
**SEGUNDO TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

entre

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
como Fiduciante;

e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário representando os Debenturistas

Datado de
26 de novembro de 2019



SEGUNDO TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

O presente Segundo Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária e Outras Avenças ("Aditamento") é celebrado por e entre as seguintes partes (conjuntamente, "Partes"):

I. na qualidade de Fiduciante:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") 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, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo assinados ("Emissora" ou "Fiduciante"); e

II. na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) favorecidos pela garantia:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira inscrita no CNPJ/ME 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, por seu representante legal abaixo assinado ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Companhia e o Agente Fiduciário são doravante conjuntamente denominados "Partes" e, individualmente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018 ("JUCEG"), em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures ("Debêntures da 1ª Emissão"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) ("1ª Emissão" ou "Oferta"), realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Escritura da 1ª Emissão");

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, item (i), da Escritura da 1ª Emissão, Renata Torres Goldfeld Peixoto, Jana Torres Goldfeld Moroni, Anna Paula Ferreira Batista Goldfeld Ucker, Anna Cristina Goldfeld Simões, Jan Cunha Goldfeld Filho, Ingrid de Grammont Goldfeld Fernandes, Ignacy Goldfeld, Paulo Roberto de Grammont Goldfeld, Jan Cunha Goldfeld e o Agente Fiduciário, com a interveniência anuência da Emissora, de Jan Cunha Goldfeld, Magali Torres Goldfeld e Hugo Cunha Goldfeld, celebraram em conjunto em 19 de setembro de 2018, o “*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” por meio do qual alienaram 6 (seis) imóveis de sua propriedade, todos devidamente descritos e individualizados no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir (“*Contrato de Alienação Fiduciária*” e “*Imóveis*”, respectivamente): (a) **Matrícula nº 1.220**: Um terreno urbano com 360,00m², medindo 30,00m de comprimento; por 12,00m de largura, compreendendo o trecho da projetada Rua 67-A, situada entre os lotes nºs 05 e 06, da quadra 172, e lote nº 03, da quadra 171-A, no Setor Norte-Ferrovário, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (b) **Matrícula nº 1.221**: Lote nº 5-6, quadra 172, à Rua 67, no Setor Norte, Zona Industrial, com área de 1.536,00m², medindo 30,00m de frente para a Avenida Independência, 30,00m de fundos, dividindo com a Rua 67-A, 51,20m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 7-8, 51,20m pelo lado esquerdo, dividindo com os lotes nºs 2/4 e 1/3, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (c) **Matrícula nº 48.828**: Lote de terras de nº 1-2-3, da quadra 171-A, situado à Avenida Contorno, esquina com Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 2.343,80m², sendo pela Avenida Contorno 11,80m, 7,07m de chanfrado, 11,80m pela linha de fundo, 7,07m de chanfrado, 131,00m pela Rua 67-A e, 141,00m pela linha que divide com a Estrada de Ferro de Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (d) **Matrícula nº 48.829**: Um terreno urbano situado à Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 1.153,00m², formada por parte dos lotes nºs 7,8,9,10 e 11, da quadra nº 172 e parte dos lotes de nºs 1 e 2, da quadra nº 171-A, compreendido pelo Trecho da então projetada Rua 67-A citada, sendo pela linha de fundos 12,00m na projeção da linha divisória dos lotes 5-6 e 7-8, da quadra 172; lado direito, 94,00m com lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, lado esquerdo, 94,00m com os lotes 7-8 e 9-10-11, da quadra nº 172; e, 12,00m de frente pela Avenida Contorno; mais, o chanfrado do lote 1-2, da quadra 171-A, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, 5,00m pela lateral esquerda com terreno de Jan Cunha Goldfeld; mais, o chanfrado do lote 9-10-11, quadra 172, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 9-10-11, da quadra 172; e, 5,00m pela lateral direita, com o terreno de Jan Cunha Goldfeld, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (e) **Matrícula nº 48.830**: Lote de Terras de nº 7-8, da quadra nº 172, situado à Rua 67, atual Avenida Independência, no Setor Norte, contendo a área de 3.276,80m², Zona Industrial, medindo 64,00m de frente pela Rua 67, 64,00m de fundos confrontando com a antiga Rua 67-A, 51,20m, pela linha que divide com o lote nº 9-11; e, 51,20m pela linha que divide com o lote nºs 5-6; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (f) **Matrícula nº 48.831**: Lote de Terras de nº 9-10-11, quadra 172, situado à Avenida Independência, Setor Norte, contendo a área de 1.523,50m², medindo 46,20m de frente pela Avenida Contorno; 51,20m pelos fundos com os Lotes 7 e 8; 7,02m de chanfrado, pelo lado direito na linha da projetada Rua 67-A; 25,00m pelo lado direito

com a projetada Rua 67-A; e, 25,00m pelo lado esquerdo com a atual Avenida Independência; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto nas cláusulas 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1, inciso (xiv) do Contrato de Alienação Fiduciária, em que as partes se obrigaram após a efetiva transferência de titularidade e reemembramento dos Imóveis para a Companhia no âmbito das matrículas dos Imóveis, as obrigações pactuadas no Contrato de Alienação Fiduciária, as partes celebraram o “*Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, em 3 de fevereiro de 2019, para incluir a Companhia como Fiduciante do Contrato de Alienação Fiduciária, e alterar a descrição do imóvel alienado e de sua matrícula, que, após o reemembramento, passou a ser representado pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2º Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás;

CONSIDERANDO QUE foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 22 de novembro de 2019 a ser registrada na JUCEG e publicada nos termos do inciso I, do artigo 62 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, a emissão de 47.000 (quarenta e sete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia adicional real e fidejussória, da Companhia, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Debêntures da 2ª Emissão”), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 47.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“2ª Emissão” e, em conjunto com a 1ª Emissão, as “Emissões”);

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 2ª Emissão estão descritas no “*Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*” (“Escritura da 2ª Emissão” e, em conjunto com a Escritura da 1ª Emissão, as “Escrituras de Emissão”), celebrada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (i) da Escritura da 2ª Emissão, a Companhia obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a alienação fiduciária do imóvel representado pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2º Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, de propriedade da Emissora;

CONSIDERANDO QUE a alienação fiduciária será compartilhada entre a Escritura da 1ª Emissão e a Escritura da 2ª Emissão, conforme aprovado pelos Debenturistas da 1ª Emissão em assembleia geral de debenturistas realizada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem aditar o presente Contrato, a fim de regular o compartilhamento das garantias a serem outorgadas;

CONSIDERANDO QUE o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, é responsável pela verificação do integral cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia no presente Contrato e pela defesa dos interesses dos Debenturista;

RESOLVEM as Partes firmar o presente Aditamento.

CLÁUSULA PRIMEIRA
DO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. As Partes decidem alterar a cláusula 1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, que passa a constar com a seguinte redação:

"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 da 1ª Emissão e das Debêntures da 2ª Emissão e os Encargos Moratórios, devidos pela Companhia em decorrência das Debêntures da 1ª Emissão e das Debêntures da 2ª Emissão e nos termos da Escritura de Emissão da 1ª Emissão e da Escritura de Emissão da 2ª Emissão, bem como o comissionamento do Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão da 1ª Emissão e da Escritura de Emissão da 2ª Emissão) decorrente do Contrato de Colocação (conforme definido na respectiva 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"), a 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:"

1.2. As Partes decidem incluir a cláusula 1.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária em conformidade com o disposto na cláusula 3.9.1 da Escritura da 2ª Emissão, que passa a constar com a seguinte redação:

“1.1.3 Compartilhamento da Garantia: O Imóvel objeto da Matrícula 142.696 é objeto de compartilhamento entre o Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.” (“Escritura da 1ª Emissão”) e o Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. (“Escritura da 2ª Emissão”).

1.3. As Partes decidem ratificar os considerando do Contrato de Alienação Fiduciária, o Anexo I que descreve as Obrigações Garantida, e o Anexo III que consta a procuração, para incluir as alterações inseridas por este Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, todos os termos iniciados com letras maiúsculas, no singular ou no plural, conforme o caso, utilizados neste Aditamento possuem os mesmos significados definidos para tais termos no Contrato de Alienação Fiduciária, conforme venha a ser modificado e/ou complementado de tempos em tempos, sendo transcrita no Anexo I a este Aditamento a versão consolidada do Contrato de Alienação Fiduciária, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

2.2. A Fiduciante compromete-se a realizar o registro deste Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Goiânia, Estado de Goiás (“RGI”).

2.3. A Fiduciante suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em razão do presente Aditamento, incluindo, mas não se limitando, toda e qualquer despesa de registro do presente Aditamento ou de quaisquer documentos a ele acessórios.

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

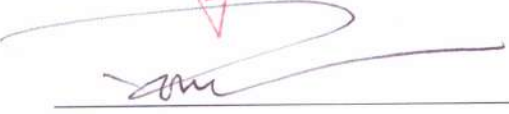
2.5. As Partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente Aditamento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente Aditamento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 26 de novembro de 2019.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 1/3 do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Outras Avenças, celebrado entre Park Empreendimentos Comerciais S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

 
Nome:
Cargo:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
 
Nome:
Cargo:




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL
Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia - (62) 3095-2666
Protocolo nº 249618 Livro: 02 Folha: 001
AV-3 - 142696 - Aditivo

Em 27/12/2019 16:07:20
A Oficial 
Selo: 01361912210744109640096 <http://extrajudicial.tjgo.jus.br>
Emol. 1205,42 Tax. Jud. 14,5 Fundesp(10%): 120,54 Issqn(5%): 60,26 Estado(5%): 36,17 Funesp(8%): 96,44 Fesemps(4%): 48,21 Funemp(3%): 36,17
Funcomp(3%): 30,13 Fepadsaj(2%): 24,11 Funproge(2): 24,11 Fundepeg(2%): 18,08



(Página de assinaturas 2/3 do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, celebrado entre Park Empreendimentos Comerciais S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Cartório Toledo

Cartório Toledo

Nome: Deyse M. Antunes
Cargo: Procuradora

Estevam Borali
RG. 44.071.566-0
CPF: 370.995.918-73

19º TABELIONATO DE NOTAS — CARTÓRIO TOLEDO
Avenida Rebouças, 3839, Jardim Paulistano - São Paulo - SP
CEP: 05401-450 - Telefone: (11) 3815-9855

Reconheço, por Semelhança, as firmas de: (1) ESTEVAM BORALI e (1) DEYSE MORENO ANTUNES, com valor econômico.
São Paulo, 28 de novembro de 2019. Em testemunho da verdade.
Por Firma R\$ 9,80 | Total R\$ 19,00 1999324112074800204677 - 000796
Selo(s): 2 Atas: AA-0424629
RODRIGO CEZAR TOBO - ESCRIVENTE



(Página de assinaturas 3/3 do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, celebrado entre Park Empreendimentos Comerciais S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

1. Jeon D. Gomes
Nome: Jeon D. Gomes
RG: 44221-76
CPF/ME: 992.610.141-00

2. Luciano Faria de Sousa
Nome: LUCIANO FARIA DE SOUSA
RG: 3856 092 DG PC-60
CPF/ME: 893931551-00

ANEXO I AO SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Consolidação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I. Na qualidade de Fiduciante:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) 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, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo assinados (“Emissora” ou “Fiduciante”); e

II. E, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) favorecidos pela garantia:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira inscrita no CNPJ/ME 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, por seu representante legal abaixo assinado (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Companhia e o Agente Fiduciário são doravante conjuntamente denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”).

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018 (“JUCEG”), em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures (“Debêntures da 1ª Emissão”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) (“1ª Emissão” ou “Oferta”), realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”);

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Escritura da 1ª Emissão");

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, item (i), da Escritura da 1ª Emissão, Renata Torres Goldfeld Peixoto, Jana Torres Goldfeld Moroni, Anna Paula Ferreira Batista Goldfeld Ucker, Anna Cristina Goldfeld Simões, Jan Cunha Goldfeld Filho, Ingrid de Grammont Goldfeld Fernandes, Ignacy Goldfeld, Paulo Roberto de Grammont Goldfeld, Jan Cunha Goldfeld e o Agente Fiduciário, com a interveniência anuência da Companhia, de Jan Cunha Goldfeld, Magali Torres Goldfeld e Hugo Cunha Goldfeld, celebraram em conjunto em 19 de setembro de 2018, o "*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" por meio do qual alienaram 6 (seis) imóveis de sua propriedade, todos devidamente descritos e individualizados no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir ("Contrato de Alienação Fiduciária" e "Imóveis", respectivamente): (a) **Matrícula nº 1.220**: Um terreno urbano com 360,00m², medindo 30,00m de comprimento; por 12,00m de largura, compreendendo o trecho da projetada Rua 67-A, situada entre os lotes nºs 05 e 06, da quadra 172, e lote nº 03, da quadra 171-A, no Setor Norte-Ferrovário, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (b) **Matrícula nº 1.221**: Lote nº 5-6, quadra 172, à Rua 67, no Setor Norte, Zona Industrial, com área de 1.536,00m², medindo 30,00m de frente para a Avenida Independência, 30,00m de fundos, dividindo com a Rua 67-A, 51,20m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 7-8, 51,20m pelo lado esquerdo, dividindo com os lotes nºs 2/4 e 1/3, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (c) **Matrícula nº 48.828**: Lote de terras de nº 1-2-3, da quadra 171-A, situado à Avenida Contorno, esquina com Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 2.343,80m², sendo pela Avenida Contorno 11,80m, 7,07m de chanfrado, 11,80m pela linha de fundo, 7,07m de chanfrado, 131,00m pela Rua 67-A e, 141,00m pela linha que divide com a Estrada de Ferro de Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (d) **Matrícula nº 48.829**: Um terreno urbano situado à Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 1.153,00m², formada por parte dos lotes nºs 7,8,9,10 e 11, da quadra nº 172 e parte dos lotes de nºs 1 e 2, da quadra nº 171-A, compreendido pelo Trecho da então projetada Rua 67-A citada, sendo pela linha de fundos 12,00m na projeção da linha divisória dos lotes 5-6 e 7-8, da quadra 172; lado direito, 94,00m com lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, lado esquerdo, 94,00m com os lotes 7-8 e 9-10-11, da quadra nº 172; e, 12,00m de frente pela Avenida Contorno; mais, o chanfrado do lote 1-2, da quadra 171-A, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, 5,00m pela lateral esquerda com terreno de Jan Cunha Goldfeld; mais, o chanfrado do lote 9-10-11, quadra 172, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 9-10-11, da quadra 172; e, 5,00m pela lateral direita, com o terreno de Jan Cunha Goldfeld, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (e) **Matrícula nº 48.830**: Lote de Terras de nº 7-8, da quadra nº 172, situado à Rua 67, atual Avenida Independência, no Setor Norte, contendo a área de 3.276,80m², Zona Industrial, medindo 64,00m de frente pela Rua 67, 64,00m de fundos confrontando com a antiga Rua 67-

A, 51,20m, pela linha que divide com o lote nº 9-11; e, 51,20m pela linha que divide com o lote nº 5-6; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (f) **Matrícula nº 48.831**: Lote de Terras de nº 9-10-11, quadra 172, situado à Avenida Independência, Setor Norte, contendo a área de 1.523,50m², medindo 46,20m de frente pela Avenida Contorno; 51,20m pelos fundos com os Lotes 7 e 8; 7,02m de chanfrado, pelo lado direito na linha da projetada Rua 67-A; 25,00m pelo lado direito com a projetada Rua 67-A; e, 25,00m pelo lado esquerdo com a atual Avenida Independência; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto nas cláusulas 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1, inciso (xiv) do Contrato de Alienação Fiduciária, em que as partes se obrigaram após a efetiva transferência de titularidade e reemembramento dos Imóveis para a Companhia no âmbito das matrículas dos Imóveis, as obrigações pactuadas no Contrato de Alienação Fiduciária, as partes celebraram o "*Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", em 3 de fevereiro de 2019, para incluir a Companhia como Fiduciante do Contrato de Alienação Fiduciária, e alterar a descrição do imóvel alienado e de sua matrícula, que, após o reemembramento, passou a ser representado pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás;

CONSIDERANDO QUE foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 22 de novembro de 2019 a ser registrada na JUCEG e publicada nos termos do inciso I, do artigo 62 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, a emissão de 47.000 (quarenta e sete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia adicional real e fidejussória, da Companhia, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Debêntures da 2ª Emissão"), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 47.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("2ª Emissão" e, em conjunto com a 1ª Emissão, as "Emissões");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 2ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Escritura da 2ª Emissão" e, em conjunto com a Escritura da 1ª Emissão, as "Escrituras de Emissão"), celebrada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (i) da Escritura da 2ª Emissão, a Companhia obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a alienação fiduciária do imóvel representado pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, de propriedade da Emissora;

CONSIDERANDO QUE a alienação fiduciária será compartilhada entre a Escritura da 1ª Emissão e a Escritura da 2ª Emissão, conforme aprovado pelos Debenturistas da 1ª Emissão em assembleia geral de debenturistas realizada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem aditar o presente Contrato, a fim de regular o compartilhamento das garantias a serem outorgadas;

CONSIDERANDO QUE o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, é responsável pela verificação do integral cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia no presente Contrato e pela defesa dos interesses dos Debenturista;

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 da 1ª Emissão e das Debêntures da 2ª Emissão e os Encargos Moratórios, devidos pela Companhia em decorrência das Debêntures da 1ª Emissão e das Debêntures da 2ª Emissão e nos termos da Escritura de Emissão da 1ª Emissão e da Escritura de Emissão da 2ª Emissão, bem como o comissionamento do Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão da 1ª Emissão e da Escritura de Emissão da 2ª Emissão) decorrente do Contrato de Colocação (conforme definido na respectiva 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"), a 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 por cada um dos Imóveis em relação às Obrigações Garantidas ("Parcela Garantida"), nos termos do Anexo II ao presente Contrato:

1.1.1. Matrícula nº 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, 124,00

m de fundos, confrontando com área destinada à Avenida Leste Oeste; 80,00m pelo lado direito, confrontando com a Avenida 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.

1.1.3. O compartilhamento da garantia prevista na cláusula 1.1.1 acima, entre Debenturistas da 1ª Emissão e os Debenturistas da 2ª Emissão.

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 turbação 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, a Emissora deverá manter contratado seguro de risco de engenharia, englobando todo o desenvolvimento do empreendimento Mega Moda Park, constando o Agente Fiduciário como co-beneficiário, na qualidade de representante dos Debenturistas; e
- (b) Período Operacional: durante o período compreendido entre o fim do Período de Obras, e o efetivo funcionamento da segunda fase do empreendimento Mega Moda Park, até a quitação das Obrigações Garantidas ("Período Operacional"), 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 de danificá-los, reduzi-los 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), obriga-se, mediante aviso ou notificação do Agente Fiduciário, a oferecer outros bens de titularidade do Fiduciante, 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 1.6.1 abaixo, sendo certo que, nesse caso, não será necessária aprovação prévia da Assembleia Geral de Debenturistas, observado o disposto na Cláusula 6.4.1 a seguir ("Reforço de Garantia").

1.5. 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/ME 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. Todos os custos incorridos em tal transferência deverão ser arcados pelo Fiduciante em conjunto com a Emissora.

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 das propriedades fiduciárias.

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 serão detidas pelo Agente Fiduciário.

1.11. Transferência da Titularidade do Imóvel. Tendo em vista a efetiva transferência da titularidade do Imóvel, indicados no contrato, antes do aditamento, para a Fiduciante no âmbito das matrículas do Imóvel, 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 do Imóvel 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, ficam o Fiduciante, observada a Cláusula 1.11 acima, obrigados 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, conforme disposto na Cláusula 2.5.2 da Escritura de Emissão; (ii) acompanhar o processo de registro, atendendo prontamente a eventuais solicitações que venham a ser apresentadas pelo RGI, e quando da conclusão do processo de registro, e (iii) encaminhar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original do presente Contrato devidamente registrada e eventuais aditamentos devidamente registrados no RGI, bem como das certidões de matrículas atualizadas do Imóvel evidenciando a averbação da Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo registro e/ou averbação. Eventuais aditamentos ao presente Contrato deverão ser protocolados para registro perante o RGI no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da celebração dos mesmos.

2.3. 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, possuidores diretos 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 estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas ou litígios, que não o abaixo citado na Cláusula 3.4, não havendo quaisquer restrições que impeçam a constituição do ônus aqui previsto.

3.2. Impedimentos. 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 existem, 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.

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

3.5. Apresentação de Certidões. Por ocasião da celebração do presente Contrato, 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.

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

3.7. 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 pelo Fiduciante.

3.8. 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, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel, obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas pelo presente Contrato, a:

- (i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa de forma razoável e de boa-fé solicitar por escrito, para (a) proteger 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, com exceção da averbação da transferência da titularidade e propriedade nas matrículas dos referido Imóvel para a Emissora e da eventual unificação das matrículas do Imóvel, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel descrita na Cláusula 1.11 acima e o remembramento das Matrículas, o que se encontra desde já autorizado pelas Partes;
- (xv) não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, modificar ou restringir, por qualquer forma, quaisquer direitos outorgados neste Contrato ou ainda, a execução da garantia ora instituída;
- (xvi) a seu exclusivo custo e despesas, assinar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados e entregues ao Agente Fiduciário, todos os contratos e/ou Documentos Comprobatórios, e tomar as demais medidas razoavelmente solicitadas pelo o Agente Fiduciário para: (a) aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e do direito de garantia criado nos termos do presente Contrato; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

- (xvii) não celebrar contratos com terceiros que sejam contrários à instituição da Alienação Fiduciária, de acordo com este Contrato, ou que prejudiquem o exercício de quaisquer direitos dos Debenturistas ou impeça o Fiduciante, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel descrita na Cláusula 1.11 acima, de cumprir as obrigações contraídas no presente Contrato; e
- (xviii) constatando-se a ocorrência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora sobre 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 à Emissora, conforme acordado com o 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, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel, 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 poderão ser locados ou concedidos em comodato, sem prévia e expressa anuência dos Debenturistas.

6.2. Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor 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 e a Emissora, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel, poderão, 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 sejam encaminhados à leilão público, o presente Contrato esteja com o valor atualizado;
- (ii) caso o valor apresentado no novo Laudo de Avaliação seja inferior ao Valor Base de Reforço de Garantia, entretanto, ainda seja superior ao valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Fiduciante, conforme aplicável, também poderão, a seu exclusivo critério, requerer a realização de aditamento ao Contrato para atualização do Valor de Referência; ou
- (iii) caso o valor apresentado no novo Laudo de Avaliação seja inferior tanto ao Valor Base de Reforço de Garantia quanto ao valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas, o Contrato deverá ser obrigatoriamente aditado, para atualização do Valor de Referência, com base no último Laudo de Avaliação apresentado e, adicionalmente, 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, deverão ser alienados 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 serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor de Referência estabelecido no item 6.3 acima;
- (c) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nos locais do Imóvel. A Emissora e o Fiduciante, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel descrita na Cláusula 1.11 acima, serão comunicadas por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada aos seus representantes legais no respectivo endereço constante do preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- (d) o Agente Fiduciário, já como proprietário 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 à Emissora e 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, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel 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, observada a Cláusula 1.11, o respectivo termo de liberação de garantia, sobre as Obrigações Garantidas, sob pena de multa em favor do Fiduciante, 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, 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, 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, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel descrita na Cláusula 1.11 acima, cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula 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 a quitação das Obrigações Garantidas.

6.12. A Emissora, 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

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

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

7.1.2. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.1 acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pelo Agente Fiduciário para os fins da referida Cláusula 7.1.1 acima, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, à forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), à sua linguagem específica ou à falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados ao Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se, neste ato, a firmar e enviar ao Agente Fiduciário, às suas custas, nova procuração no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação do Agente Fiduciário neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo III, exceto se diversamente solicitado pelo Agente Fiduciário. Procurações que incluam poderes adicionais aos

poderes previstos no Anexo III serão objeto de discussão e deverão ser mutuamente acordadas entre as Partes antes da sua celebração.

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

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

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

8.2. O Fiduciante, observada a Transferência da Titularidade do Imóvel, a partir da data de celebração deste Contrato, não criarão e/ou permitirão 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, ressalvada a Transferência da Titularidade do Imóvel descrita na Cláusula 1.11 acima, sem o consentimento prévio, por escrito, dos Debenturistas.

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

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

I. Se para o Fiduciante :

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: vrodriques@planner.com.br;

tlima@planner.com.br;

e

fiduciario@planner.com.br

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

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

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

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

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

9.12. 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.

**ANEXO II AO SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1º EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA EMISSORA	2º EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA EMISSORA
<u>Número da Emissão.</u> 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.	<u>Número da Emissão.</u> 2ª Emissão de Debêntures da Emissora.
<u>Número de Séries.</u> A Emissão será realizada em série única.	<u>Número de Séries.</u> A Emissão será realizada em série única.
<u>Valor Total da Emissão.</u> O valor total da Emissão será de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão (“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”).	<u>Valor Total da Emissão.</u> O valor total da Emissão será de R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) na Data de Emissão (“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”).
<u>Quantidade de Debêntures.</u> Serão emitidas 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) Debêntures.	<u>Quantidade de Debêntures.</u> Serão emitidas 47.000 (quarenta e sete mil) Debêntures.
<u>Valor Nominal Unitário.</u> O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definido a seguir) (“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”).	<u>Valor Nominal Unitário.</u> O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definido a seguir) (“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”).
<u>Data de Emissão.</u> Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 24 de setembro de 2018 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).	<u>Data de Emissão.</u> Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 10 de dezembro de 2019 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).
<u>Prazo de Vencimento.</u> 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 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).	<u>Prazo de Vencimento.</u> As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, com vencimento final, portanto, em 10 de dezembro de 2024 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
<u>Remuneração das Debêntures.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário, incidirão juros	<u>Remuneração das Debêntures.</u> 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, <i>over</i> Extra-Grupo (“Taxa DI”), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (“Remuneração”), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da data da integralização das Debêntures (“Data de Integralização”) ou da data do pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão.	remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over</i> Extra-Grupo (“Taxa DI”), calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> de 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (“Remuneração”), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da data da integralização das Debêntures (“Data de Integralização”) ou da data do pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão.
<u>Pagamento da Remuneração.</u> Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos mensalmente a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de outubro de 2018 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento das Debêntures, sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das Debêntures (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).	<u>Pagamento da Remuneração.</u> Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos mensalmente, até a Data de Vencimento das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de janeiro de 2020 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”).
<u>Amortização Programada.</u> O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, observado o prazo de carência	<u>Amortização Programada.</u> O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, observado o prazo

de 12 (doze) meses contados a partir da data Emissão, sendo a primeira parcela devida em 24 de outubro de 2019 e as demais parcelas no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes até a Data de Vencimento nos percentuais e datas estipuladas na Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma “ <u>Data de Amortização</u> ”).	de carência de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, inclusive, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de janeiro de 2021 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento das Debêntures, nos percentuais e datas estipuladas na Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma “ <u>Data de Amortização</u> ”).
<u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> . As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, a qualquer momento, pela Emissora, no todo, (“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”) mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio <i>flat</i> incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“ <u>Valor do Resgate Antecipado Facultativo</u> ”), conforme indicado na tabela prevista na Escritura de Emissão.	<u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> . As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, a qualquer momento, pela Emissora, no todo, (“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”) mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido de Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado, acrescido de prêmio <i>flat</i> incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, conforme tabela adiante (“ <u>Valor do Resgate Antecipado</u> ”), conforme tabela prevista na Escritura de Emissão.
<u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> . Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa de Debêntures.	<u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> . Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa de Debêntures.
<u>Encargos Moratórios e Multa</u> . Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i>	<u>Encargos Moratórios e Multa</u> . Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i>

desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoavelmente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoavelmente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

**ANEXO III AO SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

PERCENTUAL DAS DEBÊNTURES GARANTIDO PELO IMÓVEL

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