
CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

ENTRE

RENATA TORRES GOLDFELD PEIXOTO
JANA TORRES GOLDFELD MORONI
ANNA PAULA FERREIRA BATISTA GOLDFELD UCKER
ANNA CRISTINA GOLDFELD SIMÕES
JAN CUNHA GOLDFELD FILHO
INGRID DE GRAMMONT GOLDFELD FERNANDES
IGNACY GOLDFELD
PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD
JAN CUNHA GOLDFELD
como Fiduciantes;

E

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORAS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

E, AINDA,

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
JAN CUNHA GOLDFELD
MAGALI TORRES GOLDEFELD
HUGO CUNHA GOLDFELD
como Intervenientes Anuentes

Datado de
19 de setembro de 2018

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Contrato"), celebrado em 19 de setembro de 2018, as Partes:

I) De um lado, na qualidade de Fiduciantes:

RENATA TORRES GOLDFELD PEIXOTO, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 1.675.950/2ª via/DGPC/GO e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 470.889.401-59, residente e domiciliada na cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Renata");

JANA TORRES GOLDFELD MORONI, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portadora da Cédula de Identidade nº.2162882/2ª VIA/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 418.204.101-10, residente e domiciliada na cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Jana");

ANNA PAULA FERREIRA BATISTA GOLDFELD UCKER, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, estudante, portadora da Cédula de Identidade nº.3.405.910/2ª VIA/SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 793.965.931-68, residente e domiciliada na cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Anna Paula");

ANNA CRISTINA GOLDFELD SIMÕES, brasileira, casada em regime de separação de bens obrigatória, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3961968 / 2ª via SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 867.073.701-97, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Anna Cristina");

JAN CUNHA GOLDFELD FILHO, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, administrador, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02824579756/DETRAN/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 011.184.761-31, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Jan Filho");

INGRID DE GRAMMONT GOLDFELD FERNANDES, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 5123935 SPTC/GO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 157.071.458-42, residente e domiciliada na cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Ingrid");

IGNACY GOLDFELD, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 984.672 SPTC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 375.776.891-49, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Ignacy");

PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº

2.7392.435-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 213.003.768-21, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás (“Paulo”); e

JAN CUNHA GOLDFELD, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº 28429 / 2ª via – SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 002.905.301-30, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás (“Jan” e em conjunto com Renata, Jana, Anna Paula, Anna Cristina, Jan filho, Ingrid, Ignacy e Paulo, os “Fiduciantes”).

II) Na qualidade de Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132 no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

III) E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

HUGO CUNHA GOLDFELD, brasileiro, casado em regime de separação de bens obrigatório, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 569.848/SESP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 003.328.441-53, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás (“Hugo”);

JAN CUNHA GOLDFELD, já qualificado;

MAGALI TORRES GOLDEFELD, brasileira, divorciada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 52.096/SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 464.080.611-68, residente e domiciliada na cidade de Goiânia, Estado de Goiás (“Magali” e em conjunto com o Hugo e Jan, “Usufrutuários”); e

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.641.242/0001-46, e na Junta Comercial do Estado de Goiás (“JUCEG”) sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, com sede na Avenida Independência, nº 3.302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74.055-045, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora” e, quando em conjunto com os Usufrutuários, “Intervenientes Anuentes”);

CONSIDERANDO QUE nos termos do artigo 15 do Estatuto Social da Emissora, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 19 de setembro de 2018 (“AGE da Emissora”), e será registrada na JUCEG, a ser publicada no jornal “Jornal da Manhã” e no Diário Oficial do Estado de Goiás (“Jornais de Publicação”), a emissão de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da

espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Debêntures"), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) ("Emissão");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Escritura de Emissão"), celebrada em 19 de setembro de 2018, a qual será registrada na JUCEG e nos cartórios de registro de títulos e documentos do (i) Município de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) Município de São Paulo, Estado São Paulo;

CONSIDERANDO QUE os Fiduciantes são legítimos proprietários dos Imóveis listados na Cláusula 1.1., os quais encontram-se completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, tributos, impostos e taxas em atraso, ou encargos, conforme se atesta em suas respectivas matrículas;

CONSIDERANDO QUE em 29 de janeiro de 2018 foi deliberada a Constituição da Emissora, cujo ato foi registrado perante a JUCEG em 07 de fevereiro de 2018 sob o nº 52204656411, com a contribuição dos Imóveis listados na Cláusula 1.1. ao Capital Social da Emissora, porém até o presente momento não houve averbação da transferência da titularidade e propriedade nas matrículas dos referidos Imóveis, bem como não houve a unificação das matrículas dos Imóveis;

CONSIDERANDO QUE nos termos da Cláusula 3.9 (i) da Escritura de Emissão, os Fiduciantes comprometeram-se a alienar fiduciariamente, em favor do Agente Fiduciário, em garantia às Obrigações Garantidas e até a liquidação integral de todas as obrigações da Emissora decorrentes da Escritura de Emissão, os Imóveis (conforme definido a seguir), de propriedade dos Fiduciantes;

CONSIDERANDO QUE o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), é responsável pela verificação do integral cumprimento das obrigações assumidas pelos Fiduciantes e pela defesa dos interesses dos Debenturistas; e

CONSIDERANDO QUE os Fiduciantes desejam, por livre e espontânea vontade, oferecer os Imóveis de sua propriedade em garantia de pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, pela modalidade de alienação fiduciária,

RESOLVEM as Partes firmar o presente Contrato, que será regido pelas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Alienação Fiduciária. Pelo presente Contrato, e em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento fiel, pontual e integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo, a Remuneração das Debêntures e os Encargos Moratórios, devidos pela Companhia em decorrência das Debêntures e nos termos da Escritura de Emissão, bem como o comissionamento do Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão) decorrente do Contrato de Colocação (conforme definido na Escritura de Emissão), comissionamento do Coordenador Líder, ainda, quando houver, os custos e as despesas, gastos com honorários advocatícios, custos decorrentes da contratação do Agente Fiduciário, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões que, porventura, venham a ser incorridos na salvaguarda dos direitos dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário (“Obrigações Garantidas”), os Fiduciantes, nesta data, alienam fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”), até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, por meio deste Contrato, 6 (seis) imóveis de sua propriedade, todos devidamente descritos e individualizados no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir (“Alienação Fiduciária” e “Imóveis”, respectivamente), observado o percentual a ser garantido por cada um dos Imóveis em relação às Obrigações Garantidas (“Parcela Garantida”), nos termos do Anexo II ao presente Contrato:

1.1.1. Matrícula nº 1.220: Um terreno urbano com 360,00m², medindo 30,00m de comprimento; por 12,00m de largura, compreendendo o trecho da projetada Rua 67-A, situada entre os lotes nºs 05 e 06, da quadra 172, e lote nº 03, da quadra 171-A, no Setor Norte-Ferrovário, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

1.1.2. Matrícula nº 1.221: Lote nº 5-6, quadra 172, à Rua 67, no Setor Norte, Zona Industrial, com área de 1.536,00m², medindo 30,00m de frente para a Avenida Independência, 30,00m de fundos, dividindo com a Rua 67-A, 51,20m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 7-8, 51,20m pelo lado esquerdo, dividindo com os lotes nºs 2/4 e 1/3, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

1.1.3. Matrícula nº 48.828: Lote de terras de nº 1-2-3, da quadra 171-A, situado à Avenida Contorno, esquina com Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 2.343,80m², sendo pela Avenida Contorno 11,80m, 7,07m de chanfrado, 11,80m pela linha de fundo, 7,07m de chanfrado, 131,00m pela Rua 67-A e, 141,00m pela linha que divide com a Estrada de Ferro de Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

1.1.4. Matrícula nº 48.829: Um terreno urbano situado à Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 1.153,00m², formada por parte dos lotes nºs 7,8,9,10 e 11, da quadra nº 172 e parte dos lotes de nºs 1 e 2, da quadra nº 171-A, compreendido pelo Trecho

da então projetada Rua 67-A citada, sendo pela linha de fundos 12,00m na projeção da linha divisória dos lotes 5-6 e 7-8, da quadra 172; lado direito, 94,00m com lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, lado esquerdo, 94,00m com os lotes 7-8 e 9-10-11, da quadra nº 172; e, 12,00m de frente pela Avenida Contorno; mais, o chanfrado do lote 1-2, da quadra 171-A, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, 5,00m pela lateral esquerda com terreno de Jan Cunha Goldfeld; mais, o chanfrado do lote 9-10-11, quadra 172, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 9-10-11, da quadra 172; e, 5,00m pela lateral direita, com o terreno de Jan Cunha Goldfeld, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

1.1.5. Matrícula nº 48.830: Lote de Terras de nº 7-8, da quadra nº 172, situado à Rua 67, atual Avenida Independência, no Setor Norte, contendo a área de 3.276,80m², Zona Industrial, medindo 64,00m de frente pela Rua 67, 64,00m de fundos confrontando com a antiga Rua 67-A, 51,20m, pela linha que divide com o lote nº 9-11; e, 51,20m pela linha que divide com o lote nº 5-6; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

1.1.6. Matrícula nº 48.831: Lote de Terras de nº 9-10-11, quadra 172, situado à Avenida Independência, Setor Norte, contendo a área de 1.523,50m², medindo 46,20m de frente pela Avenida Contorno; 51,20m pelos fundos com os Lotes 7 e 8; 7,02m de chanfrado, pelo lado direito na linha da projetada Rua 67-A; 25,00m pelo lado direito com a projetada Rua 67-A; e, 25,00m pelo lado esquerdo com a atual Avenida Independência; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás.

1.1.7. A alienação fiduciária ora constituída abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhe forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza, bem como a propriedade superficiária dos Imóveis, que se incorporarão automaticamente aos Imóveis e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral e irrevogável das Obrigações Garantidas, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a Emissora cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas às Debêntures.

1.2. Manutenção dos Imóveis: Os Fiduciantes obrigam-se a manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, a defendê-lo de turbacão ou esbulho por terceiros e a informar, por escrito, ao Agente Fiduciário, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente, sempre que ocorrer qualquer fato que possa prejudicar a higidez da Alienação Fiduciária ora constituída sobre os Imóveis.

1.2.1. Para cumprimento dos requisitos estabelecidos no Artigo 24 da Lei 9.514/97, as principais características das Obrigações Garantidas pela Emissora nas Debêntures encontram-se descritas no Anexo I ao presente Contrato.

1.3. Seguro dos Imóveis: Os Fiduciantes obrigam-se a manter os Imóveis, suas edificações e respectivas benfeitorias, bem como as demais instalações que vierem a ser erigidas a partir desta data, devidamente segurados, nos termos das Cláusulas 1.3.1 e 1.3.2 a seguir, junto a

seguradoras de primeira linha, observado que:

- (a) Período de Obras: durante o período compreendido entre a construção e o efetivo funcionamento da primeira fase do empreendimento Mega Moda Park, a Emissora deverá manter contratado seguro de risco de engenharia, englobando todo o desenvolvimento do empreendimento Mega Moda Park, constando o Agente Fiduciário como co-beneficiário, na qualidade de representante dos Debenturistas; e
- (b) Período Operacional: durante o período compreendido entre o fim do Período de Obras, e o efetivo funcionamento da segunda fase do empreendimento Mega Moda Park, até a quitação das Obrigações Garantidas (“Período Operacional”), os Fiduciantes e a Emissora deverão manter contratado seguro patrimonial, constando o Agente Fiduciário como co-beneficiário, englobando todos os bens que compõe o empreendimento Mega Moda Park, observado que na data de início do funcionamento do empreendimento Mega Moda Park, os Fiduciantes deverão comunicar concomitantemente a seguradora e o Agente Fiduciário, a respeito (i) do início de funcionamento do empreendimento Mega Moda Park; e (ii) da substituição do seguro de risco de engenharia pelo seguro patrimonial. Os Fiduciantes e a Emissora se comprometem a encaminhar ao Agente Fiduciário uma cópia da referida apólice de seguro, dentro do prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a apólice for emitida pela companhia seguradora.

1.3.1. Enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente quitadas, o valor de cobertura do seguro deverá ser suficiente para que o valor dos Imóveis, suas benfeitorias e demais instalações estejam integralmente garantidos.

1.3.2. Os Fiduciantes se obrigam a segurar e manter segurado os Imóveis contra riscos que sejam aplicáveis aos Imóveis, e que possam de alguma forma de danificá-los, reduzir-lhes valor ou destruí-los, incluindo, sem limitação a: (i) incêndio, queda de raio, explosão e implosão; (ii) danos elétricos (curto circuito); (iii) quebra de vidros, antenas, espelhos e mármore; (iv) vendaval até fumaça, exceto bens ao ar livre; (v) atos dolosos decorrentes de tumultos, greves e lock-out; (vi) valores no interior do estabelecimento; e (vii) vazamento de tanques e ruptura de tubulações.

1.3.3. Deverá constar das apólices de seguro cláusulas prevendo: (i) atualização dos riscos cobertos pela referida apólice, observado o disposto nos itens (a) e (b) da Cláusula 1.3 acima; e (ii) que em caso de sinistro, o Agente Fiduciário como co-beneficiário dos recursos pagos a título de indenização.

1.3.3.1. No ato da celebração do presente Contrato, os Imóveis encontram-se segurados pela Liberty Seguros S.A., apólice nº 67-20-400.224, válida até 01 de novembro de 2020, cuja cópia digitalizada é neste ato entregue ao Agente Fiduciário (“Apólice Inicial”). Os Fiduciantes e a Emissora deverão requerer à seguradora da Apólice Inicial a alteração da mesma para que dela constem os Debenturistas como únicos beneficiários dos recursos pagos a título de indenização, de modo que o valor da correspondente indenização será pago diretamente aos Debenturistas, na proporção de seus créditos no âmbito das Obrigações Garantidas, bem como para que sejam

atualizados os riscos cobertos por referida apólice, conforme indicado na Cláusula 1.3.2 acima, e no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da celebração do presente Contrato, encaminhar ao Agente Fiduciário cópia da nova apólice contratada ou carta conforto assinada pela seguradora, certificando a contratação do seguro e informando o prazo máximo para a efetiva emissão da apólice, desde que tal prazo não exceda 30 (trinta) Dias Úteis contados da celebração do presente Contrato.

1.3.3.2. Todos os custos oriundos da renovação do seguro dos Imóveis ou da contratação de novo seguro correrão por conta dos Fiduciantes e da Emissora. O Agente Fiduciário não terá nenhuma responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na renovação do seguro dos Imóveis ou contratação de novo seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

1.3.3.3. Na hipótese de sinistro (total ou parcial) dos Imóveis, os Fiduciantes e a Emissora deverão comprovar ao Agente Fiduciário que utilizaram os recursos decorrentes do sinistro para recomposição dos Imóveis, na proporção indicada pelo sinistro apresentado à companhia seguradora.

1.3.3.4. Caso o valor do sinistro venha a ser superior ao montante equivalente a R\$ 4.320.000,00 (quatro milhões trezentos e vinte mil reais), deverá ser convocada Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar a respeito da recomposição da garantia.

1.4. Reforço de Garantia: Na hipótese de qualquer ato ou fato, independentemente da vontade dos Fiduciantes e da Emissora, que implique na deterioração, perecimento ou desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis, inclusive nos termos previstos na Cláusula 4.1. (xviii) a seguir, que enseje em diminuição do valor ou desvalorização dos Imóveis, os Fiduciantes e a Emissora, considerando-se o Valor Base de Reforço de Garantia (conforme definido a seguir), obrigam-se, mediante aviso ou notificação do Agente Fiduciário, a oferecer outros bens de titularidade dos Fiduciantes e/ou da Emissora, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do envio da notificação do Agente Fiduciário, de modo a substituir os Imóveis, mediante aprovação prévia em Assembleia Geral de Debenturistas, ou realizar no mesmo prazo depósito em dinheiro na Conta Vinculada, em montante suficiente para recompor integralmente o maior e mais recente valor da avaliação dos Imóveis, nos termos da Cláusula 1.6.1 abaixo, sendo certo que, nesse caso, não será necessária aprovação prévia da Assembleia Geral de Debenturistas, observado o disposto na Cláusula 6.4.1 a seguir ("Reforço de Garantia").

1.5. Os Fiduciantes e a Emissora se obrigam a comunicar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência sobre a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 1.4 acima, que possam de qualquer forma tornar os Imóveis inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.6. Os Fiduciantes, em conjunto com a Emissora, se obrigam, ainda, a apresentar, no prazo de 3 (três) meses contados do início do Período Operacional, laudo de avaliação a ser elaborado pela Engebanc Consultoria e Engenharia LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, na Rua Agostinho Cantu, nº 190, Butantã, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.331.228/0001-11 (“Engebanc”), de acordo com as diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/04 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (“Laudo de Avaliação”).

1.7. Por força deste Contrato, os Fiduciantes obrigam-se, por si e por seus sucessores, a realizar e manter esta Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

1.8. As despesas de conservação dos Imóveis correrão por conta e risco exclusivo dos Fiduciantes e da Emissora até a liquidação final das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures. Correrão também por conta dos Fiduciantes e da Emissora todos os custos referentes ao pagamento dos impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Imóveis.

1.9. Após cumpridas todas as Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária dos Imóveis resolver-se-á, consoante determinação do art. 25 da Lei 9.514/97, cabendo às Partes tomarem todas as providências necessárias para que se opere a transferência da propriedade dos Imóveis de volta aos Fiduciantes e/ou à Emissora, conforme aplicável. Todos os custos incorridos em tal transferência deverão ser arcados pelos Fiduciantes em conjunto com a Emissora.

1.9.1. No prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação dos Fiduciantes, o Agente Fiduciário fornecerá o respectivo termo de liberação de garantia aos Fiduciantes, sendo que uma vez firmado o referido termo de liberação de garantia, os Fiduciantes terão cumprido sua obrigação com relação à presente garantia.

1.9.2. À vista do termo de liberação de garantia de que trata a Cláusula 1.9.1 acima, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro das propriedades fiduciárias.

1.10. Documentos Comprobatórios. A matrícula bem como outros documentos representativos dos Imóveis (“Documentos Comprobatórios”) deverão ser mantidos no domicílio da Emissora, e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de “Imóvel”. Fica desde já esclarecido que, para os fins e efeitos da presente alienação fiduciária em garantia, os Fiduciantes deterão a posse direta dos Imóveis, incluindo os Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e posse indireta dos Imóveis serão detidas pelo Agente Fiduciário.

1.11. Transferência da Titularidade dos Imóveis. Após a efetiva transferência da titularidade dos Imóveis para a Emissora no âmbito das matrículas dos Imóveis, as obrigações pactuadas no presente Contrato serão automaticamente transferidas para a Emissora, a qual será integralmente responsável pelo cumprimento das obrigações aqui pactuadas e assumirá para todos os fins de direito a qualidade de fiduciante do presente Contrato. As Partes pactuam, desde já, que a cessão do presente Contrato independe da celebração de qualquer aditamento ou necessidade de autorização prévia, ficando certo que tão logo os Imóveis sejam regularizados, com a transferência de titularidade para a Emissora, esta se tornará a nova devedora Fiduciante e todas as referências neste Contrato à “Fiduciantes” passarão a ser

interpretadas de tal forma (“Transferência da Titularidade dos Imóveis”).

1.12. Remembramento das Matrículas. Após a conclusão do processo de remembramento das matrículas dos Imóveis, em curso perante a Prefeitura de Goiânia (“Remembramento das Matrículas”), os Fiduciantes e/ou a Emissora, conforme aplicável, se comprometem a levar a registro o Remembramento das Matrículas perante o RGI (conforme abaixo definido) em até 10 (dez) Dias Úteis após a conclusão do processo, e a encaminhar ao Agente Fiduciário cópia da certidão de matrícula atualizada dos Imóveis evidenciando o Remembramento das Matrículas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo protocolo para registro e/ou averbação. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, se compromete desde logo a firmar todo e qualquer instrumento, notificação, requerimento e/ou certidão que se façam necessários para formalização do Remembramento das Matrículas.

1.13. Aditamento. Sem prejuízo das demais obrigações dispostas neste Contrato e na Escritura de Emissão, as Partes deverão realizar aditamento ao presente Contrato, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da Transferência da Titularidade dos Imóveis ou do Remembramento das Matrículas, o que ocorrer por último, nos termos das Cláusulas 1.11 e 1.13, acima, de modo a formalizar, no presente Contrato, os efeitos da Transferência da Titularidade dos Imóveis e do Remembramento das Matrículas, sem necessidade da realização de Assembleia Geral de debenturistas (“Aditamento”).

CLÁUSULA SEGUNDA REGISTRO

2.1. Registro. Nos termos do art. 23 da Lei 9.514/97, as Partes autorizam a realização dos registros, averbações e todas e quaisquer anotações que se fizerem necessárias à perfeita formalização deste Contrato. Para tanto, ficam os Fiduciantes e a Emissora, observada a Cláusula 1.11 acima, obrigados desde já, e de maneira irrevogável e irretratável, às suas despesas, a providenciar mencionados registros ou averbações no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Goiânia, Estado de Goiás (“RGI”). Caso os Fiduciantes e a Emissora não realizem os registros no prazo determinado, o Agente Fiduciário, sem prejuízo de caracterizar um descumprimento de caráter não pecuniário, fica autorizado a realizar tais registros, às expensas dos Fiduciantes e da Emissora.

2.2. Sem prejuízo da autorização estabelecida na Cláusula 2.1 acima, os Fiduciantes obrigam-se neste ato a: (i) protocolar este instrumento para registro no RGI, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do presente Contrato, conforme disposto na Cláusula 2.5.2 da Escritura de Emissão; (ii) acompanhar o processo de registro, atendendo prontamente a eventuais solicitações que venham a ser apresentadas pelo RGI, e quando da conclusão do processo de registro, e (iii) encaminhar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original do presente Contrato devidamente registrada e eventuais aditamentos devidamente registrados no RGI, bem como das certidões de matrículas atualizadas dos Imóveis evidenciando a averbação da Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo registro e/ou averbação. Eventuais aditamentos ao presente Contrato

deverão ser protocolados para registro perante o RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da celebração dos mesmos.

2.3. Os Fiduciantes se comprometem a, na hipótese de o processo de registro do presente Contrato ser realizado pelo Agente Fiduciário, reembolsar o Agente Fiduciário pelas despesas por ele incorridas comprovadamente em conexão com o feito, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da apresentação pelo Agente Fiduciário de solicitação de reembolso, por escrito.

2.4. Por meio do registro deste Contrato nos Cartórios Competentes, e nos termos previstos nesta Cláusula, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se os Fiduciantes ou a Emissora, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis descrita na Cláusula 1.11 acima, possuidores diretos com direito à utilização dos Imóveis.

CLÁUSULA TERCEIRA DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Propriedade. Os Fiduciantes declaram que os Imóveis objeto da garantia ora constituída são de sua exclusiva propriedade e posse, e estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas ou litígios, que não o abaixo citado na Cláusula 3.4, não havendo quaisquer restrições que impeçam a constituição do ônus aqui previsto.

3.2. Impedimentos. Os Fiduciantes declaram expressamente não existir qualquer lei ou normativo emitido por qualquer autoridade competente, ou ainda qualquer disposição societária, contratual, convenção ou acordo que proíba ou restrinja, de qualquer forma, a constituição da presente Alienação Fiduciária, venda amigável ou qualquer outra forma de alienação ou disposição dos Imóveis, em qualquer uma das hipóteses de vencimento antecipado e/ou descumprimento dos termos e condições dispostos na Escritura de Emissão.

3.3. Inexistência de Ações. Os Fiduciantes neste ato declaram e garantem que não existem, na presente data, ações reais reipersecutórias, no melhor conhecimento dos Fiduciantes, bem como não há qualquer ação, demanda ou processo, administrativo ou judicial, ou ainda controvérsias, dúvidas e/ou contestações de qualquer espécie pendentes contra si, na qual estejam envolvidos ou sejam parte interessada, que, de qualquer forma, impliquem ou possa implicar impedimento à celebração do presente Contrato.

3.4. Renúncia ao Usufruto. Os Usufrutuários, neste ato, declaram e garantem, que no caso de execução da presente garantia, renunciam ao Direito do Usufruto Vitalício registrado nas Matrículas de nº 48.828, 48.829, 48.830 e 48.831 e se comprometem a tomar todas as medidas necessárias para a retirada de referido ônus nas matrículas supramencionadas.

3.5. Apresentação de Certidões. Por ocasião da celebração do presente Contrato, os Fiduciantes, neste ato, declaram que foram apresentadas ao Agente Fiduciário as Certidões

Negativas ou Positivas com Efeitos de Negativas de Débitos relativos à Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União em nome dos Fiduciantes e da Emissora.

3.6. Utilização dos Imóveis. O Agente Fiduciário assegura aos Fiduciantes e à Emissora, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis descrita na Cláusula 1.11 acima, enquanto estes estiverem adimplentes com as obrigações previstas na Cláusula 1.1 do presente Contrato, a livre utilização, por conta e risco dos Fiduciantes e da Emissora, conforme aplicável, dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária.

3.7. Autorização Societária. Os Fiduciantes possuem plena capacidade e autoridade para celebrar o presente Contrato e realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações por ela assumidas tendo tomado todas as medidas de natureza societária necessárias para autorizar a sua celebração. Nenhum outro ato se faz necessário para autorizar a celebração e cumprimento do presente Contrato pelos Fiduciantes.

3.8. Cumprimento de Leis: Os Fiduciantes cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes e indispensáveis à condução de seus negócios, bem como a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental brasileira atualmente em vigor.

CLÁUSULA QUARTA **OBRIGAÇÕES DOS FIDUCIANTES**

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, na legislação aplicável e nos demais Documentos da Operação, os Fiduciantes e a Emissora, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis, obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas pelo presente Contrato, a:

- (i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa de forma razoável e de boa-fé solicitar por escrito, para (a) proteger os Imóveis, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (c) garantir a validade e exequibilidade deste Contrato;
- (ii) efetuar os Reforços de Garantia necessários, nos prazos e formas previstos neste Contrato;
- (iii) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, como fiel depositário, nos termos do artigo 627 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, exhibi-los ou entregá-los, conforme o caso, ao Agente Fiduciário, e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhes for determinado pelo Agente Fiduciário e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a eles solicitadas pelo

Agente Fiduciário, renunciando expressa e irrevogavelmente a quaisquer direitos que lhe possam ser eventualmente conferidos, na condição de depositário, nos termos dos artigos 635, 643 e 644 do Código Civil;

- (iv) manter atualizados os cadastros dos Imóveis junto aos órgãos competentes;
- (v) apresentar ao Agente Fiduciário na data de assinatura do presente Contrato via original vigente da Certidão Negativa de Débitos de IPTU relativa aos Imóveis;
- (vi) realizar o pagamento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, caso haja o inadimplemento das Obrigações Garantidas e a execução da presente garantia;
- (vii) permitir a fiscalização, pelo Agente Fiduciário e/ou por terceiros por eles autorizados, se assim solicitado pelos Debenturistas em sede de assembleia geral, do cumprimento de todas as obrigações previstas neste Contrato, às expensas da Emissora;
- (viii) praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário, conforme o caso, em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto neste Contrato;
- (ix) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;
- (x) manter a Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- (xi) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária que sejam necessárias para viabilizar o registro da Alienação Fiduciária e de seus aditamentos, nos termos da legislação em vigor;
- (xii) dar ciência, por escrito, aos seus administradores e executivos, dos termos e condições deste Contrato, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (xiii) defender-se de forma tempestiva e eficaz de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar de forma adversa, a critério justificado do Agente Fiduciário, a Alienação Fiduciária, os Imóveis, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso, quando houver sentença judicial ou arbitral condenatória;
- (xiv) não rescindir, distratar, aditar, ou de qualquer forma alterar, e não ceder, vender, alienar, endossar, permutar, conferir ao capital, descontar, constituir quaisquer ônus sobre, ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, os Imóveis, com exceção da averbação da transferência da titularidade e propriedade nas matrículas dos referidos Imóveis para a Emissora e da eventual unificação das matrículas dos Imóveis, observada a Transferência da Titularidade dos

Imóveis descrita na Cláusula 1.11 acima e o Remembramento das Matrículas, o que se encontra desde já autorizado pelas Partes;

- (xv) não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar ou restringir, por qualquer forma, quaisquer direitos outorgados neste Contrato ou ainda, a execução da garantia ora instituída;
- (xvi) a seu exclusivo custo e despesas, assinar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados e entregues ao Agente Fiduciário, todos os contratos e/ou Documentos Comprobatórios, e tomar as demais medidas razoavelmente solicitadas pelo o Agente Fiduciário para: (a) aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e do direito de garantia criado nos termos do presente Contrato; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (xvii) não celebrar contratos com terceiros que sejam contrários à instituição da Alienação Fiduciária, de acordo com este Contrato, ou que prejudiquem o exercício de quaisquer direitos dos Debenturistas ou impeça os Fiduciantes e a Emissora, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis descrita na Cláusula 1.11 acima, de cumprir as obrigações contraídas no presente Contrato; e
- (xviii) constatando-se a ocorrência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora sobre os Imóveis, reforçar ou complementar a garantia, observado o disposto na Cláusula 1.4 acima.

4.2. Fica justo e contratado entre as Partes que o eventual recebimento com atraso pelo Agente Fiduciário de qualquer obrigação e/ou débito dos Fiduciantes e/ou da Emissora, conforme aplicável, não significará, em hipótese alguma, renúncia ao direito, mas mera tolerância do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA QUINTA MORA E INADIMPLEMENTO

5.1. Vencida e não paga, no todo ou em parte, quaisquer das Obrigações Garantidas, observado os respectivos prazos de cura e demais disposições da Escritura de Emissão ou na hipótese de ocorrência ou decretação de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão, ou na hipótese de vencimento final da Oferta sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, será apurado o saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluídos os valores de principal, juros, penalidades, encargos contratuais e legais, tributos e informado aos Fiduciantes e à Emissora, por meio de notificação extrajudicial, para que efetue o respectivo pagamento em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 9.514/97.

5.2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Emissora, conforme acordado com os Fiduciantes, a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados, além dos honorários advocatícios, das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, despesas estas que também serão arcadas pela Emissora, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto os Imóveis.

5.3. A contar da data em que tiver ocorrido a mora, conforme estabelecido no artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, o Agente Fiduciário poderá solicitar a expedição da intimação prevista na Cláusula 5.1 acima e, não purgada a mora no prazo fixado, poderão iniciar o procedimento de excussão da garantia, nos termos dos artigos 26, § 7º, e 27 da Lei nº 9.514/97.

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

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

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

- (a) a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário ao Oficial do RGI, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis nos termos do presente Contrato;
- (b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do RGI, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelos Correios, com aviso de recebimento comprovando que a notificação foi entregue no endereço da Emissora constante do preâmbulo deste Contrato;
- (c) a intimação será feita aos Fiduciantes ou à Emissora, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos; e
- (d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis.

5.7. A Emissora poderá purgar a mora, entregando ao Oficial do RGI ou a quem este indicar: (i) dinheiro, no montante necessário para a purgação da mora, além do pagamento dos demais encargos associados ao procedimento de cobrança e intimação e dos honorários advocatícios; ou (ii) cheque administrativo, emitido por banco comercial, não endossável e nominativo à Emissora ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, incluindo honorários advocatícios e os encargos associados ao procedimento de cobrança e intimação, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do RGI ou a quem este indicar.

5.7.1. Na hipótese contemplada pelo item (ii) acima, a entrega do cheque ao Oficial do RGI 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.

5.7.2. Purgada a mora perante o RGI, o presente Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas, cabendo também à Emissora o pagamento das despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto os Imóveis.

5.7.3. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Emissora juntamente com as demais Obrigações Garantidas que eventualmente vencerem após a purgação da mora no RGI.

5.7.4. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Agente Fiduciário requerer ao Oficial do RGI que se certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, da propriedade dos Imóveis.

5.7.5. O valor da mora será atualizado nos termos da Escritura de Emissão até a data da sua efetiva purgação.

5.7.6. Caso não seja purgada a mora, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26 Lei 9.514/97, a propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

5.8. O não pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos deste capítulo, bastará para a configuração da mora.

CLÁUSULA SEXTA
LEILÃO EXTRAJUDICIAL

6.1. Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, este deverá, observada a orientação pelos Debenturistas em sede de Assembleia Geral de Debenturistas, promover o leilão público para alienação, total ou parcial, dos Imóveis, de acordo com os procedimentos determinados pelo artigo 27 da Lei 9.514/97, nos termos estabelecidos pelos Debenturistas, observado o disposto a seguir, e aplicará o produto desta venda na liquidação final e integral das Obrigações Garantidas, sendo que a Emissora fará jus ao saldo que porventura se verificar.

6.1.1. Os Imóveis não poderão ser locados ou concedidos em comodato, sem prévia e expressa anuência dos Debenturistas.

6.2. Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor dos Imóveis, estipulado na forma do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/97, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes.

6.3. Para efeito de venda em leilão público, o valor de referência, até a elaboração do Laudo de Avaliação, será de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) (“Valor de Referência”), o que representa 100,00% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, na Data de Emissão, observado que, exclusivamente para fins de reforço de garantia, o valor a ser considerado será aquele estabelecido como valor de venda forçada no primeiro Laudo de Avaliação após o início do Período Operacional (“Valor Base de Reforço de Garantia”). As Partes se comprometem a atualizar a presente Cláusula, de modo a incluir o novo Valor de Referência e o Valor Base de Reforço de Garantia, após a conclusão do Laudo de Avaliação, na ocasião de realização do Aditamento

6.4. O Laudo de Avaliação deverá ser atualizado a cada 2 (dois) anos, contados de sua apresentação, sendo certo que, no mesmo período de 2 (dois) anos, o Agente Fiduciário poderá, se assim deliberado pelos Debenturistas, indicar terceiros para realizar vistorias, a fim de verificar as condições dos Imóveis.

6.4.1 Após a apresentação do novo Laudo de Avaliação, o Agente Fiduciário deverá verificar se o valor atualizado é maior ou inferior ao Valor Base de Reforço de Garantia, sendo que:

- (i) caso o valor apresentado no novo Laudo de Avaliação seja superior ao Valor Base de Reforço de Garantia, os Fiduciantes e a Emissora, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis, poderão, a seu exclusivo critério, requerer a realização de aditamento ao Contrato, a fim de refletir o novo valor de referência, de modo que os Imóveis, caso sejam encaminhados à leilão público, o presente Contrato esteja com o valor atualizado;
- (ii) caso o valor apresentado no novo Laudo de Avaliação seja inferior ao Valor Base de Reforço de Garantia, entretanto, ainda seja superior ao valor do saldo

devedor das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes e a Emissora, conforme aplicável, também poderão, a seu exclusivo critério, requerer a realização de aditamento ao Contrato para atualização do Valor de Referência; ou

- (iii) caso o valor apresentado no novo Laudo de Avaliação seja inferior tanto ao Valor Base de Reforço de Garantia quanto ao valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Contrato deverá ser obrigatoriamente aditado, para atualização do Valor de Referência, com base no último Laudo de Avaliação apresentado e, adicionalmente, a Emissora e os Fiduciantes deverão realizar o Reforço de Garantia nos termos da Cláusula 1.4 deste Contrato.

6.4.2 Na hipótese da Cláusula 6.4.1 (iii) acima, as eventuais vistorias previstas na Cláusula 6.4 acima, bem como a apresentação periódica dos Laudos de Avaliação, passarão a ser anuais, até que o valor atualizado do Laudo de Avaliação seja superior ao (a) Valor Base de Reforço de Garantia; ou (b) ao valor do saldo devedor da Emissão. Após tal regularização, as verificações voltarão a ocorrer a cada 2 (dois) anos.

6.5. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis na pessoa do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, por força da mora, deverão ser alienados os Imóveis pelo Agente Fiduciário a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato como a seguir se explicita:

- (a) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial;
- (b) o primeiro leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis, em nome do Agente Fiduciário, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor de Referência estabelecido no item 6.3 acima;
- (c) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nos locais dos Imóveis. A Emissora e os Fiduciantes, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis descrita na Cláusula 1.11 acima, serão comunicadas por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada aos seus representantes legais no respectivo endereço constante do preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- (d) o Agente Fiduciário, já como proprietário dos Imóveis, transmitirá a propriedade e a posse dos Imóveis aos licitantes vencedores.

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

- (a) valor dos Imóveis é aquele mencionado no item 6.3 acima, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- (b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- b.1) Valor de Referência, atualizado monetariamente *pro rata die*, inclusos todos os encargos previstos na Escritura de Emissão até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo indicadas;
- b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- b.3) 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 do Agente Fiduciário à Emissora e aos Fiduciantes, conforme aplicável, referente à excussão dos Imóveis;
- b.4) impostos de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da propriedade, em função do inadimplemento das Obrigações Garantidas;
- b.5) quaisquer outras despesas com a consolidação da propriedade conforme o caso, em nome do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as estabelecidas na alínea “c”, abaixo;
- (c) despesas com consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros:
 - c.1) os encargos e custas de intimação dos Fiduciantes e/ou da Emissora, conforme aplicável, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis descrita na Cláusula 1.11 acima;
 - c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;
 - c.3) a comissão do leiloeiro; e
 - c.4) honorários advocatícios definidos.

6.7. Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao Valor de Referência dos Imóveis, estipulado na forma do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/97, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes.

- (a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor de Referência, e desde que não caracterize preço vil, acrescidos das despesas supra, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Agente Fiduciário entregará à Emissora e/ou aos Fiduciantes, conforme aplicável, a importância que sobrar, se aplicável; e

- (b) será recusado pelo Agente Fiduciário o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor de Referência, acrescido das despesas nas alíneas supra, caso em que a propriedade dos Imóveis consolidar-se-á de forma definitiva na pessoa do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

6.7.1. Liquidada ou extinta as Obrigações Garantidas acrescidas, se for o caso, das despesas nas alíneas “b.2”, “b.3”, “b.4”, “b.5” e “b.6” do item 6.3 acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de liquidação ou extinção, o Agente Fiduciário disponibilizará aos Fiduciantes ou à Emissora, conforme aplicável, observada a Cláusula 1.11, o respectivo termo de liberação de garantia, sobre as Obrigações Garantidas, sob pena de multa em favor dos Fiduciantes ou da Emissora, conforme aplicável, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor de Referência.

6.8. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, caso venha a sobejar qualquer importância, o Agente Fiduciário deverá depositar, em até 05 (cinco) Dias Úteis, a diferença positiva entre o valor das Obrigações Garantidas e o valor de alienação dos Imóveis, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, na conta corrente nº 2320-5, de titularidade da Emissora junto ao Banco Bradesco S.A., agência 03684 (“Conta Vinculada”).

6.8.1. Na hipótese de a propriedade dos Imóveis se consolidar em nome do Agente Fiduciário, a indenização por benfeitorias, depois de deduzido todo o saldo da Obrigações Garantidas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda dos Imóveis no leilão ou não havendo saldo excedente em relação ao valor da venda, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

6.9. O Agente Fiduciário manterá em seus escritórios, à disposição dos Fiduciantes e da Emissora, conforme aplicável, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, os Fiduciantes e a Emissora, conforme aplicável, deverão fazer uma solicitação com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

6.10. Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se os Fiduciantes e/ou a Emissora, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis descrita na Cláusula 1.11 acima, cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula dos Imóveis, a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis 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 nº 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

6.11. Na ocorrência da excussão dos Imóveis sem a quitação integral das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de realização do segundo leilão de venda dos Imóveis, dará aos Fiduciantes e/ou à Emissora, conforme aplicável, a quitação das Obrigações Garantidas.

6.12. A Emissora e os Fiduciantes, neste ato, reconhecem expressamente a não aplicação do previsto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, com relação às Obrigações Garantidas como um todo, de forma que a excussão da presente garantia real não exonera, em qualquer hipótese, a Emissora do cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existentes e não representará, por si só, extinção das Obrigações Garantidas que deverão ser integralmente adimplidas.

CLÁUSULA SÉTIMA

MANDATO

7.1 Mandato. Os Fiduciantes e os Usufrutuários nomeiam e constituem o Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, como seu bastante procurador, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, como condição do presente Contrato, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas, para o fim específico de: (i) no caso de excussão das garantias constituídas neste Contrato, representar os Fiduciantes e os Usufrutuários em escrituras públicas de compra e venda, baixar os Usufruto Vitalício nas Matrículas de nº 48.828, 48.829, 48.830 e 48.831, com ou sem pactos adjetos ou eventuais instrumentos de retificação do Contrato porventura necessários; e (ii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato outorgado, podendo os poderes outorgados serem substabelecidos. Para os fins da presente Cláusula, os Fiduciantes e os Usufrutuários, neste ato, outorgam o instrumento público de procuração, nos termos do Anexo III ao presente Contrato.

7.1.1. Uma vez concluída a Transferência da Titularidade dos Imóveis, a Emissora obriga-se a, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados a partir da conclusão da averbação da transferência, apresentar ao Agente Fiduciário a ata de assembleia geral de acionistas, devidamente arquivada na Junta Comercial com jurisdição sobre a sede da Emissora, ratificando a celebração da procuração em referência com prazo de vigência até o término deste Contrato, ainda que referido prazo venha a superar 1 (um) ano contado da data de celebração da procuração.

7.1.2. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.1 acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pelo Agente Fiduciário para os fins da referida Cláusula 7.1.1 acima, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, à forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), à sua linguagem específica ou à falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados ao Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se, neste ato, a firmar e enviar ao Agente Fiduciário, às suas custas, nova procuração no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do

recebimento de notificação do Agente Fiduciário neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo III, exceto se diversamente solicitado pelo Agente Fiduciário. Procurações que incluam poderes adicionais aos poderes previstos no Anexo III serão objeto de discussão e deverão ser mutuamente acordadas entre as Partes antes da sua celebração.

CLÁUSULA OITAVA **RESTRIÇÃO À ALIENAÇÃO E CRIAÇÃO DE ÔNUS**

8.1. Exceto na hipótese de leilão público extrajudicial, nos termos da Cláusula Sexta acima, na hipótese da averbação da transferência da titularidade e propriedade nas matrículas dos referidos Imóveis para a Emissora e na hipótese da eventual unificação das matrículas dos Imóveis, observadas as Cláusulas 1.11 e 1.12 acima, o que se encontra desde já autorizado pelas Partes; os Imóveis não poderão ser vendidos, alienados, transferidos, cedidos, dados em usufruto, emprestados ou conferidas ao capital, a qualquer título, pelos Fiduciantes durante a vigência do presente Contrato.

8.1.1. O Agente Fiduciário declara estar ciente da existência do gravame de direto ao Usufruto Vitalício pelos Usufrutuários nas Matrículas de nº 48.828, 48.829, 48.830 e 48.831, sendo certo que, no caso de execução da presente garantia, os Usufrutuários deverão obedecer ao quanto disposto na Cláusula 3.4.

8.2. Os Fiduciantes e/ou a Emissora, observada a Transferência da Titularidade dos Imóveis, a partir da data de celebração deste Contrato, não criarão e/ou permitirão que seja criado qualquer ônus sobre os Imóveis (exceto pela presente Alienação Fiduciária), sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário e se assim deliberado pelos Debenturistas em sede de assembleia geral.

CLÁUSULA NONA **DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. Definições. Salvo se de outra forma definidos neste Contrato, todos os termos iniciados com letras maiúsculas, no singular ou no plural, conforme o caso, utilizados neste Contrato possuem os mesmos significados definidos para tais termos na Escritura de Emissão, conforme venham a ser modificadas e/ou complementadas de tempos em tempos.

9.2. Execução Específica. Em caso de descumprimento de quaisquer das disposições deste Contrato de acordo com os termos e condições aqui previstos, o Agente Fiduciário poderá buscar a execução específica das obrigações, nos termos da legislação aplicável

9.3. Obrigações Adicionais. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeitos aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste

Contrato.

9.4. Cessão. Os Fiduciários não poderão ceder ou transferir, no todo ou em parte, a qualquer terceiro qualquer de seus direitos e/ou obrigações previstos neste Contrato, ressalvada a Transferência da Titularidade dos Imóveis descrita na Cláusula 1.11 acima, sem o consentimento prévio, por escrito, dos Debenturistas.

9.5. Independência das Cláusulas. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato.

9.6. Comunicações. Todas as notificações, avisos ou comunicações relativas ao presente Contrato deverão ser feitas por escrito, por meio de carta registrada, por meio eletrônico ou por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, aos seguintes endereços ou para qualquer outro que qualquer das Partes venha a comunicar às demais a qualquer tempo:

I. Se para os Fiduciários :

At: Paulo Roberto de Grammont Goldfeld

Tel.: (62) 3096-3813

E-mail: paulorgg@outlook.com

II. Se para a Emissora:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central

CEP 74.055-045, Goiânia – GO

At.: Sr. Alberto Peres

Tel.: (62) 3257-5030

E-mail: albertoperes@novomundo.com.br

III. Se para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo/SP

At.: Sra. Viviane Rodrigues e Sra. Tatiana Lima

Tel.: (11) 2172-2628 e (11) 2172-2613

E-mail: vrodrigues@planner.com.br;

tlima@planner.com.br;

e

fiduciario@planner.com.br

9.7. Renúncias. O atraso ou tolerância de qualquer das Partes em relação aos termos deste Contrato não deverá ser interpretado como renúncia ou novação de nenhum dos termos estabelecidos no presente Contrato e não deverá afetar de qualquer modo o presente Contrato, nem os direitos e obrigações das Partes nele previstos, a não ser nos estritos termos da tolerância concedida. Qualquer renúncia ou novação concedida por uma Parte com relação aos seus direitos previstos neste Contrato somente terá efeito se formalizado por escrito.

9.8. Legislação Aplicável. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.9. Efeito Vinculativo. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, constituindo obrigações legais, válidas e vinculantes entre as Partes e seus sucessores a qualquer título, sendo exequível em conformidade com os seus respectivos termos.

9.10. Datas. Para fins do presente Contrato, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingo, feriados nacionais e dias em que haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

9.11. Foro. As Partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente Contrato.

9.12. Os Fiduciantes, em conjunto com a Emissora, suportarão 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, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção e extinção da Alienação Fiduciária em garantia prevista neste Contrato (incluindo, mas não se limitando, as despesas com os registros mencionados na Cláusula Sexta deste Contrato).

9.13. Vigência. O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até que (i) estejam cumpridas todas as Obrigações Garantidas; ou (ii) seja excutida a garantia.

9.14. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

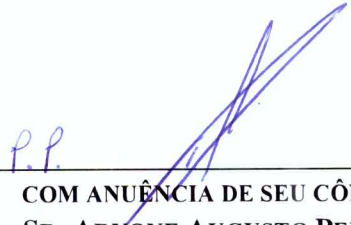
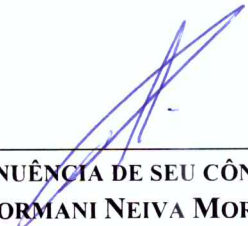
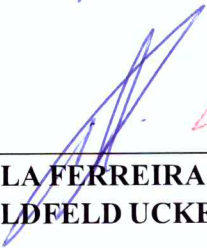
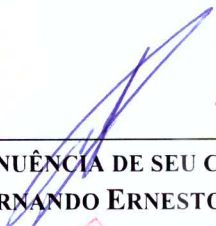
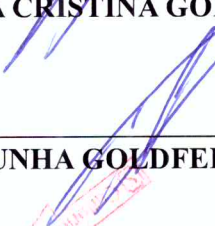
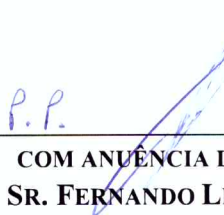
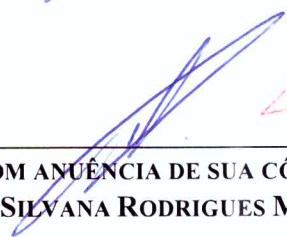
E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes este Contrato, em 13 (treze) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

São Paulo, 19 de setembro de 2018.

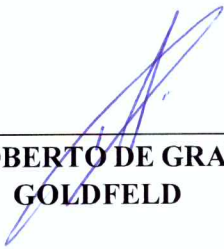
(As assinaturas se encontram nas páginas seguintes)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 19 de setembro de 2018 entre os Fiduciantes, os Intervenientes Anuentes e o Agente Fiduciário – 1/5)

FIDUCIANTES:

 P.P. _____ RENATA TORRES GOLDFELD PEIXOTO	 P.P. _____ COM ANUÊNCIA DE SEU CÔNJUGE SR. ARYONE AUGUSTO PEIXOTO
 P.P. _____ JANA TORRES GOLDFELD MORONI	 P.P. _____ COM ANUÊNCIA DE SEU CÔNJUGE SR. SORMANI NEIVA MORONI
 P.P. _____ ANNA PAULA FERREIRA BATISTA GOLDFELD UCKER	 P.P. _____ COM ANUÊNCIA DE SEU CÔNJUGE SR. FERNANDO ERNESTO UCKER
 P.P. _____ ANNA CRISTINA GOLDFELD	
 P.P. _____ JAN CUNHA GOLDFELD FILHO	
 P.P. _____ INGRID DE GRAMMONT GOLDFELD FERNANDES	 P.P. _____ COM ANUÊNCIA DE SEU CÔNJUGE SR. FERNANDO LEITE FERNANDES
 P.P. _____ IGNACY GOLDFELD	 P.P. _____ COM ANUÊNCIA DE SUA CÔNJUGE SRA. SILVANA RODRIGUES MONTEIRO

(Página de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 19 de setembro de 2018 entre os Fiduciantes, os Intervenientes Anuentes e o Agente Fiduciário – 2/5)


**PAULO ROBERTO DE GRAMMONT
GOLDFELD**


**COM ANUÊNCIA DE SUA CÔNJUGE
SR. ÉRIKA FARIA FLORENZANO GOLDFELD**


JAN CUNHA GOLDFELD

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, Lt. 25/26 - Qd. 231 - Setor Mansão - Cep 74160-010
Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3926-0300
Mateus da Silva - Tabelião

01971809031706094500679, 01971809031706094500680.
01971809031706094600881 - <https://extrajudicial.tigo.ius.br/seio>

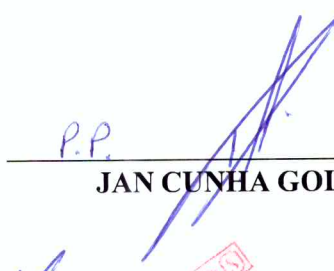
Reconheço por Verdadeira a assinatura de **PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD** (por três vezes), por ter assinado na minha presença. Dou Fé.
*0086*F7U6F8iXH-738257-10* - Goiânia, 25/09/2018 - 11:36:30h.

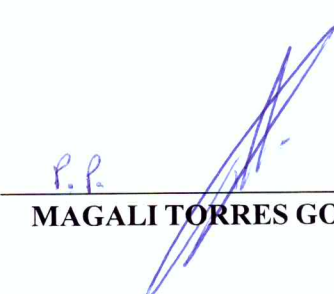
Em Testo da Verdade.
Ana Paula Alves de Souza - Escrevente

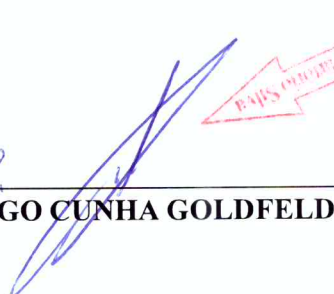


(Página de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 19 de setembro de 2018 entre os Fiduciários, os Intervenientes Anuentes e o Agente Fiduciário – 3/5)

INTERVENIENTES ANUENTES:

P.P.

JAN CUNHA GOLDFELD

P.P.

MAGALI TORRES GOLDEFELD

P.P.

HUGO CUNHA GOLDFELD

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.


Nome: *CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO* / PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD
Cargo: *DIRETOR* / *PI RETOR*

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, Lt 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0301
Mateus da Silva - Tabelião

01971809031706094600882, 01971809031706094600883,
01971809031706094600884 - <https://extrajudicial.tigo.jus.br/selo>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD (por três vezes), por ter assinado na minha presença. Dou Fé. *0086*F22E2EH0-738266-77*. Goiânia, 25/09/2018 11:36:33h

Em Test. da Verdade:
Ana Paula Alves de Souza - Escrevente



Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 85, Lt 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0301
Mateus da Silva - Tabelião

01971809031706094600885, 01971809031706094600886 -
<https://extrajudicial.tigo.jus.br/selo>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A representada por PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD e CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, por terem assinado na minha presença. Dou Fé. *0086*F6C24P52C-1543060-72*. Goiânia, 25/09/2018 -

Ana Paula Alves de Souza
Escrevente



(Página de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 19 de setembro de 2018 entre os Fiduciantes, os Intervenientes Anuentes e o Agente Fiduciário – 4/5)

AGENTE FIDUCIÁRIO

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Rodrigo Viana
Procurador



Nome:

Cargo:

Estevam Borali
Procurador



13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS 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
ESTEVAM BORALI (0510091), RODRIGO MOREIRA VIANA (0502972).

São Paulo, 20 de Setembro de 2018, por test. da verdade.
REYNATO CARLOS DE SAUZA - ESCRIVÃO NE 0024/200918
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$18,50
1098AB0009047



(Página de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 19 de setembro de 2018 entre os Fiduciantes, os Intervenientes Anuentes e o Agente Fiduciário – 5/5)

TESTEMUNHAS:

1. Kelly Olívia Ramos
Nome: Kelly Olívia Ramos
RG: 42.123.47 DG PC/GO
CPF: 962.029.201-49

2. Volquiana Alves da S. Feneira
Nome: Volquiana Alves da Silva Feneira
RG: 452.971-55 P-GO
CPF: 000.074.331-32

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL
Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia - (062) 3095 - 2666

Protocolo nº 235230 Livro: 02 Folha: 001
R-15 - 1220; R-15 - 1221 - Alienação fiduciária
R-20 - 48828; R-24 - 48829 - Alienação fiduciária
R-23 - 48830; R-21 - 48831 - Alienação fiduciária
Em 02/10/2018 16:37:18
A Oficial Juliana Maria Valadão
Selo: 01921712071109396405702http://extrajudicial.tjgo.jus.br
Emol.23966,08 Tax. Jud. 13,54 Fundesp(10%): 2396,62 Iussqn(5%):
1198,28 Estado(5%): 1198,28 Fundesp(8%): 917,26 Fesemps(4%): 858,66
Funemp(3%): 718,98 Funcomp(3%): 718,98 Fepadsaj(2%): 479,3

Protocolo nº 235230 Livro: 02 Folha: 001
Funproge(2): 479,3 Fundepag(2%): 479,3

REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Juliana Maria Valadão
Oficial Substituto
COMARCA DE GOIÂNIA - GO

ANEXO I AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, CELEBRADO ENTRE OS FIDUCIANTES, OS INTERVENIENTES ANUENTES E O AGENTE FIDUCIÁRIO, EM 19 DE SETEMBRO DE 2018

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

- (i) Número da Emissão. 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.
- (ii) Número de Séries. A Emissão será realizada em série única.
- (iii) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
- (iv) Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) Debêntures.
- (v) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definido a seguir) (“Valor Nominal Unitário”).
- (vi) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 24 de setembro de 2018 (“Data de Emissão”).
- (vii) Prazo de Vencimento. As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, com vencimento final, portanto, em 24 de setembro de 2023 (“Data de Vencimento”).
- (viii) Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “extra grupo” (“Taxa DI”), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário, disponibilizado em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescido de uma sobretaxa ou *spread* de 2,10% a.a. (dois inteiros e dez centésimos por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa “*pro rata temporis*”, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total e de liquidação antecipada resultante de uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), conforme o caso (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão.
- (ix) Pagamento da Remuneração. Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos mensalmente, até a Data de Vencimento das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de outubro de 2018 e o último na Data de Vencimento, sem prejuízo

de eventual pagamento antecipado das Debêntures (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

(x) Amortização Programada. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcelas mensais iguais e consecutivas, a partir do 12º (décimo segundo) mês, sendo a primeira parcela devida em 24 de setembro de 2019 e as demais parcelas no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes até a Data de Vencimento, nos percentuais conforme tabela disposta no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Amortização”).

(xi) Resgate Antecipado Facultativo Total. As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, a qualquer momento, pela Emissora, no todo, (“Resgate Antecipado Facultativo Total”) mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada desde a Data da Primeira Integralização, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”), acrescido de prêmio, conforme indicado na fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(xii) Amortização Extraordinária Facultativa. Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa de Debêntures.

(xiii) Encargos Moratórios e Multa. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso e não pagos pela Emissora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração prevista nesta Escritura de Emissão, sujeitos a, independentemente de aviso, comunicação, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2,0% (dois por cento), e (ii) juros moratórios à razão de 1,0% (um por cento) linear ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso (“Encargos Moratórios”).

ANEXO II AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, CELEBRADO ENTRE OS FIDUCIANTES, OS INTERVENIENTES ANUENTES E O AGENTE FIDUCIÁRIO E PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., EM 19 DE SETEMBRO DE 2018

PERCENTUAL DAS DEBÊNTURES GARANTIDO POR CADA IMÓVEL

IMÓVEL	PERCENTUAL DAS DEBÊNTURES GARANTIDO POR CADA IMÓVEL
Matrícula nº 1.220	4,0%
Matrícula nº 1.221	15,0%
Matrícula nº 48.828	23,0%
Matrícula nº 48.829	11,0%
Matrícula nº 48.830	32,0%
Matrícula nº 48.831	15,0%

ANEXO III AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, CELEBRADO ENTRE PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A. E PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., EM 19 DE SETEMBRO DE 2018

MINUTA DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO PÚBLICA BASTANTE QUE FAZ: PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

S A I B A M quantos este público instrumento de procuração bastante virem que, no dia [•] do mês de [•] do ano de [•] ([•]), neste município de Goiânia, Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, no [•]º Tabelionato de Notas, perante mim, Escrevente Autorizado, compareceu, como OUTORGANTES, **RENATA TORRES GOLDFELD PEIXOTO**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 1.675.950/2ª via/DGPC/GO e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 470.889.401-59 e seu marido **AYRONE AUGUSTO PEIXOTO**, portador da Cédula de Identidade nº GO-011931 CRC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 335.609.601-00, ambos brasileiros, capazes, casados entre si, residentes e domiciliados na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **JANA TORRES GOLDFELD MORONI**, brasileira, casada, comerciária, portadora da Cédula de Identidade nº.2162882.2ª VIA/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 418.204.101-10, e seu marido **SORMANI NEIVA MORONI**, portador da Cédula de Identidade sob nº.3.285.783/SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob nº. 765.756.084-34, ambos residentes e domiciliados na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **ANNA PAULA FERREIRA BATISTA GOLDFELD UCKER**, brasileira, casada, estudante, portadora da Cédula de Identidade nº.3.405.910/2ª VIA/SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 793.965.931-68 e seu marido **FERNANDO ERNESTO UCKER**, portador da Cédula de Identidade nº 6420605 SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 014.696.260-55, ambos residentes e domiciliados na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **ANNA CRISTINA GOLDFELD SIMÕES**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade sob nº. 3961968/ 2ª via SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob nº. 867.073.701-97, residente e domiciliada à Rua A-34, quadra 27-A, lote 05, Jardins Antenas, Goiânia-GO e seu marido **ROMANO RAFAEL COUTO SIMÕES**, portador da Cédula de Identidade nº 4199402 2ª via PC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 012.853.771-09, ambos residentes e domiciliados na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **JAN CUNHA GOLDFELD FILHO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 3963082 DGPC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 011.184.761-31, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **INGRID DE GRAMMONT GOLDFELD FERNANDES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 157.071.458-42 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 5123935 SPTC/GO, do lar, natural de Goiânia/GO, inscrita no CPF/MF sob nº. 157.071.458-42, e seu marido **FERNANDO LEITE FERNANDES**, portador da Cédula de Identidade sob nº.12.184.688 e inscrito no CPF/MF sob nº. 029.483.188-66, ambos residentes e domiciliados na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **IGNACY GOLDFELD**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 984.672 SPTC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 375.776.891-49 e sua esposa **SILVANA RODRIGUES MONTEIRO**, portadora da Cédula de Identidade sob nº.1.894.236/SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob nº. 492.364.901-15, ambos residentes e

domiciliados na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 2.7392.435-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 213.003.768-21, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás e sua esposa **ÉRIKA FARIA FLORENZANO GOLDFELD**, portadora da Cédula de Identidade sob nº.3719476/SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob nº. 803.492.931-04, ambos residentes e domiciliados na cidade de Goiânia, Estado de Goiás ; **HUGO CUNHA GOLDFELD**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 569.848/SESP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 003.328.441-53, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **MAGALI TORRES GOLDEFELD**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº nº.52.096/SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 464.080.611-68, residente e domiciliada na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e, **JAN CUNHA GOLDFELD**, brasileiro, divorciado, comerciante e agropecuarista, portador do RG nº 28.429/2ªVIA/SPTC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 002.905.301-30, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, ("OUTORGANTES") à vista dos documentos de representação e identificação a mim, Escrevente Autorizado, exibidos, em seus originais, do que dou fé. **ENTÃO, PELA REFERIDA OUTORGANTE**, me foi dito que, por este instrumento e nos melhores termos de direito, nomeiam e constituem seu bastante procurador, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil brasileiro, **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132 no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social ("OUTORGADO"), na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares de debêntures nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.", celebrada em 19 de setembro de 2018 ("Escritura de Emissão"), com poderes especiais para, observados os termos e condições do "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ", firmado em 19 de setembro de 2018 entre, dentre outros, os OUTORGANTES e o OUTORGADO, ("Contrato de Alienação Fiduciária"), (1) praticar, caso os OUTORGANTES não o façam, todos os atos necessários à regularização, registro das garantias contratadas e exercício nas hipóteses previstas no Contrato Alienação Fiduciária e na legislação em vigor, podendo praticar todos e quaisquer atos necessários para a constituição das garantias, inclusive, dar baixa em registros de direito ao usufruto vitalício pelos OUTORGANTES Jan Cunha Goldfeld, Magali Torres Goldefeld e Hugo Cunha Goldfeld, especificamente nas Matrículas nº 48.828, 48.829, 48.830 e 48.831 e, ainda, no caso da declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, assinar termos de cessão e aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária relativos à regularização e registro das garantias contratadas, com os poderes especiais para representar os OUTORGANTES, individualmente, na excussão, judicial ou extrajudicial, da alienação fiduciária em garantia constituída por força do Contrato, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, podendo, para tanto, independentemente de qualquer notificação prévia aos OUTORGANTES: (a) praticar todos os atos necessários em relação aos Imóveis de propriedade dos OUTORGANTES que foi alienado fiduciariamente por força do Contrato e, em caso de reforço, substituição ou complementação

de garantias, no Contrato aditado (“Imóveis”), para a preservação da alienação fiduciária constituída, existente, válido e eficaz; com poderes para, dentre outras coisas, firmar aditamento ao Contrato e seus anexos, bem como registrar tal aditamento nos cartórios com jurisdição; (b) apropriar-se, adjudicar, ceder, conceder opção ou opções de compra, vender, alienar e/ou negociar, judicial ou extrajudicialmente, parte ou a totalidade dos Imóveis, conforme deliberado pelos Debenturistas em sede de Assembleia Geral, com poderes expressos para cobrar e receber valores, transigir, dar recibos e quitação, assinar documentos, de modo a se ressarcir, ainda que parcialmente, dos prejuízos advindos do não cumprimento, pelos OUTORGANTES, das Obrigações Garantidas; (c) regularizar a documentação, referente aos Imóveis de propriedade dos OUTORGANTES, podendo para tanto, dito procurador, assinar e requerer o que for necessário para requerer recibos, mosaicos, pareceres técnicos, apresentar e retirar documentos, assinar guias prestar declarações, juntar provas, transigir livremente, dar e receber quitação, pagar taxas, juntar, solicitar e retirar documentos e papéis necessários, pagar tributos devidos, acompanhar processos, defesa, dar pareceres, concordar, discordar, exigir, transigir; incluindo tomar todos os atos necessários para averbar a transferência da titularidade e propriedade nas matrículas dos Imóveis para a Park Empreendimentos Comerciais S.A., promover o remembramento das matrículas dos Imóveis, bem como usar de todos os meios legais para fiel cumprimento do presente mandato; e (d) no caso de excussão da garantia constituída por meio do Contrato: (d.1) representar os OUTORGANTES em escrituras públicas de compra e venda, com ou sem pactos adjetos ou eventuais instrumentos de retificação do Contrato porventura necessários; e (d.2) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato. A outorga de poderes especiais pelos OUTORGANTES ao OUTORGADO, nos termos desta procuração irrevogável, é condição dos negócios avençados no Contrato de Alienação Fiduciária. Os termos com iniciais maiúsculas aqui empregados e que não estejam de outra forma definidos nesta Procuração são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Alienação Fiduciária. A presente procuração permanecerá em vigor até o adimplemento de todas as obrigações assumidas pelos OUTORGANTES no Contrato de Alienação Fiduciária e na Escritura de Emissão. E DE COMO ASSIM O DISSE DOU FÉ. Pediu-me e lhe lavrei o presente instrumento, o qual feito e lido e por achá-lo em tudo conforme sua vontade, outorgou, aceitou e assina. Custas e Emolumentos: [•]. NADA MAIS, dou fé. Eu, [•], Escrevente Autorizada, a lavrei. Eu, [•], Substituto do Tabelião, a subscrevi. (a.a.) (Devidamente Selada). Traslada na mesma data. Eu, [•], Escrevente Autorizada, a digitei. Eu, [•], Substituto do Tabelião, infra-assinado, posto por fé que a presente é cópia original do Livro nº [•] - Páginas [•]. Em testemunho da verdade.

Cartório Silva 1º **REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS**
Avenida 85, Lt 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião

01971809031706094600873, 01971809031706094600874,
01971809031706094600875, 01971809031706094600876,
01971809031706094600877, 01971809031706094600878 -
<https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD (por seis vezes), por ter assinado na minha presença. Dou Fe. *0036*FDRTFUS7Q-1105554-10*, Goiânia, 25/09/2018 -

 da Verdade.

Ana Paula Alves de Souza
Escrevente

Cartório Silva
1º Registro Civil e
Tabelionato de Notas
Av. 85, Qd. 231
Lts. 25/26 St. Marista
CEP 74.160-010
3926-0300 / 3928-0300
Goiânia - GO

Cartório Silva 1º **REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS**
Avenida 85, Lt 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião

01971809031706094600867, 01971809031706094600868,
01971809031706094600869, 01971809031706094600870,
01971809031706094600671, 01971809031706094600872 -
<https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD (por seis vezes), por ter assinado na minha presença. Dou Fe. *0036*F1A1YZIGF-110556F-85*, Goiânia, 25/09/2018 -

 da Verdade.

Ana Paula Alves de Souza
Escrevente

Cartório Silva
1º Registro Civil e
Tabelionato de Notas
Av. 85, Qd. 231
Lts. 25/26 St. Marista
CEP 74.160-010
3926-0300 / 3928-0300
Goiânia - GO