

PRIMEIRO TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Termo Aditivo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Contrato"), 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, comerciária, 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, brasileira, divorciada, 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");

As partes acima qualificadas resolvem de comum acordo em cumprimento ao estabelecido na cláusula 1.13 do *CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS*, celebrado em 19 de setembro de 2018, (Contrato), promover o aditamento ao Contrato, nos termos e condições a seguir:

CONSIDERANDO QUE:

A) **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 2.162.882/2ª VIA/DGPC/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**, brasileira, divorciada, 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 domiciliada na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **ANNA CRISTINA GOLDFELD SIMÕES**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade sob nº 3.961.968/ 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 4.199.402/2ª 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, casados entre si em regime de Separação Obrigatória de Bens; **JAN CUNHA GOLDFELD FILHO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 3.963.082 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**, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.123.935/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 70440/MT/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 sob o regime de Separação Obrigatória de Bens, 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 (**FIDUCIANTES E INTERVENIENTES ANUENTES EXCLUÍDOS**), promoveram a transferência da titularidade dos imóveis descritos nos itens 1.1.1 (matricula nº 1.220), 1.1.2 (matricula nº 1.221), 1.1.3 (matricula nº 48.828); 1.1.4 (matricula nº 48.829), 1.1.5 (matricula nº 48.830), 1.1.6 (matricula nº 48.831), que foram todos lembrados conforme consta da certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia-Goiás, constando do Av.1.142.696, de 05 de novembro de 2018, conforme matricula atualizada nº 142.696, para **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 (**FIDUCIANTE ADMITIDA**)

B) observado o cumprimento ao disposto na cláusula 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1 (xiv) a **PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.** assume, doravante, a titularidade do presente contrato, deixando a condição de interveniente anuente e assumindo a condição de fiduciante em substituição as

pessoas físicas acima mencionadas que ficam excluídas do contrato, assim como as figuras dos intervenientes anuentes, para todos os fins de direito do presente contrato.

C) as partes de comum acordo alteram o item I da cláusula 9.6, excluem o item III e renumeram os demais itens presentes na cláusula, bem como alteram o quadro descritivo do anexo II e o anexo III, em atendimento ao disposto na cláusula 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1 (xiv) passando a **PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.** a assumir, doravante, a titularidade do presente contrato, deixando a condição de interveniente anuente e assumido a condição de fiduciante em substituição as pessoas físicas acima mencionadas que ficam excluídas do contrato, assim como as figuras dos intervenientes anuentes, para todos os fins de direito do presente contrato.

D) tendo em vista o cumprimento ao disposto na cláusula 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1 (xiv), todas as menções relativas à fiduciante e imóveis serão alteradas para fiduciante e imóvel, respectivamente.

Cláusula Primeira – ADITAMENTO

O Contrato é aditado para refletir as alterações indicadas nos Considerandos acima.

Em face do remembramento dos imóveis e da transferência de titularidade, adequa-se a redação das cláusulas 1.1; 1.1.1, 9.6, o quadro descritivo do anexo II e o anexo III e excluem-se as cláusulas 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5 e 1.1.6, renumerando conseqüentemente a cláusula 1.1.7 conforme abaixo descrito.

Cláusula Segunda – ALTERAÇÕES

A. O texto da cláusula 1.1 passará a ter a seguinte redação:

“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"), o Fiduciante, nesta data, aliena 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, 1 (um) imóvel de sua propriedade, devidamente descrito e individualizado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir ("Alienação Fiduciária" e "Imóvel", respectivamente), observado o percentual a ser garantido do imóvel em relação às Obrigações Garantidas ("Parcela Garantida"), nos termos do Anexo II ao presente Contrato:"

B. O texto da cláusula 1.1.1 passará a ter a seguinte redação:

"Matrícula nº 142.696, Imóvel: lote nº 1/3 – 5/11, da quadra nº 171A/172, situado na Avenida Independência, no Setor Central, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com área de 9.920,00 m², sendo: 124,00m de frente para a Avenida Independência, 124,00m de fundos, confrontando com área destinada à Avenida Leste Oeste; 80,00m pelo lado direito, confrontando com Avenida do Contorno; e 80,00m pelo lado esquerdo, confrontando com a Marginal Botafogo, e lote 3A".

C. A cláusula 9.6 passa a vigorar com a seguinte redação:

I. Se para o Fiduciante/ 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

II. Se para o Agente Fiduciário:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

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

D. O quadro descrito no anexo II passa a ter a seguinte redação:

PERCENTUAL DAS DEBÊNTURES GARANTIDO PELO IMÓVEL

IMÓVEL	PERCENTUAL DAS DEBÊNTURES GARANTIDO PELO IMÓVEL
Matrícula nº 142.696	100,0%

E. O anexo III passa a ter a seguinte redação:

**“Procuração bastante que faz: PARK
EMPREENDEIMENTOS COMERCIAIS S/A em
favor de PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA, na forma abaixo declarada:**

S A I B A M quantos este público instrumento de procuração, devidamente protocolizado em [•]/[•]/20[•][•], sob nº. [•], virem que aos [•] dias do mês de [•] do ano de dois mil e [•] ([•]/[•]/20[•][•]), nesta cidade, município e comarca de Goiânia, Estado de Goiás, nesta Serventia Extrajudicial - "**CARTÓRIO SILVA**", com sede na Avenida 85, Quadra 231, Lotes 25/26, Setor Marista, perante mim, [•], **Escrevente**, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, a saber: como outorgante **PARK EMPREENDEIMENTOS COMERCIAIS S/A**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº. **29.641.242/0001-46**, com sede na Avenida Independência nº 3302, Quadra. 172, Lote. 01 E, Setor Central em Goiânia-GO, neste ato representada, por seu Sócio **CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO**, brasileiro, maior e capaz, nascido em 19/06/1965, natural de Goiânia/GO, filho de **LUZIANO MARTINS RIBEIRO** e **EDNA DE OLIVEIRA MARTINS**, casado, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº

03648253607/DETRAN/GO, expedida em 26/10/2015, portador da Cédula de Identidade nº 1359286/SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob nº. 348.505.381-34, residente e domiciliado na Rua dos Sombrieros, Quadra 06, Lote 07, Residencial Aldeia do Vale, Goiânia-GO, email: não consta, por seu Sócio **PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD**, brasileiro, maior e capaz, nascido em 06/06/1979, natural de Goiânia/GO, filho de HUGO CUNHA GOLDFELD e HELOISA MARIA DE GRAMMONT GOLDFELD, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade sob nº. 2.7392.435-7/SSP/SP, expedida em 23/02/2005, inscrito no CPF/MF sob nº. 213.003.768-21, residente e domiciliado na Rua Violetas, Quadra 13, Lote. 7, Jardins Milão, Goiânia-GO, email: não consta e por sua Sócia **JANA TORRES GOLDFELD MORONI**, brasileira, maior e capaz, nascida em 14/01/1972, natural de Goiânia/GO, filha de JAN CUNHA GOLDFELD e MAGALI TORRES GOLDFELD, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade sob nº. 2.162.882/2ª VIA/DGPC/GO, expedida em 12/03/1996, inscrita no CPF/MF sob nº. 418.204.101-10, residente e domiciliada na Rua A-21, quadra 22-A, lote 16, Jardins Atenas, Goiânia-GO, email: não consta; reconhecida como a própria por mim, [·]. Escrevente, conforme os documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E aí, pela outorgante, me foi dito que nomeia e constitui seu bastante procurador **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrito no CNPJ sob nº. 67.030.395/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi em São Paulo-SP; ao qual conferem poderes em caráter **IRREVOGÁVEL** e **IRRETRATÁVEL**, nos termos do artigo 684 do Código Civil brasileiro, a **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 Comercias 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, a OUTORGANTE e o OUTORGADO, ("Contrato de Alienação Fiduciária"), 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, a OUTORGANTE e o OUTORGADO, ("Contrato de Alienação Fiduciária"), "(1) praticar, caso o OUTORGANTE não o faça, 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, 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 o OUTORGANTE, 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 ao OUTORGANTE: (a) praticar todos os atos necessários em relação ao Imóvel de propriedade do OUTORGANTE que foi alienado fiduciariamente por força do Contrato e, em caso de reforço, substituição ou complementação de garantias, no Contrato aditado ("Imóvel"), 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 do Imóvel, 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, pelo OUTORGANTE, das Obrigações Garantidas; (c) regularizar a documentação, referente ao Imóvel de propriedade do OUTORGANTE, 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; 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 de Alienação Fiduciária: (d.1) representar a OUTORGANTE em escritura pública 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 pelo OUTORGANTE 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 pela OUTORGANTE no Contrato de Alienação Fiduciária e na Escritura de Emissão." Os dados e elementos contidos neste instrumento foram fornecidos por declaração, ficando a outorgante responsável por sua veracidade, bem como, por qualquer incorreção, isentando assim, estas Notas de quaisquer responsabilidades. A outorgante não apresentou documentos que comprovem a titularidade de propriedade do bem objeto do presente instrumento, ficando ela responsável pela veracidade do mesmo, bem como por qualquer incorreção. Certifico ainda que esclareci à outorgante que a presente só terá validade com a apresentação dos documentos que comprovem a sua titularidade de posse, domínio, direito e ação. Pela outorgante, me foi dito, finalmente, que aceita esta procuração em todos os seus expressos termos, tal qual se acha redigida. Assim o disse, do que dou fé. A pedido, lavrei-lhe a presente procuração que, depois de lida e achada em tudo conforme, outorga, aceita e assina. Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o artigo 215, parágrafo 5º, da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro. Eu, (a.), [•], Escrevente, que a digitei. Eu, (a.) , Escrevente, que conferi, subscrevo, dou fé e assino. Emolumentos: R\$[•]; Taxa Judiciária: R\$[•]; Fundos Estaduais: R\$[•], ISS: R\$[•], Goiânia-GO, [•] de [•] de 20[•][•]. (aa.) PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A, CARLOS LUCIANO

MARTINS RIBEIRO, Sócio da Outorgante. PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A, PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD, Sócio da Outorgante. PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A, JANA TORRES GOLDFELD MORONI, Sócia da Outorgante. [·], Escrevente. Nada mais. Trasladata em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. “



Cláusula Terceira - RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

Todos os demais termos e condições do Contrato que não tiverem sido alterados por este Aditamento permanecem válidos e em pleno vigor, sendo transcrita no Anexo I a este Aditamento a versão consolidada do Contrato, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

Cláusula Quarta – As partes reconhecem como cumpridas as determinações contratuais das cláusulas 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1 (xiv), com relação ao remembramento e transferência de titularidade, atendendo as conformidades do contrato original nesses pontos específicos.



Cláusula Quinta – As partes assim ratificam todos os demais termos e condições do contrato original aqui não alterados, que continuam a vigorar pelos termos anteriormente definidos.



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, 03 de fevereiro de 2019.

(As assinaturas se encontram nas páginas seguintes)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas do Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 03 de fevereiro de 2019 entre o Fiduciante e o Agente Fiduciário – 1/5)

FIDUCIANTES EXCLUIDOS:

P.P.
RENATA TORRES GOLDFELD PEIXOTO

P.P.
COM ANUÊNCIA DE SEU CÔNJUGE SR. ARYONE
AUGUSTO PEIXOTO

JANA TORRES GOLDFELD MORONI

COM ANUÊNCIA DE SEU CÔNJUGE SR. SORMANI
NEIVA MORONI

ANNA PAULA FERREIRA BATISTA GOLDFELD

ANNA CRISTINA GOLDFELD

JAN CUNHA GOLDFELD FILHO

Ingrid de Grammont Goldfeld Fernandes
**INGRID DE GRAMMONT GOLDFELD
FERNANDES**

COM ANUÊNCIA DE SEU CÔNJUGE SR. FERNANDO
LEITE FERNANDES

IGNACY GOLDFELD

COM ANUÊNCIA DE SUA CÔNJUGE SRA. SILVANA
RODRIGUES MONTEIRO

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 65, LT 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião



01971812270856094609430,
01971812270856094609431,
01971812270856094609432,
01971812270856094609433
<https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD (por quatro vezes), por ter assinado na minha presença. Dou Fé. *0086*
F1A1YZIH-0-106065F-79. Goiânia, 05/02/2019 - 15:33:24h.
Em Teste Ana Paula Aives de Souza da Verdade.

Escrevente



Cartório Silva 1º

REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 65, LT 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião



01971812270856094609426,
01971812270856094609427,
01971812270856094609428,
01971812270856094609429
<https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD (por quatro vezes), por ter assinado na minha presença. Dou Fé. *0086*
FDRTFUS7Q-106065E-11. Goiânia, 05/02/2019 - 15:33:23h.
Em Teste Ana Paula Aives de Souza da Verdade.

Escrevente



Cartório Silva 1º

REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 65, LT 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião



01971812270856094609422,
01971812270856094609423,
01971812270856094609424,
01971812270856094609425
<https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD (por quatro vezes), por ter assinado na minha presença. Dou Fé. *0086*
F3Z98SLYF-1060658-10. Goiânia, 05/02/2019 - 15:33:12h.
Em Teste Ana Paula Aives de Souza da Verdade.

Escrevente



Cartório Silva 1º

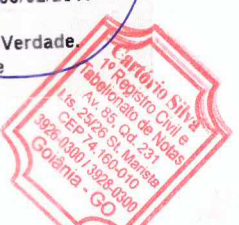
REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 65, LT 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
Goiania - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300
Mateus da Silva - Tabelião



01971812270856094609569,
01971812270856094609570
<https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de INGRID DE GRAMMONT GOLDFELD FERNANDES e FERNANDO LEITE FERNANDES, por terem assinado na minha presença. Dou Fé. *0086* *F2XVA7KP-11659B6-11*. Goiânia, 05/02/2019 - 15:49:58h.
Em Teste Ana Paula Aives de Souza da Verdade.

Escrevente



(Página de assinaturas do Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 03 de fevereiro de 2019 entre o Fiduciante e o Agente Fiduciário - 2/5)

FIDUCIANTE ADMITIDO:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Nome: CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO
Cargo: DIRETOR

Nome: PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD
Cargo: DIRETOR

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida RS - LT 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - CxP 74160-010
Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3926-0300
Mateus da Silva - Tabelião

01971812270856094609256
01971812270856094609257
<https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A representada por CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO e PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD, por terem assinado na minha presença. Dou Fé. *0086* *FBHUEQNGM-150736B-12*. Goiânia, 05/02/2019 - 15:17:16h.

Em Teste *Ana Paula Alves da Silva* da Verdade.
Escrevente



(Página de assinaturas do Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 03 de fevereiro de 2019 entre o Fiduciante e o Agente Fiduciário - 3/5)

INTERVENIENTES ANUENTES EXCLUIDOS:

JAN CUNHA GOLDFELD

MAGALI TORRES GOLDEFELD

HUGO CUNHA GOLDFELD

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Nome: CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO
Cargo: DIRETOR

Nome: PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD
Cargo: DIRETOR

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) 3926-0100
Mateus da Silva - Tabelião

01971812270856094609254
01971812270856094609255
<https://extrajudicial.tigo.jus.br/selo>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A representada por CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO e PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD, por terem assinado na minha presença. Dou Fé. *0086* *FDN8DVYK-226567D-14*. Goiânia, 05/02/2019 - 15:17:14h.

Em Teste da Verdade.

Ana Paula Aíves de Souza
Escritora

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) 3926-0100
Mateus da Silva - Tabelião

01971812270856094609434
01971812270856094609435
01971812270856094609436
<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* *FBTMMVY3-100756C-13*. Goiânia, 05/02/2019 - 15:34:33h.

Em Teste da Verdade.

Ana Paula Aíves de Souza - Escritora

(Página de assinaturas do Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 03 de fevereiro de 2019 entre o Fiduciante e o Agente Fiduciário – 4/5)

AGENTE FIDUCIÁRIO:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Deyse M. Antunes
Cargo: Procuradora

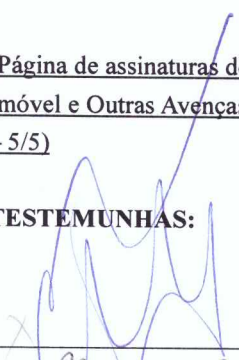
Nome: Zélia Souza
Cargo: Procuradora

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) 5041-7522
Reconheço Por Semelhança a(s) firma(s) de
DEYSE MORENO ANTUNES (0578041), ZELIA PEREIRA DE SOUZA .
(0490644).
São Paulo, 11 de Fevereiro de 2019. Em Test. da verdade.
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE Nº 0025/1102
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$12,00
1098AB0066084



(Página de assinaturas do Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 03 de fevereiro de 2019 entre o Fiduciante e o Agente Fiduciário - 5/5)

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome: ALBERTO PERES

RG: 15.283.348-1 SSP/SP

CPF: 038.483.278-48

1. 

Nome: KELLY ELIAS RAMOS

RG: 421234-7 DGPC/GO

CPF: 962.029.201-49

ANEXO I

**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS
AVENCAS CONSOLIDADO**

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS

ENTRE

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
como Fiduciante;

E

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

Datado de
19 de setembro de 2018

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS



I) De um lado, na qualidade de Fiduciante:

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 (Fiduciante);

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").



CONSIDERANDO QUE nos termos do artigo 15 do Estatuto Social da Fiduciante, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 19 de setembro de 2018 ("AGE da Emissora"), devidamente registrada na JUCEG, e publicada no jornal "Jornal Diário 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, e devidamente 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 o Fiduciante é legítimo proprietário do Imóvel listado na Cláusula 1.1., o qual encontra-se completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, tributos, impostos e taxas em atraso, ou encargos, conforme se atesta em sua respectiva matrícula;

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

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 pelo Fiduciante e pela defesa dos interesses dos Debenturistas; e

CONSIDERANDO QUE o Fiduciante deseja, por livre e espontânea vontade, oferecer o Imóvel 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"), o Fiduciante, nesta data, aliena 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, 1 (um) imóvel de sua propriedade, devidamente descrito e individualizado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir ("Alienação Fiduciária" e "Imóvel", respectivamente), observado o percentual a ser garantido do imóvel em relação às Obrigações Garantidas ("Parcela Garantida"), nos termos do Anexo II ao presente Contrato:"

1.1.1. **Matricula nº 142.696:** lote nº 1/3 – 5/11, da quadra nº 171A/172, situado na Avenida Independência, no Setor Central, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com área de 9.920,00 m², sendo: 124,00m de frente para a Avenida Independência, 124,00m de fundos, confrontando com área destinada à Avenida Leste Oeste; 80,00m pelo lado direito, confrontando com Avenida do Contorno; e, 80,00m pelo lado esquerdo, confrontando com a Marginal Botafogo, e lote 3A".

1.1.2. A alienação fiduciária ora constituída abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhe forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza, bem como a propriedade superficiária do Imóvel, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel 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 do Imóvel: O Fiduciante obriga-se a manter o Imóvel 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 o Imóvel.

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 do Imóvel: O Fiduciante obriga-se a manter o Imóvel, 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, o Fiduciante 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"), o Fiduciante deverá 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, o Fiduciante deverá 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. O Fiduciante se compromete 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 do Imóvel, suas benfeitorias e demais instalações estejam integralmente garantidos.

1.3.2. O Fiduciante se obriga a segurar e manter segurado o Imóvel contra riscos que sejam aplicáveis ao Imóvel, e que possam de alguma forma 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, o Imóvel encontra-se segurado 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"). O Fiduciante deverá 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 do Imóvel ou da contratação de novo seguro correrão por conta do Fiduciante. O Agente Fiduciário não terá nenhuma responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na renovação do seguro do Imóvel 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) do Imóvel, o Fiduciante deverá comprovar ao Agente Fiduciário que utilizaram os recursos decorrentes do sinistro para recomposição do Imóvel, 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 do Fiduciante, que implique na deterioração, perecimento ou desapropriação, total ou parcial, do Imóvel, inclusive nos termos previstos na Cláusula 4.1. (xviii) a seguir, que enseje em diminuição do valor ou desvalorização do Imóvel, o Fiduciante, 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 do, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do envio da notificação do Agente Fiduciário, de modo a substituir o Imóvel, 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 do Imóvel, nos termos da Cláusula 1.6 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. O Fiduciante se obriga 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 o Imóvel inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.6. O Fiduciante se obriga, 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, o Fiduciante obriga-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 do Imóvel correrão por conta e risco exclusivo do Fiduciante até a liquidação final das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures. Correrão também por conta do Fiduciante todos os custos referentes ao pagamento dos impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o Imóvel.

1.9. Após cumpridas todas as Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária do Imóvel 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 do Imóvel de volta ao Fiduciante, conforme aplicável. Todos os custos incorridos em tal transferência deverão ser arcados pelo Fiduciante.

1.9.1. No prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação do Fiduciante, o Agente Fiduciário fornecerá o respectivo termo de liberação de garantia ao Fiduciante, sendo que uma vez firmado o referido termo de liberação de garantia, o Fiduciante terá 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 da propriedade fiduciária.

1.10. Documentos Comprobatórios. A matrícula bem como outros documentos representativos do Imóvel ("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, o Fiduciante deterá a posse direta do Imóvel, incluindo os Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e posse indireta do Imóvel será detida pelo Agente Fiduciário.

1.11. Transferência da Titularidade do Imóvel. Tendo em vista a efetiva transferência da titularidade dos Imóveis, indicados no contrato, antes do aditamento, para a Fiduciante no âmbito das matrículas dos Imóveis, as obrigações pactuadas no presente Contrato foram automaticamente transferidas para a Fiduciante, a qual se tornou integralmente responsável pelo cumprimento das obrigações aqui pactuadas e assumindo para todos os fins de direito a qualidade de fiduciante do presente Contrato.

1.12. Remembramento das Matrículas. O processo de remembramento das matrículas dos Imóveis foi concluído conforme reconhecido pelas partes, estando o imóvel

registrado sob a Matrícula nº 142.696.

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, fica o Fiduciante, observada a Cláusula 1.11 acima, obrigado desde já, e de maneira irrevogável e irretratável, às suas expensas, a providenciar mencionados registros ou averbações no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Goiânia, Estado de Goiás ("RGI"). Caso o Fiduciante não realize 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 do Fiduciante.

2.2. Sem prejuízo da autorização estabelecida na Cláusula 2.1 acima, o Fiduciante obriga-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 Consolidado, 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 Consolidado devidamente registrada e eventuais aditamentos devidamente registrados no RGI, bem como das certidões de matrículas atualizadas do Imóvel evidenciando a averbação da Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel 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. O Fiduciante se compromete 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 o Imóvel em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures,

efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se o Fiduciante, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel descrita na Cláusula 1.11 acima, possuidor direto com direito à utilização do Imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Propriedade. O Fiduciante declara que o Imóvel objeto da garantia ora constituída é de sua exclusiva propriedade e posse, e está livre e desembaraçado 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. O Fiduciante declara 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 do Imóvel, 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. O Fiduciante neste ato declara e garante que não existe, na presente data, ações reais reipersecutórias, no melhor conhecimento do Fiduciante, 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 Consolidado.

3.4. Apresentação de Certidões. Por ocasião da celebração do presente Contrato, o Fiduciante, neste ato, declara 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 do Fiduciante.

3.5. Utilização do Imóvel. O Agente Fiduciário assegura ao Fiduciante, enquanto este estiver adimplente com as obrigações previstas na Cláusula 1.1 do presente Contrato, a livre utilização, por conta e risco do Fiduciante, conforme aplicável, do Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária.

3.6. Autorização Societária. O Fiduciante possui 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 Consolidado pelo Fiduciante.

3.7. Cumprimento de Leis: O Fiduciante cumpre 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 DO FIDUCIANTE

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, na legislação aplicável e nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas pelo presente Contrato Consolidado, a:

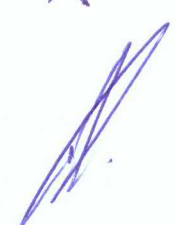
- (i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa de forma razoável e de boa-fé solicitar por escrito, para (a) proteger o Imóvel, (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 do Imóvel 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 ao Imóvel;
- (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, o Imóvel, 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, o Imóvel.
 - (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 o Fiduciante, 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 o Imóvel, 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 do Fiduciante, 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 ao Fiduciante, 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 ao Fiduciante, 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 o Imóvel.

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 do Imóvel, 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 ao Fiduciante, 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 do Imóvel.

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 o Imóvel.

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 do Imóvel.

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 do Imóvel 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, do Imóvel, 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. O Imóvel não poderá ser locado ou concedido em comodato, sem prévia e expressa anuência dos Debenturistas.

6.2. Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, 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 do Imóvel.

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, o Fiduciante, poderá, a seu exclusivo critério, requerer a realização de aditamento ao Contrato, a fim de refletir o novo valor de referência, de modo que o Imóvel caso seja encaminhado 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, o Fiduciante conforme aplicável, também poderá, 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, o Fiduciante deverá 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 do Imóvel na pessoa do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, por força da mora, deverá ser alienado o Imóvel 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 do Imóvel, em nome do Agente Fiduciário, devendo o Imóvel ser ofertado 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 do Imóvel. O Fiduciante, observada a Transferência de Titularidade do imóvel descrito na Cláusula 1.11 acima, será comunicado 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 do Imóvel, transmitirá a propriedade e a posse do Imóvel aos licitantes vencedores.

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

- (a) valor do Imóvel 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.4) 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 ao Fiduciante, conforme aplicável, referente à excussão do Imóvel;
 - b.5) 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.6) 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 do Fiduciante 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 do Imóvel, 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 ao Fiduciante, 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 do Imóvel 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 ao Fiduciante, conforme aplicável, observada a Cláusula 1.11, o respectivo termo de liberação de garantia, sobre as Obrigações Garantidas, sob pena de multa em favor do Fiduciante, 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 do Imóvel, 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 do Imóvel 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 do Imóvel 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 do Fiduciante, 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, o Fiduciante, conforme aplicável, deverão fazer uma solicitação com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

6.10. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se o Fiduciante, ciente 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 do Imóvel, a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

6.11. Na ocorrência da excussão do Imóvel 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 do Imóvel, dará ao Fiduciante, conforme aplicável, a quitação das Obrigações Garantidas.



6.12. O Fiduciante, neste ato, reconhece 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. O Fiduciante nomeia e constitui 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 o Fiduciante em escrituras públicas de compra e venda na matrícula 142.696, 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, o Fiduciante, neste ato, outorga o instrumento público de procuração, nos termos do Anexo III ao presente Contrato.

7.1.1. Tendo em vista que foi concluída a Transferência da Titularidade dos Imóveis, a Emissora apresentou ao Agente Fiduciário a ata de assembleia geral de acionistas, devidamente arquivada na Junta Comercial com jurisdição sobre a sede da Emissora, e apresentou nova 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,; o Imóvel não poderá ser vendido, alienado, transferido, cedido, dado em

usufruto, emprestado ou conferida ao capital, a qualquer título, pelo Fiduciante durante a vigência do presente Contrato.

8.2. O Fiduciante a partir da data de celebração deste Contrato, não criará e/ou permitirá que seja criado qualquer ônus sobre o Imóvel (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. O Fiduciante não poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, a qualquer terceiro qualquer de seus direitos e/ou obrigações previstos neste Contrato, , 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 o Fiduciante/ 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

II Se para o Agente Fiduciário:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

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; eborali@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. O Fiduciante 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, 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 Consolidado, em 13 (treze) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

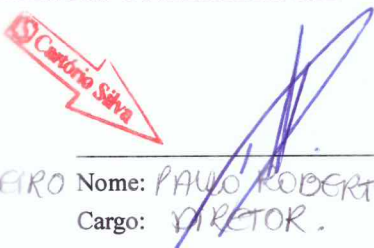
São Paulo, 19 de setembro de 2018.

(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 o Fiduciante, e o Agente Fiduciário – 1/3)

FIDUCIANTE:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Nome: CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO Nome: PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD
Cargo: DIRETOR Cargo: DIRETOR.



01971812270856094609252,
01971812270856094609253
<https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A representada por CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO e PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD, por terem assinado na minha presença. Dou Fé. *0088* *F5360DPN4-1507369-86*. Goiânia, 05/02/2019 - 15:17:14h.

Em Teste

Ana Paula Alves de Souza
Escrevente

da Verdade



(Página de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 19 de setembro de 2018 entre o Fiduciante, e o Agente Fiduciário – 2/3)

AGENTE FIDUCIÁRIO

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Deyse M. Antunes
Procuradora



Nome:

Cargo:

Zélia 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 - (0575041), ZELIA PEREIRA DE SOUZA
(0490644).
São Paulo, 07 de Março de 2019. Em Test. da verdade.
RENATO CARLOS DE SOUZA ESCRITÓRIO Nº 0065/070319
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$19,00
1098AN0039531



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

Princípio nº 240376 Livro: 02 Folha: 001
AV-2 - 142696 - Aditivo

Em 18/03/2019 16:41:34

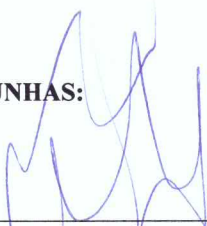
A Oficial

Selo: 0192171207109096409449 <http://extrajudicial.tjgo.jus.br>
Emol. 4343,52 Tax. Jud. 14,5 Fundesp(10%): 434,35 Issqn(5%):
217,17 Estado(5%): 217,17 Funesp(8%): 347,48 Fesemps(4%): 173,74
Funemp(3%): 130,32 Funcomp(3%): 130,32 Fepadsaj(2%): 86,87
Funproge(2%): 86,87 Fundepag(2%): 86,87

REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Francisca Maria Peixoto - Sub Oficial

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

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome: ALBERTO PERES
RG: 15.283.348-1 SSP/SP
CPF: 038.483.278-48

7. 

Nome: KELLY ELIABRAMOS
RG: 421234-7 DPC/GO
CPF: 962.029.201-49

ANEXO I AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, CELEBRADO ENTRE O FIDUCIANTE 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 O FIDUCIANTE E O AGENTE FIDUCIÁRIO, EM 19 DE SETEMBRO DE 2018.

PERCENTUAL DAS DEBÊNTURES GARANTIDO PELO IMÓVEL

IMÓVEL	PERCENTUAL DAS DEBÊNTURES GARANTIDO PELO IMÓVEL
Matrícula nº 142.696	100,0%

MINUTA DE PROCURAÇÃO

*Procuração bastante que faz: **PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A** em favor de **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, na forma abaixo declarada:*

S A I B A M quantos este público instrumento de procuração, devidamente protocolizado em [·]/[·]/20[·][·], sob nº. [·], virem que aos [·] dias do mês de [·] do ano de dois mil e [·] ([·]/[·]/20[·][·]), nesta cidade, município e comarca de Goiânia, Estado de Goiás, nesta Serventia Extrajudicial - "**CARTÓRIO SILVA**", com sede na Avenida 85, Quadra 231, Lotes 25/26, Setor Marista, perante mim, [·], **Escrevente**, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, a saber: como outorgante **PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº. **29.641.242/0001-46**, com sede na Avenida Independência nº 3302, Quadra. 172, Lote. 01 E, Setor Central em Goiânia-GO, neste ato representada, por seu Sócio **CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO**, brasileiro, maior e capaz, nascido em 19/06/1965, natural de Goiânia/GO, filho de LUZIANO MARTINS RIBEIRO e EDNA DE OLIVEIRA MARTINS, casado, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº **03648253607/DETRAN/GO**, expedida em 26/10/2015, portador da Cédula de Identidade nº **1359286/SSP/GO**, inscrito no CPF/MF sob nº. **348.505.381-34**, residente e domiciliado na Rua dos Sombrios, Quadra 06, Lote 07, Residencial Aldeia do Vale, Goiânia-GO, email: não consta, por seu Sócio **PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD**, brasileiro, maior e capaz, nascido em 06/06/1979, natural de Goiânia/GO, filho de HUGO CUNHA GOLDFELD e HELOISA MARIA DE GRAMMONT GOLDFELD, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade sob nº. **2.7392.435-7/SSP/SP**, expedida em 23/02/2005, inscrito no CPF/MF sob nº. **213.003.768-21**, residente e domiciliado na Rua Violetas, Quadra 13, Lote. 7, Jardins

Milão, Goiânia-GO, email: não consta e por sua Sócia **JANA TORRES GOLDFELD MORONI**, brasileira, maior e capaz, nascida em 14/01/1972, natural de Goiânia/GO, filha de JAN CUNHA GOLDFELD e MAGALI TORRES GOLDFELD, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade sob nº. **2.162.882/2ª VIA/DGPC/GO**, expedida em 12/03/1996, inscrita no CPF/MF sob nº. **418.204.101-10**, residente e domiciliada na Rua A-21, quadra 22-A, lote 16, Jardins Atenas, Goiânia-GO, email: não consta; reconhecida como a própria por mim, [•], Escrevente, conforme os documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E aí, pela outorgante, me foi dito que nomeia e constitui seu bastante procurador **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrito no CNPJ sob nº. **67.030.395/0001-46**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi em São Paulo-SP; ao qual conferem poderes em caráter **IRREVOGÁVEL** e **IRRETRATÁVEL**, nos termos do artigo 684 do Código Civil brasileiro, a **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 Comercias 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, a OUTORGANTE e o OUTORGADO, ("Contrato de Alienação Fiduciária"), 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, a OUTORGANTE e o OUTORGADO, ("Contrato de Alienação Fiduciária"), "(1) praticar, caso o OUTORGANTE não o faça, 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, 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 o OUTORGANTE, 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 ao OUTORGANTE: (a) praticar todos os atos necessários em relação ao Imóvel de propriedade do OUTORGANTE que foi alienado fiduciariamente por força do Contrato e, em caso de reforço, substituição ou complementação de garantias, no Contrato aditado ("Imóvel"), 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 do Imóvel, 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, pelo OUTORGANTE, das Obrigações Garantidas; (c) regularizar a documentação, referente ao Imóvel de propriedade do OUTORGANTE, 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; e (d) no caso de excussão da garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária: (d.1) representar a OUTORGANTE em escritura pública 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 pelo OUTORGANTE 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 pela OUTORGANTE no Contrato de Alienação Fiduciária e na Escritura de Emissão." Os dados e elementos contidos neste instrumento foram fornecidos por declaração, ficando a outorgante responsável por sua veracidade, bem como, por qualquer incorreção, isentando assim, estas Notas de quaisquer responsabilidades. A outorgante não apresentou documentos que comprovem a titularidade de propriedade do bem objeto do presente

instrumento, ficando ela responsável pela veracidade do mesmo, bem como por qualquer incorreção. Certifico ainda que esclareci à outorgante que a presente só terá validade com a apresentação dos documentos que comprovem a sua titularidade de posse, domínio, direito e ação. Pela outorgante, me foi dito, finalmente, que aceita esta procuração em todos os seus expressos termos, tal qual se acha redigida. Assim o disse, do que dou fé. A pedido, lavrei-lhe a presente procuração que, depois de lida e achada em tudo conforme, outorga, aceita e assina. Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o artigo 215, parágrafo 5º, da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro. . Eu, (a.), [...], Escrevente, que a digitei. Eu, (a.), [...], Escrevente, que conferi, subscrevo, dou fé e assino. Emolumentos: R\$ [...], [...]; Taxa Judiciária: R\$ [...]; Fundos Estaduais: R\$ [...], ISS: R\$ [...]. Goiânia-GO, [...] de [...] de 20[...][...]. (aa.) PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A, CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, Sócio da Outorgante. PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A, PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD, Sócio da Outorgante. PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A, JANA TORRES GOLDFELD MORONI, Sócia da Outorgante. [...], Escrevente. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé.
