2. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

12.3. Após a integral liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, as garantias serão liberadas e os recursos que sobejarem à excussão das garantias serão transferidos à Fiduciante.

CLÁUSULA XIII – DA LIBERAÇÃO DA GARANTIA

13.1. Mediante solicitação expressa da Fiduciante, o Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, fornecerá ou encaminhará, para o endereço de correspondência da Fiduciante (conforme indicado na Cláusula 15.1 abaixo) o respectivo termo de quitação, conforme modelo constante no **Anexo V** deste Contrato.

13.2. Para o cancelamento do registro da titularidade do Agente Fiduciário e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel Alienado a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de RGI o respectivo termo de quitação, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel Alienado.

CLÁUSULA XIV – MANDATO

14.1. Neste ato, a Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 683 a 685 do Código Civil, a partir da data de assinatura deste Contrato, o Agente Fiduciário como seu bastante procurador pelo período necessário ao pagamento e cumprimento integral as Obrigações Garantidas, para, conjunta ou individualmente, independentemente de anuência ou consulta prévia à Fiduciante, praticar todos os atos necessários ao fiel e pontual cumprimento do disposto neste Contrato e na Escritura de Emissão, inclusive com poderes para:

C

X

n

7



- (a)** mediante a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado ou o não pagamento das Debêntures em seu vencimento final, conforme descritos na Escritura de Emissão, ou a ocorrência de Ausência de Reforço da Garantia, praticar os seguintes atos:
- (i)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa do Imóvel Alienado;
 - (ii)** representar a Fiduciante perante qualquer repartição pública federal, estadual ou municipal e perante terceiros na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para notificar, comunicar e/ou de qualquer forma informar terceiros sobre a presente garantia, bem como praticar atos perante cartórios de registro de títulos e documentos e cartórios de registro de imóveis, conforme o caso, com amplos poderes para proceder ao registro ou averbação do Contrato, assinando formulários, pedidos e requerimentos necessários para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia, caso a Fiduciante não faça;
 - (iii)** tomar todas as providências descritas neste Contrato para esta hipótese;
 - (iv)** requerer as aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos ao Imóvel Alienado, conforme descrito acima, inclusive, sem limitação, aprovações prévias ou consentimentos de quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros;
 - (v)** representar a Fiduciante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais incluindo, entre outras, cartórios de registros de imóveis e cartórios de protesto, em relação ao Imóvel Alienado e a este Contrato; e
 - (vi)** receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo poder expropriante, e/ou por quem de direito, por força de sinistro e desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, do Imóvel Alienado, aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida referente às Obrigações Garantidas, colocando o remanescente, se houver, à disposição da Fiduciante, nos termos previstos no presente Contrato;
- (b)** mediante decretação do vencimento antecipado da Escritura de Emissão, ou mediante vencimento e não quitação integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da

2

Handwritten signatures and marks, including a large 'X' and several smaller marks, located in the bottom right corner of the page.



Fiduciante relativo à garantia instituída pelo presente Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia e sua execução.

14.2. Nos termos do artigo 684 do Código Civil, a procuração ora outorgada é válida, irrevogável e irretratável durante toda a vigência deste Contrato.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES

15.1. Todos os documentos, comunicações, notificações e avisos relativos a este Contrato deverão ser realizados por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar
São Paulo - SP
At.: Mariana Uemura
Telefone: (11) 3856-2242
Correio Eletrônico: mariana.sampaio@estadao.com

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 11º andar
CEP 04.538-132, São Paulo – SP
At.: Viviane Rodrigues e Estevam Borali
Tel.: (11) 2197-4450 2197-4452
E-mail: vrodrigues@planner.com.br; eborali@planner.com.br; fiduciario@planner.com.br

S.A. “O ESTADO DE S. PAULO”

Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55
CEP 02.598-900, São Paulo - SP
At.: Mariana Uemura
Telefone: (11) 3856-2242
Correio Eletrônico: mariana.sampaio@estadao.com

OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A.

Av. Professor Celestino Bourroul nº 100, 4º andar
São Paulo - SP
At.: Mariana Uemura
Telefone: (11) 3856-2242
Correio Eletrônico: mariana.sampaio@estadao.com

2

A
A
A
A
A



AGÊNCIA ESTADO S.A.

Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar

CEP 02598-900, São Paulo – SP

At.: Mariana Uemura

Telefone: (11) 3856-2242

Correio Eletrônico: mariana.sampaio@estadao.com

15.2. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

15.2.1. Cada Parte obriga-se a comunicar, por escrito, à outra Parte, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência, qualquer alteração dos endereços identificados nesta Cláusula CLÁUSULA XV.

15.2.2. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nas Cláusulas acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes nos termos da Cláusula 15.2 acima.

15.2.3. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto nesta Cláusula CLÁUSULA XV serão arcados pela Parte que não cumprir suas disposições.

CLÁUSULA XVI – DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Os anexos a este Contrato são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indivisibilidade das disposições do Contrato e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

16.2. Iniciado o procedimento de excussão do Imóvel Alienado, desde que em conformidade com a Lei 9.514 e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante envidará seus melhores esforços para contribuir com o pleno andamento do procedimento, bem como satisfação final do Agente Fiduciários.

16.3. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das

2

A

X

n

X

7



penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

16.4. Sem prejuízo das penalidades estabelecidas neste Contrato, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido nos termos deste Contrato, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(b)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido.

16.5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

16.6. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes. Ficando estabelecido que o Fiduciante não poderá ceder este Contrato sem a prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário.

16.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, desde que não afete a validade, existência e exequibilidade do presente Contrato, será preservada a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não foram afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

16.8. A Fiduciante, ou quem este indicar, sem exclusão da responsabilidade da Fiduciante pelo pagamento, suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário em razão do presente Contrato, conforme definido na Cláusula 9.2 acima.

16.8.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Cartório de RGI proceda a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

2

h

A

X

h

h

h



16.9. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto, ficando assim autorizada a liberação do ônus hipotecário sobre os referidos bens imóveis, desde que seja devidamente constituída a alienação fiduciária ora ajustada.

16.10. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo, feriados e/ou datas em que não haja expediente para os bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Contrato, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

16.11. Os prazos estabelecidos no presente Contrato serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

16.12. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes.

CLÁUSULA XVII – LEI APLICÁVEL E FORO

17.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

17.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 04 de dezembro de 2020.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

✓

✓
✓
✓
✓
✓

TO LIA
Gallego
nado

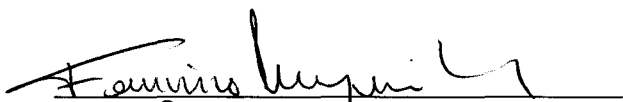


(Página de assinaturas 1/7 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a OESP Empreendimentos e Participações S.A., a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a S.A. "O Estado de S. Paulo", a OESP Mídia e Transportes S.A. e a Agência Estado S.A.)

449

449

OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.


Nome: Francisco Mesquita Neto
Cargo: Diretor Presidente


Nome: Fernando Crissiuma Mesquita
Cargo: Diretor Financeiro

44 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS 449 SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. MANOEL DE OLIVEIRA, 98 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858-5461
OFICIAL DELEGADO CARLOS ALBERTO G. LIEGO

Reconheço por semelhança as firmas de: FRANCISCO MESQUITA NETO e FERNANDO CRISSIUMA MESQUITA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 09 de dezembro de 2020.
Em Teste _____ de verdade.

CRISTIANO ANTONIO DA SILVA - ESCRIVENTE (Qtde 2: Total 2.701)
Selo(s): 2 Atualizações 016/2025

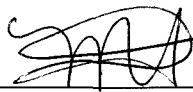

C21091AA016/2025

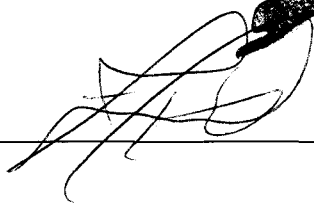
2


1
12
1

(Página de assinaturas 2/7 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a OESP Empreendimentos e Participações S.A., a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a S.A. "O Estado de S. Paulo", a OESP Mídia e Transportes S.A. e a Agência Estado S.A.)

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: 
Cargo: Deyse M. Antunes
Procuradora

Nome: 
Cargo: Zelia Pereira de Souza
Procuradora

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
DEYSE MORENO ANTUNES (570041), ZELIA PEREIRA DE SOUZA
(490644).
SAO PAULO, 07 de Dezembro de 2020. Em Test. da verdade.
WANDERLEY BASIOTTI - DE REVENTE Nº 0000/071220
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$19,70
C21098AB131687



ITO DO LIA
S.



(Página de assinaturas 3/7 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a OESP Empreendimentos e Participações S.A., a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a S.A. "O Estado de S. Paulo", a OESP Mídia e Transportes S.A. e a Agência Estado S.A.)

440

440
S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"

JO Bueno
Nome: Marcos Aurelio Pereira Bueno
Cargo: Diretor Financeiro

Francisco Mesquita Neto
Nome: Francisco Mesquita Neto
Cargo: Diretor Presidente

44 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. M.ª ADOLFO S. - LIMÃO - S.º PAULO - SP - FONE: (11) 3838-5461
OFFICIAL DELEGADO: CARLOS A. BERTI - ALLEGO

Reconheço por semelhança as firmas de: MARCOS AURELIO PEREIRA BUENO e FRANCISCO MESQUITA NETO, em documento com valor econômico, do f.º
São Paulo, 09 de dezembro de 2020.
Em Teste da verdade.

CRISTIANO ANIRE DA SILVA - ESCRIVENTE (Ord. 2) Total R\$ 9,00
Selo(s): 2 Atas: A-0167061

SUBDISTRITO
621091AA0367065



(Página de assinaturas 4/7 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a OESP Empreendimentos e Participações S.A., a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a S.A. "O Estado de S. Paulo", a OESP Mídia e Transportes S.A. e a Agência Estado S.A.)

440

OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A.

440

Nome: Marcos Aurélio Pereira Bueno
Cargo: Diretor Financeiro

Nome: Francisco Mesquita Neto
Cargo: Diretor Presidente

44 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 4º SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. MANDAGUAÇA, 111 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858-5461
OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGOS

Reconheço por semelhança as firmas de: MARCOS AURELIO PEREIRA BUENO e FRANCISCO MESQUITA NETO, em documento com valor econômico, do f. São Paulo, 09 de dezembro de 2020.
Em Teste _____ da verdade.

CRISTIAN ANDRÉ DA SILVA - ESCRIVENTE (Vto 2: Total R\$ 19,70)
Selo(s): 2 Ato(s): AA 0167066



2

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

SUBDISTRITO DO
Carlos Alberto
de



(Página de assinaturas 5/7 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a OESP Empreendimentos e Participações S.A., a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a S.A. "O Estado de S. Paulo", a OESP Mídia e Transportes S.A. e a Agência Estado S.A.)

440

OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A.

440

Marcos Bueno
Nome: Marcos Aurelio Pereira Bueno
Cargo: Diretor Financeiro

Francisco Mesquita Neto
Nome: Francisco Mesquita Neto
Cargo: Diretor Presidente

44 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. MARQUÊS 98 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858-5461
OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALIÃO

Reconheço (por semelhança de firmas de: MARCOS AURELIO PEREIRA BUENO e FRANCISCO MESQUITA NETO, em documento com valor econômico, do R\$ 19.760,00) em São Paulo, 07 de dezembro de 2020. Em Teste da verdade.

CRISTIANO ARAÚJO DA SILVA - ESCRIVENTE (GR 2: Total R\$ 19.760,00)
Selos: 2 Atos: AA-0167067



2

Handwritten marks and signatures at the bottom right.

(Página de assinaturas 6/7 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a OESP Empreendimentos e Participações S.A., a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a S.A. "O Estado de S. Paulo", a OESP Mídia e Transportes S.A. e a Agência Estado S.A.)



AGÊNCIA ESTADO S.A.

Nome: Marcos Aurelio Pereira Bueno
Cargo: Diretor Financeiro

Nome: Francisco Mesquita Neto
Cargo: Diretor Presidente

44 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. MANOEL GULIELMO, 91 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858-5461
OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGOS

Reconheço por semelhança as firmas de: MARCOS AURELIO PEREIRA BUENO e FRANCISCO MESQUITA NETO, em documento com valor econômico, do R\$.
São Paulo, 09 de dezembro de 2020.
Em Teste da verdade.

CRISTIANO ANDRE DA SILVA - ESCRIVENTE (Un. 2: Total R\$ 19,70)
Selo(s): 2 Abs: AA-0167068



(Página de assinaturas 7/7 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado entre a OESP Empreendimentos e Participações S.A., a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a S.A. "O Estado de S. Paulo", a OESP Mídia e Transportes S.A. e a Agência Estado S.A.)

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
RG: _____
CPF/ME: **Juliana Mayumi Nagai**
RG. 35.449.547-1
CPF: 443.265.778-27

Nome: _____
RG: _____
CPF/ME: **Leonardi da Conceição**
CPF: 300.570.578-18
RG: 40.330.955-4



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Bento Freitas, 256 - Fone: 3291-8080
Vila Buarque - São Paulo - SP

Protocolo nº 754.627 em 15/12/2020

Anotações:
R. 39/62990, Av. 40/62990, R. 39/62991, Av. 40/62991, R. 25/70913, Av. 26/70913 em 15/01/2021
Valor Total: R\$ 170.328,54

Certidão do Registro

Protocolo nº: 754627

Data Protocolo: 15/12/2020

Apresentante: GIOVANNA CORREA KIUCHI

Interessado: OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Título: Instrumento particular

Natureza: Alienação fiduciária

Demonstrativo da destinação dos emolumentos e saldo.

Emolumentos

Cartório.....	R\$	102.090,47
Estado.....	R\$	29.015,19
Sec. Faz.....	R\$	19.859,26
Sinoreg.....	R\$	5.373,20
Tribunal de Justiça.....	R\$	7.006,62
Imposto Municipal.....	R\$	2.083,46
Ministério Público.....	R\$	4.900,34
Reembolso.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	170.328,54

Descontos

Último Depósito.....	R\$	170.328,54
Prenotação....(Cobrada Anteriormente).....	R\$	0,00 *
Total.....	R\$	170.328,54

Saldo

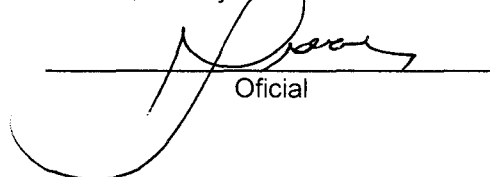
Saldo a devolver à parte.....	R\$	0,00
Saldo a receber da parte.....	R\$	0,00



1137463910754627YEAT6Y217

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

São Paulo, 15 de janeiro de 2021


Oficial

O QR Code e respectivo número corresponde ao selo da Prenotação que vincula todos os demais selos. Para consulta individual usar o código respectivo. Reembolso não é emolumento e não tem selo digital.

Demonstrativo dos atos praticados e base de cálculo.

Descrição	Nº Ato	Qtd	Valor
Alienação Fiduciária	R-39/ Mat. 62990	1	71.474,96
Data	Base de Cálculo	Selo	
15/01/2021	R\$45.263.646,66	11374632107546270PCZV21V	
Descrição	Nº Ato	Qtd	Valor
Cancelamento de hipoteca	Av-40/ Mat. 62990	1	18.796,71
Data	Base de Cálculo	Selo	
15/01/2021	R\$23.200.000,00	1137463310754627K5HZFF21Q	
Descrição	Nº Ato	Qtd	Valor
Alienação Fiduciária	R-39/ Mat. 62991	1	22.243,26
Data	Base de Cálculo	Selo	
15/01/2021	R\$12.902.755,76	1137463210754627X5SHHJ21U	
Descrição	Nº Ato	Qtd	Valor
Cancelamento de hipoteca	Av-40/ Mat. 62991	1	18.796,71
Data	Base de Cálculo	Selo	
15/01/2021	R\$23.200.000,00	1137463310754627MH8YWA214	
Descrição	Nº Ato	Qtd	Valor
Alienação Fiduciária	R-25/ Mat. 70913	1	20.055,19
Data	Base de Cálculo	Selo	
15/01/2021	R\$11.433.597,58	1137463210754627MR1FID213	



OITAVO

Oficial de Registro de Imóveis

www.oitavo.com.br

Descrição Cancelamento de hipoteca	Nº Ato Av-26/ Mat. 70913	Qtd 1	Valor 18.796,71
Data 15/01/2021	Selo 113746331075462739TOQI21R		
Base de Cálculo R\$23.200.000,00			
Descrição Pós Registro(2020) - Certidões: Qualquer modalidade	Nº Ato	Qtd 1	Valor 55,00
Data 15/01/2021	Selo 1137463C307546274PA8CR21L		
Base de Cálculo R\$0,00			
Descrição Pós Registro(2020) - Certidões: Qualquer modalidade	Nº Ato	Qtd 1	Valor 55,00
Data 15/01/2021	Selo 1137463C30754627U71TS321V		
Base de Cálculo R\$0,00			
Descrição Pós Registro(2020) - Certidões: Qualquer modalidade	Nº Ato	Qtd 1	Valor 55,00
Data 15/01/2021	Selo 1137463C307546271F3I7G21N		
Base de Cálculo R\$0,00			
Descrição Prenotação do título	Nº Ato	Qtd 1	Valor 0,00
Data 15/01/2021	Selo 1137463910754627YEAT6Y217		
Base de Cálculo R\$0,00			

Recebi a importância acima.

Data: _____

Recebi o título e os documentos: _____

Nome: _____

Endereço: _____

R.G. nº: _____

Fone: _____ Data: _____