

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
QUOTAS EM GARANTIA**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

FERNANDO IBERE NASCIMENTO JUNIOR, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1068980 SSP/TO, inscrito no CPF/MF sob nº 213.777.268-00, residente e domiciliado na Avenida JK ACNO 1, conjunto 1, lote 12, Centro, CEP 77.001-014, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sr. Fernando”);

DARCI GARCIA DA ROCHA, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 863.222 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 525.847.558-15, residente e domiciliado na Quadra 306 Sul, Alameda 01 Lote 5 Condomínio Mabeli, casa 01 Plano Diretor Sul, CEP 77021-050, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sr. Darcy”);

JOSE EDUARDO SAMPAIO, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 15.151.510-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 055.848.818-80, residente e domiciliado na Quadra 404 Sul, Alameda 07 Lote 8-A, Plano Diretor Sul, CEP 77.021-614, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sr. José”);

CICERA BARBOSA DA SILVA, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 2000029182469 SSP – CE, inscrita no CPF/MF sob nº 311.510.003-53, residente e domiciliada na Quadra 106 Sul, Alameda 16, nº 8, Plano Diretor Sul, CEP 77.020-084, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sra. Cicera”);

S. 1421507 Prot.: 1198213

NIELSEN VITORINO DE PAIVA, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 23.079 SSP – TO, inscrito no CPF/MF sob nº 576.010.031-91, residente e domiciliado na Quadra 110 Sul, Av. JK, Lt 23, casa 03, CEP 77.020 -124, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sr. Nielsen”);

ESPAÇO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.324.108/0001-56, com sede à Qd. 401 Sul, Avenida Teotonio Segurado, conjunto 01, lote 17, sala 407, 4º andar, Plano Diretor Sul, CEP 77015-550, na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Espaço Participações”);

IDEIA PROPAGANDA E MARKETING EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.059.005/0001-06, com sede à Rua Folha 17, Quadra 19, lote 01, apto 01, Nova Marabá, CEP 68505-460, na Cidade de Marabá, Estado do Pará, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Ideia Propaganda”);

ALFA URBANISMO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.598.819/0001-41, com sede à Rua 1129, nº 82, Qd. 237, Lt. 26, sala 10, 1º andar, Setor Marista, CEP 74175-140, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alfa Urbanismo” e, quando em conjunto com o Sr. Fernando, o Sr. Darci, o Sr. José, a Sra. Cicera, o Sr. Nielsen, a Espaço Participações e a Ideia Propaganda simplesmente denominados “Fiduciantes”);

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, localizada na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro

Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária");

E, na qualidade de interveniente anuente:

BUENA VISTA INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.114/0001-54, com sede à Qd. 103 Sul, Rua SO 11, lote 15, sala 10, Plano Diretor Sul, CEP 77015-034, na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sociedade");

(as Fiduciantes, a Sociedade e a Fiduciária, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte");

II – CONSIDERANDO QUE:

a) a Sociedade emitiu, nesta data, em favor da Domus Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Domus" ou "Cedente"), a Cédula de Crédito Bancário nº Buena01 ("CCB"), a qual foi avalizada: (i) pela Ideia Propaganda; (ii) pela Alfa Urbanismo; (iii) pela Espaço Participações; (iv) pelo Sr. Fernando; (v) pelo Sr. Darci; (vi) pelo Sr. Jose; (vii) pela Sra. Cicera; e (viii) pelo Sr. Nielsen e, quando em conjunto com a Sra. Cicera, com a Ideia Propaganda, com a Alfa Urbanismo, com a Espaço Participações, o Sr. Fernando, o Sr. Darci e o Sr. Jose, denominados simplesmente de "Avalistas";

b) pela CCB, a Cedente, concedeu um financiamento imobiliário à Sociedade, no valor de R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos) ("Financiamento Imobiliário"), para aplicação no desenvolvimento do empreendimento

imobiliário desenvolvido pela Sociedade diretamente, na modalidade de loteamento, registrado sob R-2 da matrícula nº 55.950 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Nacional, Estado do Tocantins, denominado “Loteamento Residencial Buena Vista”, localizado na cidade de Porto Nacional, Estado do Tocantins (“Loteamento”), em sua parte residencial, bem como outros empreendimentos residenciais do grupo econômico da Devedora;

c) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Sociedade se obrigou, entre outras obrigações, ao pagamento à Cedente (i) dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Sociedade, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima doravante denominados “Créditos Imobiliários”);

d) mediante a celebração do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” firmado, nesta data, entre a Fiduciária e a Cedente, com a interveniência e anuência da Sociedade e dos Avalistas (“Contrato de Cessão”), a Fiduciária adquiriu a totalidade dos Créditos Imobiliários titulados pela Cedente e devidos pela Sociedade;

e) a Fiduciária emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão”) firmado, nesta data, entre a Fiduciária e a Domus, na qualidade de instituição custodiante da CCI (“Instituição Custodiante da CCI”);

f) ato contínuo, a Fiduciária vinculará os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, consubstanciada e representada pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI”), por meio do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”) a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”);

g) os CRI serão distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A., sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 -12º andar, Grupo 1201-B, Bairro Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), em regime de melhores esforços, nos termos do “Contrato de Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.” (“Contrato de Distribuição”), a ser firmado nesta data entre a Fiduciária, o Coordenador Líder e a Sociedade;

h) os lotes do Loteamento (“Lotes”) foram comercializados mediante a celebração de instrumentos denominados “Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Lotes” (“Compromissos de Compra e Venda”) firmados com os respectivos compradores dos Lotes (“Compradores”);

i) nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, os Compradores são obrigados, relativamente aos Lotes, (i) a realizar o pagamento do preço dos Lotes, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there are several smaller initials and signatures, some appearing to be 'u.' followed by a flourish. On the right, there is a large, bold signature and a smaller one below it.

pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Compradores em virtude dos respectivos Compromissos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Compromissos de Compra e Venda (sendo os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como “Direitos Creditórios”);

j) em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade na CCB, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos, (ii) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora neste Instrumento, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento da Ordem de Aplicação de Recursos, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas, em favor da Fiduciária as seguintes garantias (“Garantias”):

i) cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do Contrato de Cessão, por meio do qual os Direitos Creditórios decorrentes da comercialização do Loteamento serão cedidos fiduciariamente à Fiduciária (“Cessão Fiduciária”);

ii) a presente alienação fiduciária das quotas da Sociedade detidas pelas Fiduciantes;

iii) fundo de reserva no montante inicial de R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais) ("Fundo de Reserva"), valor que deverá sempre corresponder, a todo e qualquer momento, até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a da soma das próximas 03 (três) parcelas de amortização do principal e juros da CCB, atualizados monetariamente, o qual será mantido na Conta Centralizadora, constituído pela Fiduciária autorizada pela Sociedade; e

iv) hipoteca do Imóvel, abaixo definido, nos termos da "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*" a ser lavrada entre a **EMITENTE** e a **SECURITIZADORA** ("Hipoteca").

k) isto posto, integram a presente operação os seguintes documentos ("Operação"): **(i)** a CCB; **(ii)** o Contrato de Cessão; **(iii)** a Escritura de Emissão; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** a presente Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo); **(vii)** a Hipoteca; e **(viii)** o boletim de subscrição (sendo todos esses documentos doravante denominados "Documentos da Operação");

l) as Fiduciantes, nesta data detém a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade; e

m) ainda, em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes pretendem alienar fiduciariamente à Fiduciária a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, que titulam e que venham a titular, nos termos deste Contrato e da legislação aplicável.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia ("Contrato" ou "Alienação Fiduciária de Quotas"), firmado nos termos dos artigos 66-B da Lei nº 4.728/1965, 40, 100 e 113 da Lei nº 6.404/1976, 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e disposições pertinentes da Lei nº

10.406/2002 (“Código Civil”), e demais disposições legais aplicáveis, que se regerá pelos seguintes termos e condições:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular à Fiduciária, com a anuência da própria Sociedade.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as Quotas que as Fiduciantes titulam nesta data, ou seja, 200.000 (duzentas mil) Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade (“Quotas”), sendo que: (a) o Sr. Fernando é titular de 37.500 (trinta e sete mil e quinhentas) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do capital social da Sociedade, (b) o Sr. Darci é titular de 25.000 (vinte e cinco mil) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) do capital social da Sociedade; (c) a Espaço Participações é titular de 41.380 (quarenta e um mil trezentas e oitenta) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 20,69% (vinte inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do capital social da Sociedade; (d) o Sr. José é titular de 37.500 (trinta e sete mil e quinhentas) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do capital social da Sociedade; (e) a Sra. Cicera é titular de 6.250 (seis mil duzentos e cinquenta) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 3,13% (três inteiros e treze centésimos por cento)

do capital social da Sociedade; **(f)** o Sr. Nielsen é titular de 25.000 (vinte e cinco mil) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) do capital social da Sociedade; **(g)** a Alfa Urbanismo é titular de 21.120 (vinte e um mil cento e vinte) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 10,56% (dez inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) do capital social da Sociedade; **(h)** a Ideia Propaganda é titular de 6.250 (seis mil duzentos e cinquenta) Quotas de emissão da Sociedade, representativas de 3,12% (três inteiros e doze centésimos por cento) do capital social da Sociedade; e **(ii)** todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciárias, representativas do capital social da Sociedade, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como **(iii)** todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas ("Direitos").

1.1.2 Os atos societários, contrato social, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Quotas, das Novas Quotas e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Sociedade e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente".

1.1.3 Para os fins do item 1.1, acima, as Fiduciárias declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão.

1.1.4 A transferência da titularidade fiduciária das Quotas se opera pelo presente instrumento, no entanto, as Fiduciárias obrigam-se a celebrar o

Instrumento de Alteração Contratual, definido no item 5.2, abaixo, e providenciar o arquivamento deste na Junta Comercial competente, conforme cláusula quinta, abaixo.

1.2 A garantia constituída por este instrumento sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada “Garantia Fiduciária”.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante do Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

- I) Créditos Imobiliários representados por CCI
 - a) Valor Total: R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos);
 - b) Quantidade de CCI: 01 (uma);
 - c) Atualização monetária: Mensal pelo IPCA/IBGE;
 - d) Juros remuneratórios: 16,25% (dezesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 dias (trezentos e sessenta) dias;
 - e) Encargos moratórios: Correção monetária mensal pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), conforme variação positiva;
 - f) Periodicidade de Pagamento: mensal
 - g) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados na Escritura de Emissão de CCI;

E.S. 14121508 Prot.: 1198213

II) CRI

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 9ª;
- c) Quantidade de CRI: 30 (trinta);
- d) Valor Global da Série: R\$ 9.200.000,10 (nove milhões, duzentos mil reais e dez centavos) na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 306.666,67 (trezentos e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), na Data de Emissão;
- f) Data do Primeiro Pagamento: 20 de janeiro de 2016;
- g) Prazo de Amortização: 96 (noventa e seis) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de janeiro de 2016 e o último em 20 de dezembro de 2023, na Data de Vencimento Final;
- h) Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16,25% (dezesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive);
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- j) Atualização Monetária: Mensal pelo IPCA/IBGE;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Fiduciária;
- m) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 30 de novembro de 2015;
- o) Local de Emissão: Goiânia – GO;
- p) Data de Vencimento: 20 de dezembro de 2023; e
- q) Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

2.2 O presente Contrato é celebrado em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade na CCB, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos, (ii) todas as despesas e encargos, no âmbito da Emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da Emissão, incluindo, sem limitação eventuais pagamentos derivados de; (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Fiduciária ou pelo agente fiduciário do CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI e dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1 As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Quotas de emissão da Sociedade.

3.1.1 Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente".

3.1.2 Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas novas quotas pela Sociedade ficam as Fiduciantes obrigadas a subscrever e integralizar tais Quotas de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pelas Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato.

3.1.3 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

3.2 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, as Fiduciantes obrigam-se, ainda, a (i) transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a conta nº 12550-0, Agência 0869, do Banco Itaú, de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

3.3 Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), correspondente ao valor das Quotas, conforme disposto no Contrato Social da Sociedade.

3.4 A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 6.3, abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

cf



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "Dado" and various initials and marks.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1 As Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data, sendo que qualquer alteração na situação atual da Sociedade deverá ser comunicada à Fiduciária.

a) são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;

b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;

c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que seja parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias das Fiduciantes;

d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

e) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;

f) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados,

tampouco tem urgência em celebrá-los;

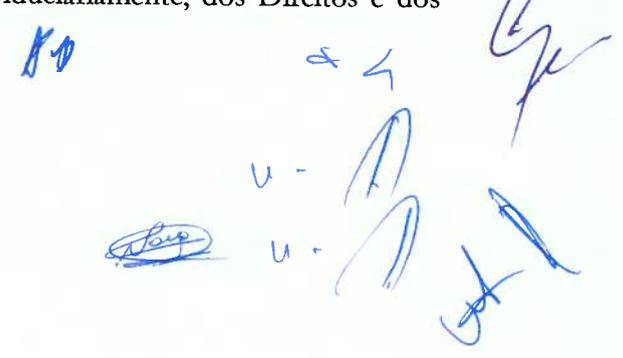
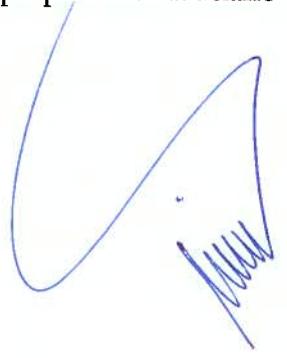
g) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

i) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais instrumentos de garantias, inclusive, sem qualquer limitação, dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na CCB, que podem acarretar, qualquer um deles, o vencimento antecipado da dívida decorrente da CCB, garantida pela presente Garantia Fiduciária, com a imediata exigibilidade de tal dívida, acrescida de juros contratuais e moratórios e demais encargos, tudo nos termos e condições previstos em tais instrumentos.

4.2 As Fiduciantes declaram e garante, ainda, que:

a) exceto quanto ao ônus constituído em favor da Fiduciária nos termos do presente Contrato, as Quotas estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), não sendo do conhecimento das Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de proprietário fiduciário das Quotas Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos



direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Quotas em garantia das Obrigações Garantidas; e

b) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

4.3 As declarações prestadas pelas Fiduciantes e pela Sociedade neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de declarar vencida antecipadamente a CCB e excutir a presente garantia. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Contrato de Cessão.

4.4 As Fiduciantes e/ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma “Parte Indenizada”) e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer a falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS

14121509 Pmt.: 1198213

5.1 As Fiduciantes se obrigam, a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato e de qualquer aditamento ao presente nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da respectiva data de assinatura, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato deverá ser encaminhada à Fiduciária.

5.2 As Fiduciantes se obrigam, ainda, a nesta data celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade (“Instrumento de Alteração Contratual”), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias a contar da liquidação do CRI.

5.2.1 Para os fins do item 5.2, acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: *“a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, localizada na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 (“**Forte**”), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da cédula de crédito bancário nº Buena01, conforme aditada de tempos em tempos (“**CCB**”) e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) da 9ª Série da 1ª Emissão da Forte e dos créditos imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, firmado em 30 de novembro de 2015, entre os sócios, a Forte e a Sociedade (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela sociedade*

aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos sócios, pela sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições”.

5.2.2 As Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, na forma acima, perante a Junta Comercial competente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de arquivamento.

5.2.3 Entende-se por “Dia Útil” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

5.3 Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado da CCB, as Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato Social da Sociedade, observadas sempre as disposições deste Contrato. Cada Fiduciante obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato e das Obrigações Garantias, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade: (i) emissão de novas quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade; (iii) dissolução, liquidação

ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade; (iv) redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na Sociedade; (viii) participação pela Sociedade em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes na Cláusula Quarta deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelas Fiduciantes perante a Fiduciária.

5.3.1 Para fins da presente cláusula, “Ônus” significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de cotistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3.2 A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pelas Fiduciantes de toda e qualquer reunião de quotistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas no item 5.3, acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.

5.3.3 As Fiduciantes poderão, observado o item 5.3 acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de novas Quotas, desde que: (i) para aumentar o capital social da Sociedade; e (ii) não implique em transferência de controle da Sociedade. Neste caso, as novas Quotas estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos dos itens 1.1.1 e 3.1.2 do presente Contrato.

5.4 A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes da dissolução ou liquidação da Sociedade, serão direcionados para a Conta Centralizadora.

5.4.1 Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados.

5.4.2 Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas ou um Evento de Vencimento Antecipado descrito na CCB, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Cessão Fiduciária. Para tanto, as Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para movimentar a Conta Centralizadora, incluindo o direito da Fiduciária de, a qualquer momento, executar ordens para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes para aplicação no pagamento das Obrigações Garantidas devidas.

5.4.3 Caso as Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, as Fiduciantes os receberá na qualidade de fiéis depositárias e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 3 (três) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

6.1 Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previstos na CCB,

consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o item 6.1.3. abaixo, pelo preço valor contábil forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade, (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando à Fiduciante, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965 e demais legislações aplicáveis. Mediante referida notificação extrajudicial pela Fiduciária, as Fiduciantes deverão celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Fiduciária, a respectiva alteração do Contrato Social da Sociedade, para: (i) que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade para a Fiduciária; (ii) que conste no Contrato Social da Sociedade que as quotas da Sociedade encontram-se em execução da alienação fiduciária; e (iii) garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério, observado o item 6.1.3 abaixo.

6.1.1 Para os fins do item 6.1, acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previstos na CCB as Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretroatável, os mais amplos e especiais poderes para representar as Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária (i) negociar o preço, os termos e as demais

condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, (ii) representar as Fiduciantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da Sociedade; (iii) representar as Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, as Fiduciantes emitem nesta data instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente.

6.1.2 Não obstante o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por sua cessionária, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, as Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmar, às suas custas, nova procuração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de sua cessionária, 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 I, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por sua cessionária.

6.1.3 Para os fins de excussão desta garantia, as Fiduciantes renunciam expressamente ao direito de preferência na aquisição de quaisquer Quotas, de maneira mais ampla, total e irrestrita.

6.2 Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da Sociedade, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá o arquivamento do instrumento de alteração contratual da Sociedade, perante a Junta Comercial competente, com a finalidade de excluir do Contrato Social da Sociedade a redação prevista no item 5.2.1. acima mencionada.

6.3 A Fiduciária liberará a presente Garantia Fiduciária, desde que tenha sido cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da cláusula 6.2 acima.

6.4 Aplicar-se-á a este Contrato, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE

7.1 A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelas Fiduciantes à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Sociedade:

BUENA VISTA INCORPORADORA LTDA.

At.: Sr. Pablo Catelhano Teixeira

Qd. 103 Sul, Rua SO 11, lotes 15, sala 10, Plano Diretor Sul, CEP 77015-034

Cidade de Palmas, Estado do Tocantins

Telefone: 55 (63) 9994-1270

Correio eletrônico: pablo@buritipalmas.com.br

Para as Fiduciárias

FERNANDO IBERE NASCIMENTO JUNIOR

Avenida JK ACNO 1, conjunto 1, lote 12, Centro, CEP 77.001-014

Cidade de Palmas, Estado do Tocantins

Telefone: 55 (63) 8111-0111

Correio eletrônico: f.iber@uol.com.br

DARCI GARCIA DA ROCHA

Quadra 306 Sul Alameda 01 Lote 5 Condomínio Mabeli, casa 01 Plano Diretor Sul, CEP 77021-050

Cidade de Palmas, Estado do Tocantins

Telefone: 55 (63) 9293-3939

Correio eletrônico: gi2rocha@hotmail.com

JOSE EDUARDO SAMPAIO

Quadra 404 Sul Alameda 07 Lote 8-A, Plano Diretor Sul, Palmas/TO, CEP 77.021-614

Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo

Telefone: 55 (63) 9228-3366

Correio eletrônico: zeeduardo.to@gmail.com

CICERA BARBOSA DA SILVA

Quadra 106 Sul, Alameda 16, nº 8, Plano Diretor Sul, CEP 77.020-084

Cidade de Palmas, Estado do Tocantins

Telefone: 55 (63) 8100-1550

Correio eletrônico: proectelpalmas@gmail.com

Esc. 14121509 Prot.: 1198213

NIELSEN VITORINO DE PAIVA

Quadra 110 Sul, Av. JK, Lt 23, casa 03, CEP 77.020 -124

Cidade de Palmas, Estado do Tocantins

Telefone: 55 (63) 9982-9802

Correio eletrônico: nielsenpsi1@gmail.com

ESPAÇO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

At.: Pablo Castelhana Teixeira

Qd. 401 Sul, Avenida Teotonio Segurado, conjunto 01, lote 17, sala 407, 4º andar

Plano Diretor Sul, CEP 77015-550, Palmas-TO

Telefone: 55 (63) 9994-1270

Correio eletrônico: pablo@buritipalmas.com.br

IDEIA PROPAGANDA E MARKETING EIRELI

At.: Monica Maria Borges Callassa

Rua Folha 17, Quadra 19, lote 01, apto 01,

Nova Marabá, CEP 68505-460, Marabá-PA

Telefone: 55 (63) 9978-0550

Correio eletrônico: casamonica@ig.com.br

ALFA URBANISMO LTDA.

At.: Humberto Siqueira Nogueira

Rua 1129, nº 82, Qd. 237, Lt. 26, sala 10, 1º andar,

Setor Marista, CEP 74175-140, Goiânia-GO

Telefone: 55 (62) 9971-8848

Correio eletrônico: humberto@csnengenbaria.com.br

Para a Fiduciária:





FORTE SECURITIZADORA S.A.

At.: Lucas Ribeiro de Almeida

*Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing –
Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, Goiânia-GO*

Telefone: (62) 4016-7373

Email: estruturacao@fortesec.com.br; lucas@fortesec.com.br

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

8.2 Fica desde já convencionado que as Fiduciárias e a Sociedade não poderão ceder, gravar ou transgír sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio da Assembleia de CRI.

8.3 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretatável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

8.4 Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e

ES: 14121510 Prot.: 1198213

exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.5 Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados no Contrato de Cessão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

8.6 As Fiduciárias respondem por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

8.7 As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

8.9 O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do financiamento, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.

8.10 Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

CLÁUSULA NONA – ARBITRAGEM

9.1. Negociação: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a esta Alienação Fiduciária de Quotas.

9.1.1. A constituição, a validade e interpretação desta Alienação Fiduciária de Quotas, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

9.2. Câmara e Regulamento: Qualquer conflito relativo a esta Alienação Fiduciária de Quotas ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras do Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo – AmCham (“Câmara Arbitral”), cujo regulamento (“Regulamento”) as partes adotam e declaram conhecer.

9.2.1. As especificações dispostas nesta Alienação Fiduciária de Quotas têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara Arbitral acima indicada.

9.3. Início da Arbitragem: A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara Arbitral, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s), e anexando cópia desta Alienação Fiduciária de Quotas. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara Arbitral, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.4. Árbitros: A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara Arbitral indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.5. Termo de Independência: Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, Parágrafo Primeiro, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

9.6. Local da Arbitragem: A arbitragem processar-se-á na cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

9.7. Sentença Arbitral: A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

9.8. Despesas: A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara Arbitral. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

9.9. Cumprimento da Sentença Arbitral: A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

9.9.1. As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Alienação Fiduciária de Quotas, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

9.10. Poder Judiciário: Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e (d) executar qualquer decisão da Câmara Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Capital do Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.11. Procedimentos Conexos: De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula oitava, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos às CCB, ao Contrato de Cessão e quaisquer outros contratos que venham a decorrer destes instrumentos, e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, o Tribunal Arbitral deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma a presente

Alienação Fiduciária de Quotas, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos relacionados as operações aqui descritas, desde que o Tribunal Arbitral entenda que (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

9.12. Independência: As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação à Alienação Fiduciária de Quotas, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção da Escritura de Emissão por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que a Escritura de Emissão, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 11 (onze) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Goiânia, 30 de novembro de 2015.

[assinaturas na página que segue]

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

(Página 01 de 03 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre o Sr. Fernando Ibere Nascimento Junior, o Sr. Darci Garcia da Rocha, o Sr. Jose Eduardo Sampaio, a Sra. Cicera Barbosa da Silva, o Sr. Nielsen Vitorino de Paiva, a Espaço Participações e Empreendimentos Ltda., a Ideia Propaganda e Marketing EIRELI, a Alfa Urbanismo Ltda., a Buena Vista Incorporadora Ltda. e a Forte Securitizadora S.A., em 30 de novembro de 2015)

2º TABELIONATO

[Handwritten signature of Fernando Ibere Nascimento Junior]

FERNANDO IBERE NASCIMENTO JUNIOR

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

2º TABELIONATO

[Handwritten signature of Darci Garcia da Rocha]

DARCI GARCIA DA ROCHA

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

2º TABELIONATO

[Handwritten signature of Jose Eduardo Sampaio]

JOSE EDUARDO SAMPAIO

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

2º TABELIONATO

CICERA BARBOSA DA SILVA

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



2º TABELIONATO DE NOTAS DE PALMAS/TO
Sagrator Angela Piccoli - Tabelião

Selo Digital nº 126468AAA112695-KAA
1.26468AAA112695-OAY 126468AAA112695-DED

Confirme a Autenticidade <http://corre.teoria.tjujus.br/index.php/asiadigital>

Reconheço por "seprelhadas" as assinaturas indicadas) de **FERNANDO IBERE NASCIMENTO JUNIOR, DARCI GARCIA DA ROCHA, JOSE EDUARDO SAMPAIO, CICERA BARBOSA DA SILVA** Dou fe Palmas/TO, 02 de dezembro de 2015. 1662564

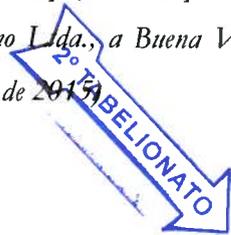
Em Tes. da verdade.

14121510 Prot.: 1198213

Selo Digital nº 126466AAA112841-AVS, 126466AAA112842-LDS,
126466AAA112843-FVK, 126466AAA112844-SQH,
126466AAA112845-FGL, 126466AAA112846-XXD
Confirme e Autenticidade: <http://corregedoria.tjto.jus.br/index.php/selodigital>
Reconheço por "semelhança" as assinaturas indicadas de FERNANDO
IBERÉ NASCIMENTO JUNIOR, DARCI GARCIA DA ROCHA, NIELSEN
VITORINO DE PAIVA, PABLO CASTELHANO TEIXEIRA (por duas
vezes), MÔNICA MARIA BORGES CALLASSA. Dou fé, em Palmas/TO, 02 de dezembro de 2015.



(Página 02 de 03 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre o Sr. Fernando Iberé Nascimento Junior, o Sr. Darci Garcia da Rocha, o Sr. Jose Eduardo Sampaio, a Sra. Civera Barbosa da Silva, o Sr. Nielsen Vitorino de Paiva, a Espaço Participações e Empreendimentos Ltda., a Ideia Propaganda e Marketing EIRELI, a Alfa Urbanismo Ltda., a Buena Vista Incorporadora Ltda. e a Forte Securitizadora S.A., em 30 de novembro de 2015)



Nielsen Vitorino de Paiva

NIELSEN VITORINO DE PAIVA

Nome: _____ Nome: _____
Cargo: _____ Cargo: _____



[Signature]

ESPAÇO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Nome: PABLO CASTELHANO TEIXEIRA Nome: _____
Cargo: SOLIC ADMINISTRADOR Cargo: _____



[Signature]

IDEIA PROPAGANDA E MARKETING EIRELI

Nome: _____ Nome: _____
Cargo: _____ Cargo: _____

[Signature]

[Signature]

[Signature]

2º TABELIONATO DE NOTAS DE PALMAS/TO
Sagroram Angela Piccoli - Tabeliã

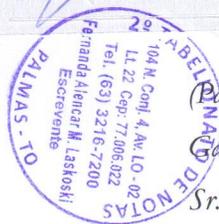
Selo Digital nº 126466AAA112891-ZFHU
Confirme a Autenticidade: <http://correcedoria.tjto.jus.br/finanx.php/seledigital>
Reconheço por "semelhança" a assinatura indicada de **HUMBERTO SIQUEIRA NOGUEIRA**. Dou fé.
Palmas/TO, 02 de dezembro de 2015.

Em Testº _____ da verdade.
Fernanda Alercar Messias Laskoski R\$2,06
escrevente

2º TABELIONATO DE PROTESTO E REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE GOIÂNIA-GOIS
Bel. Marconi de Faria Castro
Rua 6, nº 225, Centro, Telefone (62) 3212-1500, Fax (62) 3229-3887, Goiânia, Goiás - www.2prtmd.com.br

Protocolizado e registrado em TÍTULOS E DOCUMENTOS sob microfilme nº 1198213. Dou fé.
Selo digital: 0196150306055130200097, consulte em <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>
Goiânia, 14 de dezembro de 2015.
Emc.: 433,58 ISS: 19,51 Desp: 0,00
Taxa Judiciária 11,42 Total: 464,51 oficial

Marconi de Faria Castro - Oficial
 Hugo Alexandre C.S. de Castro - Oficial Substituto
 Mary Anne F. Coimbra Dalvit - Escrevente
 Christiane C e S. de Castro Helou - Oficial Substituto
 Valber Borges Marinho - Escrevente
 Ivan de Faria Castro - Oficial Substituto
 Simone Canhete Silva Garcia - Escrevente



Página 03 de 03 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre o Sr. Fernando Ibere Nascimento Junior, o Sr. Darci Garcia da Rocha, o Sr. Jose Eduardo Sampaio, a Sra. Cicera Barbosa da Silva, o Sr. Nielsen Vitorino de Paiva, a Espaço Participações e Empreendimentos Ltda., a Ideia Propaganda e Marketing EIRELI, a Alfa Urbanismo Ltda., a Buena Vista Incorporadora Ltda. e a Forte Securitizadora S.A., em 30 de novembro de 2015.

ALFA URBANISMO LTDA.

Nome: _____ Nome: _____
Cargo: _____ Cargo: _____



FORTE SECURITIZADORA S.A.

Nome: **Marco Antônio Raimundo** Nome: _____
Cargo: _____ CPF: 641.519.132-20 Cargo: _____



BUENA VISTA INCORPORADORA LTDA.

Nome: **PABLO CASTELHANO TEIXEIRA** Nome: _____
Cargo: **ADMINISTRADOR** Cargo: _____

Testemunhas:

Nome: **Agro Siqueira Fontes**
RG nº: **4773213**
CPF/MF nº: **021-847.061-79**

Nome: **Brenda de Paula Cunha**
RG nº: **5412017**
CPF/MF nº: **049-015.931-10**

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS DE VILA RICA
Rua Manoel Quirino, s/n, Qd.01, CEP 74697-001, Vila Rica - Goiânia/GO
Fone 62. 3214.6087 - email: cartoriodevilarica@gmail.com
Mara Rocha da Costa Rassi - Oficial e Tabeliã

092215112415:3094600031 Consulte em: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>
Reconheço por Verdadeira a assinatura de **FORTE SECURITIZADORA S/A** representado por **MARCO ANTÔNIO RAIMUNDO** 0004* 139417F* Dou fé.
Goiânia, Goiás, 01 de dezembro de 2015 - 13:47:50h.
Em Testº _____ da Verdade
Eduardo de Alencastro Meiga Oliveira-Escrevente

S.S. 14121510 Prot.: 1198213

ANEXO I – MODELO DE PROCURAÇÃO

FERNANDO IBERE NASCIMENTO JUNIOR, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1068980 SSP/TO, inscrito no CPF/MF sob nº 213.777.268-00, residente e domiciliado na Avenida JK ACNO 1, conjunto 1, lote 12, Centro, CEP 77.001-014, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sr. Fernando”); **DARCI GARCIA DA ROCHA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 863.222 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 525.847.558-15, residente e domiciliado na Quadra 306 Sul, Alameda 01 Lote 5 Condomínio Mabeli, casa 01 Plano Diretor Sul, CEP 77021-050, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sr. Darci”); **JOSE EDUARDO SAMPAIO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 15.151.510-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 055.848.818-80, residente e domiciliado na Quadra 404 Sul, Alameda 07 Lote 8-A, Plano Diretor Sul, CEP 77.021-614, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sr. José”); **CICERA BARBOSA DA SILVA**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 2000029182469 SSP – CE, inscrita no CPF/MF sob nº 311.510.003-53, residente e domiciliada na Quadra 106 Sul, Alameda 16, nº 8, Plano Diretor Sul, CEP 77.020-084, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sra. Cicera”); **NIELSEN VITORINO DE PAIVA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 23.079 SSP – TO, inscrito no CPF/MF sob nº 576.010.031-91, residente e domiciliado na Quadra 110 Sul, Av. JK, Lt 23, casa 03, CEP 77.020 -124, na cidade de Palmas, Estado do Tocantins (“Sr. Nielsen”); **ESPAÇO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.324.108/0001-56, com sede à Qd. 401 Sul, Avenida Teotonio Segurado, conjunto 01, lote 17, sala 407, 4º andar, Plano Diretor Sul, CEP 77015-550, na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Espaço Participações”); **IDEIA PROPAGANDA E MARKETING EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.059.005/0001-06, com

sede à Rua Folha 17, Quadra 19, lote 01, apto 01, Nova Marabá, CEP 68505-460, na Cidade de Marabá, Estado do Pará, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Ideia Propaganda"); e **ALFA URBANISMO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.598.819/0001-41, com sede à Rua 1129, nº 82, Qd. 237, Lt. 26, sala 10, 1º andar, Setor Marista, CEP 74175-140, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Alfa Urbanismo" e, quando em conjunto com o Sr. Fernando, o Sr. Darci, o Sr. José, a Sra. Cicera, o Sr. Nielsen, a Espaço Participações e a Ideia Propaganda simplesmente denominados "Outorgantes"), nomeiam e constituem seu bastante procurador, **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, localizada na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 (doravante simplesmente "Outorgado"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretroatável, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, conforme definidas no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia; **(ii)** representar as Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **BUENA VISTA INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.114/0001-54, com sede à Qd. 103 Sul, Rua SO 11, lote 15, sala 10, Plano Diretor Sul, CEP 77015-034, na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sociedade"); **(iii)** representar as Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iv)** alterar o Contrato Social da Sociedade ("Quotas") para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada



Selo Digital nº 126466AAA112964-FVB, 126466AAA112965-UW/D
126466AAA112966-KSY, 126466AAA112967-LNU,
126466AAA112968-TEX

Confirme a Autenticidade: <http://corregedor.tjto.jus.br/index.php/selodigital>
Reconheço por "semelhança" as assinaturas indicadas de **FERNANDO
IBERÊ NASCIMENTO JUNIOR, DARCI GARCIA DA ROCHA, JOSE
EDUARDO SAMPAIO, CICERA BARBOSA DA SILVA, NIELSEN
VITORINO DE PAIVA**. Dou fé.
Palmas/TO, 02 de dezembro de 2015. 2024092



consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o procedimento de execução da
garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e (v) praticar
todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente
mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Goiânia, [•] de [•] de 2015.

FERNANDO IBERÊ NASCIMENTO JUNIOR

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DARCI GARCIA DA ROCHA

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

JOSE EDUARDO SAMPAIO

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

CICERA BARBOSA DA SILVA

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

NIELSEN VITORINO DE PAIVA

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ESPAÇO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Nome: *PAULO CASTELHANO TEIXEIRA*

Nome:

Cargo: *Sócio Proprietário*

Cargo:

IDEIA PROPAGANDA E MARKETING EIRELI

Nome:

Nome:

2º TABELIONATO

Cargo: _____ Cargo: _____

ALFA URBANISMO LTDA.

Nome: _____

Nome: _____

Cargo: _____

Cargo: _____

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



TABELIONATO DE NOTAS DE PALMAS/TO
Sagramor Angela Piccoli - Tabelã

Selo Digital nº 126466AAA112969-KJY 126466AAA112970-FXW
126466AAA112971-VFH

Confirme a Autenticidade <http://corregedoria.tjto.jus.br/index.php/selodigital>
Reconheço por "semelhança" as assinaturas indicadas de **PABLO CASTELHANO TEIXEIRA, MÔNICA MARIA BORGES CALLASSA e HUMBERTO SIQUEIRA NOGUEIRA**. Dou fé.
Palmas/TO, 02 de dezembro de 2018. 871158

Em Teste _____ da verdade.

[Large handwritten signature]

ES 14121510 Prot.: 1198213