

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"),

De um lado, na qualidade de fiduciante:

**(i) DELGA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, nº 1.559, sobreloja, sala 01, Serraria, CEP 09980-160, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.856.102/0001-00, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.300.178.106, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Fiduciante");

Na qualidade de agente fiduciário, atuando em nome e benefício dos Debenturistas, conforme definido abaixo:

**(ii) TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, conjuntos 111-114, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Fiduciário"), nomeada neste instrumento para representar a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da 1ª série ("Debenturistas da 1ª Série") e dos titulares das Debêntures da 2ª série ("Debenturistas da 2ª Série" e, em conjunto com os Debenturistas da 1ª Série, os "Debenturistas"), nos termos da Escritura de Emissão (conforme definida abaixo), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

E, ainda, na qualidade de devedora e interveniente anuente:

**(iii) DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, nºs 1.479/1.559, Serraria, CEP 09980-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.532.198.0001-49, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Devedora"),

Fiduciante, Agente Fiduciário e Devedora, doravante simplesmente denominados, em conjunto, como as "Partes", ou individualmente simplesmente denominados uma "Partes".

### **CONSIDERANDO QUE:**

**(i)** Em 14 de abril de 2014, a Devedora, o Agente Fiduciário, como representante dos Debenturistas, a Fiduciante, dentre outras partes, celebraram o Instrumento Particular de Escritura da Segunda (2ª) Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Delga Indústria e

Comércio S.A. ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a Devedora emitiu 900 (novecentas) debêntures, com valor nominal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada, perfazendo, na data de integralização, uma emissão total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), em 2 (duas) Séries, sendo (a) 450 (quatrocentas e cinquenta) debêntures da 1ª Série ("Debêntures da 1ª Série") e (b) 450 (quatrocentas e cinquenta) debêntures da 2ª Série ("Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série, as "Debêntures"), as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pelos Debenturistas;

(ii) a Escritura de Emissão foi aditada 16 (dezesesseis) vezes, sendo que será firmado o Décimo Sétimo Aditamento à Escritura de Emissão ("Aditivo à Escritura de Emissão"), devidamente aprovado pela Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 23 de janeiro de 2025, por meio do qual a Fiduciante comprometeu-se a, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo), alienar fiduciariamente o Imóvel (conforme definido abaixo); e

(iii) nesta data, a Fiduciante é a legítima titular e proprietária do Imóvel,

As Partes resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), que será regido pelos seguintes termos:

## **1. DO IMÓVEL E TITULAÇÃO**

1.1. A Fiduciante é a única titular e legítima proprietária do domínio pleno do imóvel descrito a seguir ("Imóvel"): Imóvel designado por um terreno com a área estimada de 3.029,17m<sup>2</sup>, constituído por partes dos lotes 1, 2, 3, 4, 149 a 165 da quadra A da Vila Bianca, no 23º subdistrito da Casa Verde, medindo 62,30m de frente para a Rua Tenente Rocha; do lado direito de quem do terreno olha para a rua 75,35m de frente para uma rua sem denominação; do lado esquerdo 20,00m, com frente para a Rua Bento Alvarenga, dobrando à esquerda em ângulo reto numa linha de 24,00m, dobrando à direita numa linha de 22,00m, dobrando à esquerda numa linha de 6,00m, dobrando à direita numa linha de 50,00m até encontrar a linha dos fundos, confrontando nestas linhas com propriedade de Bartolomeu Sales, Carolo Kopamky, Helio Pinto, Catarina Trotta e Francisca Baltazar, medindo nos fundos 30,47m, onde confronta com propriedade da mesma Catarina Trotta, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 7.256 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura municipal sob o nº 073.291.0023-4.

## **2. DA SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL**

2.1. A Fiduciante declara, sob as penas da lei, que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arresto, sequestro, servidão e direito, anticrese, dívidas, dúvidas, foro ou pensão, tributos, impostos, tarifas e taxas, não havendo nenhuma obra ou acréscimo pendente de legalização ou regularização perante os órgãos públicos competentes, sobre ele inexistindo, nem sobre a pessoa da Fiduciante, litispendências, ações reais e pessoais reipersecutórias que possam impedir ou prejudicar a livre disponibilidade do Imóvel e a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato, não havendo, no Imóvel, relação locatícia, detenção ou ocupação de terceiros, inexistindo penalidades ou exigências das autoridades

administrativas, encontrando-se o Imóvel inteiramente quite para com os tributos e tarifas e demais contribuições sobre eles incidentes, obrigando-se a Fiduciante, por isso, a liquidar quaisquer débitos ou ônus que porventura venham a surgir e que gravem o Imóvel ou que incidam sobre ela própria, Fiduciante, durante toda a vigência do presente Contrato, responsabilizando-se, enfim, por todas as obrigações incidentes sobre o Imóvel.

### 3. DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24, inciso I, II, III, da Lei nº 9.514/97, e demais disposições aplicáveis, sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão, conforme aditada, e neste Contrato, que as principais características das Obrigações Garantidas se encontram detalhadas a seguir:

(a) Valor de Principal. R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão), representada por 450 (quatrocentas e cinquenta) Debêntures da 1ª Série.

(b) Prazos de Pagamento do Valor Nominal Unitário e dos Juros Remuneratórios. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série será amortizado, de acordo com a tabela abaixo:

<b>Data de Amortização</b>	<b>Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série na Data de Emissão Amortizado</b>
12/05/2015	4,08%
12/06/2015	4,08%
12/07/2015	4,08%
<b>Data de Amortização</b>	<b>Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série</b>
06/09/2019	1,0279%
12/10/2019	0,4320%
12/11/2019	0,5660%
12/12/2019	0,5829%
12/01/2020	0,6077%
12/02/2020	0,5637%
12/03/2020	0,6360%
12/11/2020	1,7628%
12/10/2021	0,5304%
12/11/2021	0,5333%
12/12/2021	0,5361%
12/01/2022	0,5390%
12/02/2022	0,5419%
12/03/2022	0,5449%
12/04/2022	0,5479%
12/05/2022	0,5509%
12/06/2022	0,5539%

12/07/2022	0,5570%
12/08/2022	0,5601%
12/09/2022	0,5633%
12/10/2022	0,9494%
12/11/2022	0,9585%
12/12/2022	0,9678%
12/01/2023	0,9772%
12/02/2023	0,9869%
12/03/2023	0,9967%
12/04/2023	1,0068%
12/05/2023	1,0170%
12/06/2023	1,0274%
12/07/2023	1,0381%
12/08/2023	1,0491%
12/09/2023	1,0602%
12/10/2023	1,6216%
12/11/2023	1,6482%
12/12/2023	1,6759%
12/01/2024	1,7045%
12/02/2024	1,7340%
12/03/2024	1,7647%
12/04/2024	1,7964%
12/05/2024	1,8292%
12/06/2024	1,8633%
12/07/2024	1,8987%
12/08/2024	1,9354%
12/03/2025	3,3333%
12/04/2025	3,4483%
12/05/2025	3,5714%
12/06/2025	3,7037%
12/07/2025	3,8462%
12/08/2025	4,0000%
12/09/2025	4,1667%
12/10/2025	4,3478%
12/11/2025	4,5455%
12/12/2025	4,7619%
12/01/2026	5,0000%
12/02/2026	5,2632%
12/03/2026	5,5556%
12/04/2026	5,8824%
12/05/2026	6,2500%
12/06/2026	6,6667%
12/07/2026	7,1429%
12/08/2026	7,6923%
12/09/2026	8,3333%

12/10/2026	9,0909%
12/11/2026	10,0000%
12/12/2026	11,1111%
12/01/2027	12,5000%
12/02/2027	14,2857%
12/03/2027	16,6667%
12/04/2027	20,0000%
12/05/2027	25,0000%
12/06/2027	33,3333%
12/07/2027	50,0000%
Data de Vencimento	100%

Os Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série serão pagos da seguinte forma:

- (i) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, com relação ao período compreendido entre a Data de Emissão e 12 de fevereiro de 2017 (exclusive) foram pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, sendo que o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série ocorreu em 12 de junho de 2014.
- (ii) Os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, com relação ao período compreendido entre 12 de fevereiro de 2017 (inclusive) e 23 de março de 2017 (exclusive) foram pagos em 23 de março de 2017.
- (iii) Ocorreram pagamentos de Juros Remuneratórios parciais nas datas de 31 de janeiro de 2018, 19 de fevereiro de 2018, 12 de março de 2018 e 12 de maio de 2018.
- (iv) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acumulados e não pagos até 06 de setembro de 2019 (exclusive), correspondentes ao valor de R\$20.391,95892227, por Debênture da 1ª Série, foram incorporados no saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, em 06 de setembro de 2019.
- (v) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir de 06 de setembro de 2019 (inclusive) até 12 de março de 2020 (exclusive) foram pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, com o primeiro vencimento da parcela de Juros Remuneratórios em 12 de outubro de 2019.
- (vi) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir de 12 de março de 2020 (inclusive) até 12 de julho de 2020 (exclusive) foram pagos em 06 de agosto de 2020.
- (vii) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir de 12 de julho de 2020 (inclusive) até

da Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série serão pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, com o primeiro vencimento da parcela de Juros Remuneratórios em 12 de agosto de 2020.

(c) Local de Pagamento. Com exceção das amortizações das Debêntures da 1ª Série com vencimento em 06 de setembro de 2019, que foram realizadas por meio de transferências eletrônicas diretas para as contas correntes dos Debenturistas, fora do ambiente da B3, os demais pagamentos a que fazem jus as Debêntures estão sendo e serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTMV; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTMV: (a) na sede da Fiduciante ou do Banco Liquidante e Escriturador Mandatário (conforme definidos na Escritura de Emissão, conforme aditada); ou (b) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.

(d) Vencimento Final. O vencimento das Debêntures ocorrerá em 12 de agosto de 2027.

(e) Taxa de Juros. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ('Taxa DI'), acrescida de uma sobretaxa de (i) 4,23% (quatro inteiros e vinte e três centésimos por cento) ao ano para as Debêntures da 1ª Série e 4,27% (quatro inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano para as Debêntures da 2ª Série, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir da primeira Data de Integralização até 06 de setembro de 2019 (exclusive); (ii) 1% (um por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 06 de setembro de 2019 (inclusive) até 12 de setembro de 2020 (exclusive); (iii) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 12 de setembro de 2020 (inclusive), até 12 de dezembro de 2020 (exclusive); (iv) 0,23% (vinte e três centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 12 de dezembro de 2020 (inclusive), até 12 de fevereiro de 2021 (exclusive); (v) 1% (um por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 12 de fevereiro de 2021 (inclusive), até 12 de setembro de 2024 (exclusive); e (vi) 5% (cinco por cento) ao ano para as Debêntures da 1ª Série, e 4% (quatro por cento) ao ano para as Debêntures da 2ª Série, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada Debênture a partir de 12 de setembro de 2024 (inclusive), até a Data de Vencimento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da data do pagamento

dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão, conforme aditada) (Juros Remuneratórios).

Caso não ocorra uma Amortização Extraordinária Obrigatória, uma Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep, um Resgate Obrigatório ou um Resgate Obrigatório – Cash Sweep (conforme definidos na Escritura de Emissão, conforme aditada), até 12 de setembro de 2021 (inclusive) de, pelo menos, R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), através de recursos auferidos de um Evento de Liquidez (conforme definido na Escritura de Emissão, conforme aditada) e/ou do Cash Sweep, os Juros Remuneratórios serão equivalentes a Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 2% (dois por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada Debênture, conforme o caso, a partir do início do Período de Capitalização imediatamente subsequente. O Agente Fiduciário compromete-se a notificar a B3 a respeito da alteração dos Juros Remuneratórios em até 5 (cinco) dias contados a partir de 12 de setembro de 2021 (inclusive), sendo certo que os novos Juros Remuneratórios serão aplicados a partir do início do Período de Capitalização subsequente.

Para fins de esclarecimento, eventual Amortização Extraordinária Obrigatória, uma Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep, um Resgate Obrigatório ou um Resgate Obrigatório – Cash Sweep (conforme definidos na Escritura de Emissão, conforme aditada) realizado através de recursos auferidos de um Evento de Liquidez (conforme definido na Escritura de Emissão, conforme aditada) ou do Cash Sweep, após 12 de setembro de 2021 não implicará na redução dos Juros Remuneratórios calculados de acordo com o disposto da Cláusula 4.5.1.2 da Escritura de Emissão, conforme aditada.

(f) Outros Encargos. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial

#### **4. DA ALIENACÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

4.1. Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento do Valor da Dívida, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento dos valores de principal e juros remuneratórios, encargos moratórios, multas decorrentes de eventual atraso e/ou despesas devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, conforme aditada de tempos em tempos, bem como indenizações de qualquer natureza e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda e/ou execução dos direitos e prerrogativas dos Debenturistas decorrentes da Escritura de Emissão, conforme aditada de tempos em tempos, e deste Contrato, a Fiduciante aliena fiduciariamente, de forma irrevogável e irretroatável, ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nos

termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo (i) todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras; (ii) todos os bens situados no Imóvel, os quais, em decorrência de sua destinação serão considerados bens imóveis, nos termos do artigo 79 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”); e (iii) todos os imóveis oriundos de desdobramentos e/ou permuta do Imóvel (“Alienação Fiduciária”).

4.1.1. A Fiduciante, neste ato, cede a posse indireta ao Agente Fiduciário e reserva para si a posse direta do Imóvel, nos termos da Lei nº 9.514/97, obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

4.1.1.1. O Agente Fiduciário e os Debenturistas poderão vistoriar o Imóvel, desde que informado à Fiduciante com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência da visita, obrigando-se a Fiduciante o ingresso de pessoa credenciada pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas a executar as vistorias.

4.1.2. Enquanto a Devedora estiver adimplente com as Obrigações Garantidas, a Fiduciante permanecerá com a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, nos termos do artigo 24, inciso V, da Lei nº 9.514/97, assumindo toda a responsabilidade por sua guarda e conservação, incumbindo à Fiduciante pagar todos os impostos, tributos, tarifas, taxas, seguros e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que sejam inerentes à garantia, apresentando ao Agente Fiduciário, sempre que por ele solicitado, a comprovação hábil desses pagamentos.

4.2. Como alienante, em caráter fiduciário, a Fiduciante declara que é a única e exclusiva proprietária do Imóvel.

4.3. As acessões e/ou benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, somente poderão ser introduzidas pela Fiduciante no Imóvel, caso obtidas as licenças administrativas e certidões exigidas por lei, a CND do INSS e a averbação do aumento ou da diminuição da área construída na matrícula do Imóvel, sendo que, em qualquer hipótese, os acréscimos ocorridos se incorporarão ao Imóvel e ao seu valor, para fins de realização do leilão extrajudicial, não podendo a Fiduciante invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

4.4. Poderá a Fiduciante locar o Imóvel a terceiros, desde que expressamente autorizado pelos Debenturistas, observado o disposto neste Contrato, caso em que se obriga, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a incluir no contrato de locação que vier eventualmente a celebrar, que o locatário toma conhecimento de que (a) a propriedade fiduciária do Imóvel objeto da locação é titulada pelo Agente Fiduciário; (b) eventuais acessões ou benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, introduzidas no Imóvel objeto da locação passarão a integrar o valor do referido Imóvel para fins de leilão extrajudicial, e não poderão ser pleiteadas pelo locatário e/ou locador, renunciando cada um deles a qualquer direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto; (c) sujeitar-se-á aos efeitos da ação de reintegração na posse prevista no artigo 30, da Lei nº 9.514/97, independentemente

de sua citação ou intimação; (d) inexistirá qualquer direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome do Agente Fiduciário e/ou a alienação do Imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial.

4.4.1. A Fiduciante, sempre que locar o Imóvel a terceiros, deverá entregar ao Agente Fiduciário cópia do eventual contrato de locação.

4.4.2. A Fiduciante poderá ceder e transmitir os direitos de sua titularidade sobre o Imóvel, desde que haja a prévia e expressa concordância dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, e desde que o(s) eventual(is) adquirente(s) se sub-rogue(m) integralmente em todos os direitos e obrigações assumidos pela Fiduciante neste Contrato.

4.5. A Fiduciante se obriga a não onerar ou gravar, sob qualquer forma, inclusive a propriedade superveniente, o Imóvel, salvo mediante prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas. Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do Imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

4.6. No prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que se efetivar o pagamento total das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário outorgará o pertinente termo de quitação, nos termos do artigo 25, §1º da Lei nº 9.514/97.

4.7. O cancelamento imobiliário do registro da propriedade resolúvel do Agente Fiduciário, com a conseqüente consolidação, na pessoa da Fiduciante, da plena propriedade do Imóvel, far-se-á à luz do aludido termo de quitação, correndo todas as despesas e todos os procedimentos necessários relativos ao cancelamento imobiliário do registro da referida propriedade resolúvel por conta exclusiva da Fiduciante e da Devedora.

4.8. As Partes reconhecem que, mediante a constituição da presente Alienação Fiduciária o Imóvel será insuscetível de penhora, arrolamento ou qualquer outra medida constritiva judicial ou extrajudicial, pois constitui patrimônio afetado exclusivamente à garantia das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato.

4.9. As Obrigações Garantidas vencer-se-ão, antecipadamente, nos seguintes casos: (a) se ocorrer qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista na Escritura de Emissão; (b) se ocorrer qualquer hipótese de vencimento antecipado legal; (c) se ocorrer o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato; (d) se qualquer declaração e garantia prestada pela Devedora e/ou pela Fiduciante neste Contrato for inverídica, incorreta, incompleta ou inválida; (e) se contra a Fiduciante ou contra a Devedora for movida qualquer ação, execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete qualquer Imóvel, no todo ou em parte; (f) se houver desapropriação, total ou parcial, do Imóvel; ou (g) se houver a deterioração ou perda do Imóvel ou a ocorrência de qualquer sinistro que reduza os valores do Imóvel, conforme indicados na Cláusula 4.22.

4.10. A tolerância dos Debenturistas no recebimento de qualquer prestação e/ou valor previsto na Escritura de Emissão, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a tolerância no recebimento de qualquer pagamento parcial, em valor inferior ao valor de qualquer prestação ou valor previsto na Escritura de Emissão, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício, pelo Agente Fiduciário e/ou Debenturistas, das prerrogativas e direitos decorrentes da mora e/ou do inadimplemento da Devedora e/ou da Fiduciante, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados em conta de mera liberalidade do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas.

4.11. Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação ou obrigação decorrente deste Contrato e/ou das Obrigações Garantidas, a Fiduciante e/ou a Devedora terão o prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação prevista na Cláusula 4.14 abaixo para efetuar o pagamento da dívida, acrescida dos encargos e acessórios contratuais e legais.

4.12. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não exonerará a Devedora ou a Fiduciante da responsabilidade para com a liquidação integral das Obrigações Garantidas, continuando em mora, para todos os efeitos legais, com relação aos valores que ficaram em aberto.

4.13. A mora da Devedora e/ou da Fiduciante no pagamento de qualquer valor relativo às Obrigações Garantidas, sujeitá-los-á, além do pagamento das penalidades estabelecidas no Contrato, às despesas com a publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do Imóvel em leilão público.

4.14. O procedimento de cobrança se realizará conforme segue: (i) a intimação será requerida ao competente Oficial de Registro de Imóveis pelo Agente Fiduciário ou seuscessionários, indicando o valor vencido e não pago da dívida, acrescida dos encargos e acessórios contratuais e legais, observado que se o Imóvel estiver localizado em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e do Imóvel passível de consolidação de propriedade; e (ii) a intimação far-se-á pessoalmente à Devedora e à Fiduciante, podendo ser promovida por solicitação do competente Oficial de Registro de Imóveis, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel ou do domicílio de quem deva recebe-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

4.14.1. Quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Devedora e a Fiduciante em seus domicílios ou residências sem as encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao Imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto

nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

4.14.2. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a Cláusula 4.14.1 poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

4.14.3. Quando a Devedora e/ou a Fiduciante ou seus cessionários ou seus representantes legais ou procuradores encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

4.14.4. É responsabilidade da Devedora e da Fiduciante informar ao Agente Fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.

4.14.5. Presume-se que a Devedora e a Fiduciante se encontram em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do Imóvel nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de a Devedora ter fornecido contato eletrônico neste Contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

4.15. Para fins do disposto nesta Cláusula, considera-se lugar inacessível aquele em que (i) o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação, ou (ii) não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

4.16. Purgada a mora, convalidará a presente Alienação Fiduciária, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial Cartório de Registro de Imóveis competente entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas da Devedora e/ou da Fiduciante, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pela Fiduciante ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque administrativo.

4.17. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o valor das Obrigações Garantidas devido no dia da purgação deverá pago pela Devedora juntamente com a parcela objeto da purgação da mora.

4.18. Não purgada a mora, no prazo previsto na Cláusula 4.11, o Oficial: (a) certificará tal fato; (b) promoverá o registro da consolidação da propriedade do Imóvel (que passará a ser plena), em nome do Agente Fiduciário, mediante a prévia apresentação da prova de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos.

4.19. Consolidada a propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, o Imóvel será alienado a terceiros, da seguinte forma: (a) a alienação far-se-á sempre por público leilão extrajudicial; (b) o primeiro público leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário; e (c) o segundo público leilão, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, tendo como referencial o valor das Obrigações Garantidas.

4.20. Os públicos leilões (primeiro e segundo) serão anunciados mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local do Imóvel.

4.21. O Agente Fiduciário, já, então, como titular da propriedade plena do Imóvel, transmitirá o domínio e a posse ao licitante vencedor.

4.22. Para fins do leilão, as Partes adotam as seguintes premissas: (a) (a.1.) o valor de mercado total do Imóvel descrito na Cláusula 1.1 é de R\$ 13.208.000,00 (treze milhões, duzentos e oito mil reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela Validar Engenharia de Avaliações Ltda., em 24 de setembro de 2024 ("Valor de Mercado"), valor este que deverá incluir o valor das eventuais benfeitorias executadas às expensas da Fiduciante, obedecidos os demais requisitos previstos neste Contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo IGP-M/FGV, a partir da presente data; e (b) o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma dos seguintes itens: (b.1) o Valor da Dívida, acrescido dos juros remuneratórios e encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, conforme aditada e despesas a seguir elencadas; (b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão); (b.3) IPTU e demais tributos, tarifas ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão); (b.4) taxa por mês ou fração de ocupação, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do Imóvel, atualizado pela IGP-M/FGV, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade do Imóvel na pessoa do Agente Fiduciário; (b.5) qualquer tributo incidente sobre todos os pagamentos efetuados pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (b.6) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado descrito nos respectivos laudos de avaliação, a menos que ela já tenha o devolvido em tais condições; (b.7) dos impostos de transmissão que tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas, em virtude da consolidação da plena propriedade do Imóvel, em decorrência do inadimplemento da Devedora; e (b.8) todas e quaisquer despesas inerentes ao procedimento de cobrança das Obrigações Garantidas e execução da Alienação Fiduciária, incluindo, sem limitação, custos relativos ao leilão, leiloeiro, publicação de edital e intimação.

4.22.1. Em atendimento ao parágrafo único do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, sendo o valor de R\$ 8.414.000,00 (oito milhões, quatrocentos e quatorze mil reais) pactuado para venda em leilão público inferior ao valor do Imóvel para fins de ITBI, este último será o valor mínimo para venda no primeiro leilão.

4.23. No primeiro leilão que se realizar para a venda do Imóvel, o menor lance oferecido corresponderá ao Valor de Mercado ("Valor de Venda"), ficando facultado ao Agente Fiduciário

promover a oportuna revisão desse valor, que se dará com base no mesmo índice e periodicidade utilizados para atualização do saldo devedor da dívida oriunda das Obrigações Garantidas, a contar da data de sua assinatura, nele já incluído os valores das benfeitorias executadas às expensas da Fiduciante (“Valor de Venda Revisado”).

4.24. Caso o Valor de Venda ou o Valor de Venda Revisado do Imóvel seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.

4.24.1. Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao Valor de Venda, ao Valor de Venda Revisado ou o valor mínimo referido na Cláusula 4.24, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes.

4.25. No segundo público leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, nele incluído o valor principal da dívida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais atualizados até a data de realização do leilão, acrescido dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, foro e laudêmio, das contribuições condominiais, da taxa de administração, e das despesas em que o Agente Fiduciário houver incorrido visando à satisfação das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, os emolumentos cartorários, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização dos públicos leilões, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do Valor de Venda ou Valor de Venda Revisado.

4.25.1. Para os fins do disposto nas Cláusulas acima indicadas, as datas, os horários e locais dos leilões serão comunicados à Devedora e à Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste Contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

4.25.2. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel, por preço correspondente ao referido saldo devedor das Obrigações Garantidas, acrescido (i) dos encargos e despesas de que trata a Cláusula 4.25, (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário, e (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata esta Cláusula, inclusive custas e emolumentos.

4.25.3. Para os fins do disposto nesta Cláusula, entende-se por: (i) dívida: o saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; (ii) despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas

necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e (iii) encargos do Imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

4.25.4. Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, o Agente Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que sobejar (se houver) em conta corrente de titularidade da Fiduciante, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzido o saldo devedor das Obrigações Garantidas e as despesas e encargos de que tratam a Cláusula 4.25 e a cláusula abaixo, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 516 do Código Civil.

4.25.4.1. Também serão deduzidos do valor a ser restituído à Fiduciante: (i) contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos na data do leilão), na hipótese de o Imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio; (ii) mensalidades (valores vencidos e não pagos na data do leilão) devidas às associações de moradores ou entidades assemelhadas, se o Imóvel integrarem empreendimento de tal característica; (iii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos na data do leilão), se for o caso; (iv) IPTU, ITR, foro, laudêmio e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos na data do leilão), se for o caso; (v) taxa mensal de ocupação, por mês ou fração; e (vi) custeio dos reparos efetuados pelo Agente Fiduciário necessários à reposição do Imóvel, em idêntico estado de quando foi alienado fiduciariamente.

4.25.5. Se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação indicado na Cláusula 4.25 (“Referencial Mínimo”), o Agente Fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de que trata a Cláusula 4.25.3 acima.

4.25.5.1. Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata a Cláusula 4.25.3, a Devedora continuará obrigada pelo pagamento imediato do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida.

4.25.5.2. Na hipótese de que trata a Cláusula 4.25.4, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata a Cláusula acima, será deduzido o valor correspondente ao Referencial Mínimo do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido na Cláusula 4.25, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

4.25.6. O Agente Fiduciário manterá à disposição da Fiduciante a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização dos leilões.

4.25.7. Os direitos reais de garantia ou constringções, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de

aquisição da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do Agente Fiduciário e a venda do Imóvel para realização da garantia, observado que os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito da Fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.25.7.1. Na hipótese de (i) as Obrigações Garantidas serem garantidas por 2 (dois) ou mais Imóveis, e (ii) não ser convencionada a vinculação de cada Imóvel a 1 (uma) parcela das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os Imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada um dos Imóveis em sequência, à medida do necessário para satisfação integral das Obrigações Garantidas.

4.25.7.2. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao Agente Fiduciário a indicação dos Imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa neste Contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

4.25.7.3. A cada leilão, o Agente Fiduciário promoverá nas matrículas dos Imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará à Devedora e à Fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados neste Contrato.

4.25.7.4. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o Agente Fiduciário recolherá o imposto sobre transmissão intervivos e, se for o caso, o laudêmio, relativos aos Imóveis a ser executados em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do artigo 27 da Lei 9.514/97.

4.25.7.5. Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o Agente Fiduciário entregará à Devedora e à Fiduciante, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais Imóveis que restem a ser desonerados.

4.26. Se, no primeiro ou no segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a mencionada diferença será objeto de garantia em favor dos Debenturistas, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado de tempos em tempos.

4.27. A Fiduciante restituirá o Imóvel livre e desimpedido de pessoas e/ou coisas imediatamente após a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, sob pena de ajuizamento de ação de reintegração de posse, sem prejuízo, contudo, da cobrança prevista do valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor do Imóvel ao mês a título de ressarcimento por sua utilização. Tal verba será devida mesmo com pendência de eventual ação judicial possessória.

4.28. Se o Imóvel estiver locado, o Agente Fiduciário, conforme previsto no §7º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, poderá denunciar a locação, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da consolidação da propriedade plena em seu nome, devendo o(s) locatário(s) desocupar(em) o Imóvel em até 30 (trinta) dias contados da realização da denúncia, sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.27 acima.

4.29. A Fiduciante se declara ciente de que, a partir desta data, a contratação ou a prorrogação de locação do Imóvel por prazo superior a 1 (um) ano sem a concordância por escrito do Agente Fiduciário será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o Agente Fiduciário ou seus sucessores, de acordo com o artigo 37-B da Lei nº 9.514/97.

4.30. Todas as comunicações, notificações e avisos entre as Partes, previstos em lei ou decorrentes deste Contrato, deverão ser efetuados por escrito e entregues nos endereços e endereços eletrônicos constantes abaixo, inclusive para fins do disposto nos artigos 26, §4º-B e 27, §2º- da Lei nº 9.514/97:

Se para a Fiduciante:

**Delga Participações S.A.**

Rua Álvares Cabral, nº 1.559, sobreloja, sala 01, Serraria, CEP 09980-160, Diadema/SP

At.: Sr. Fabiano Moraes | Laedes Gomes de Souza; E-mail:

[fabiano.moraes@delga.com.br](mailto:fabiano.moraes@delga.com.br) | [juridico@delga.com.br](mailto:juridico@delga.com.br)

Se para o Agente Fiduciário:

**Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 8º andar, Torre B, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo/SP

At.: Estevam Borali;

E-mail: [eborali@trusteedtvm.com.br](mailto:eborali@trusteedtvm.com.br)/[fiduciario@trusteedtvm.com.br](mailto:fiduciario@trusteedtvm.com.br)

Se para a Devedora:

**Delga Indústria e Comércio S.A.**

Rua Álvares Cabral, nº 1.501/1.559, Serraria, CEP 09980-160, Diadema/SP

At.: Sr. Fabiano Moraes | Laedes Gomes de Souza; E-mail:

[fabiano.moraes@delga.com.br](mailto:fabiano.moraes@delga.com.br) | [juridico@delga.com.br](mailto:juridico@delga.com.br)

## 5. DO MANDATO

5.1. A Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684, do Código Civil, nomeia e constitui seu bastante procurador o Agente Fiduciário, conferindo-lhe poderes para representá-la perante quaisquer repartições, entidades e órgãos públicos, pessoas físicas ou jurídicas privadas, cartório de notas e registro de imóveis competente, até a quitação de todas as Obrigações Garantidas, incluindo no caso específico de desapropriação do Imóvel, podendo para tanto representá-la no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do Imóvel, efetuar levantamento de depósitos

judiciais, representá-la, onde for necessário, constituir advogados com a cláusula *ad judicia*, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte.

5.1.1. Caso o Agente Fiduciário utilize a procuração que lhe foi outorgada na Cláusula acima para promover as providências mencionadas na Cláusula 5.1 acima, deverão a Devedora e a Fiduciante, solidariamente, reembolsar de imediato o Agente Fiduciário de todas as despesas daí decorrentes, mediante a simples apresentação do comprovante de pagamento, tais como emolumentos cartorários, impostos, taxas, tributos, multas, honorários de despachantes e outras que venham a ser realizadas para tal fim.

## **6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

6.1. A Fiduciante e a Devedora declaram e garantem que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras:

(i) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações necessárias, incluindo, sem limitação, autorizações societárias, legais, regulatórias e de credores, necessárias à celebração deste Contrato, bem como ao cumprimento de todas as obrigações previstas neste Contrato;

(iii) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante e da Devedora, as obrigações previstas neste Contrato, e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com os respectivos documentos societários;

(iv) este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, II e III do Código de Processo Civil;

(v) a celebração deste Contrato, do Aditivo à Escritura de Emissão e dos demais documentos relacionados ao Aditivo à Escritura de Emissão, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem os documentos societários; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual sejam partes ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (c.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam partes e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, bem como não criará qualquer ônus ou gravames sobre qualquer ativo ou bem, com exceção do disposto neste Contrato; ou (c.ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que

estejam sujeitas; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afetem elou afete quaisquer de seus bens e propriedades;

(vi) estão obrigadas, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização das atividades da Fiduciante no Imóvel, conforme aplicável, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(vii) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(viii) não foram notificadas acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possam vir a resultar em qualquer efeito adverso relevante, (a) na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Fiduciante, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais elou perspectivas; e (b) no pontual cumprimento das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora perante o Agente Fiduciário e os Debenturistas, nos termos deste Contrato e/ou do Aditivo à Escritura de Emissão;

(ix) cumprem e fazem com que suas afiliadas, acionistas, funcionários ou eventuais subcontratados cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 0 12.846 de 1 de agosto de 2013, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alteradas (em conjunto "Leis Anticorrupção");

(x) que continuamente implementa melhorias em suas políticas próprias para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços. A Fiduciante entende que as políticas próprias por ela adotadas atendem aos requisitos das Leis Anticorrupção;

(xi) nesta data, a Fiduciante é a possuidora direta do Imóvel, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer outros ônus ou gravames, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato;

(xii) nesta data, a Fiduciante possui ativos suficientes para garantir o adimplemento e a satisfação e todos os seus passivos e contingências, incluindo, sem limitação, toda e qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental ajuizado ou instaurado contra a Fiduciante;

(xiii) inexistem débitos fiscais incidentes sobre o Imóvel, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; não têm conhecimento sobre a existência de quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referente ao Imóvel e que possa depreciá-los ou afetá-los e inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à Fiduciante, às suas atividades ou ao Imóvel, que possam afetar a presente Alienação Fiduciária;

(xiv) o Imóvel não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), e atendem às exigências impostas pelos órgãos competentes; e

(xv) o Imóvel não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente.

6.2. A Fiduciante e a Devedora se obrigam a notificar imediatamente o Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula 6 seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta ou insuficiente, na data em que foram prestadas.

## **7. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

(i) manter o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e não realizar, sem o prévio e expresso consentimento do Agente Fiduciário, obras de demolição, alteração ou acréscimo;

(ii) manter e preservar a Alienação Fiduciária sempre válida e eficaz e notificar prontamente o Agente Fiduciário sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da Alienação Fiduciária objeto deste Contrato;

(iii) manter, ou fazer com que seja mantido, durante todo o prazo de duração deste Contrato, seguro patrimonial que garanta 100% (cem por cento) do valor do Imóvel, conforme indicado na Cláusula 4.22, na hipótese de qualquer sinistro, bem como tomar as providências para que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas figurem como beneficiários de referida apólice;

- (iv) assegurar e defender o direito real de garantia a ser constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- (v) manter o Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;
- (vi) informar, por escrito, o Agente Fiduciário, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (a) esbulho; (b) qualquer sinistro sobre o Imóvel; e (c) qualquer ação de desapropriação do Imóvel;
- (vii) obter e manter válidas, vigentes e regulares outorgas, alvarás e/ou as licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, relativas ao Imóvel;
- (viii) efetuar, no prazo previsto neste Contrato, o pagamento de todas as despesas razoáveis e comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário e pelos Debenturistas que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do Agente Fiduciário e dos Debenturistas no âmbito deste Contrato e da Escritura de Emissão, inclusive honorários advocatícios, outras despesas e custos necessários incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão e deste Contrato; e
- (ix) cumprir a legislação e regulamentação aplicáveis às suas atividades regulares, inclusive ambiental.

7.2. Caso (a) o Imóvel seja objeto de penhora, arresto, sequestro ou qualquer ato judicial ou administrativo de efeito similar; (b) ocorra a perda ou deterioração do Imóvel; e/ou (c) o valor patrimonial do Imóvel se deteriore, de forma comprovada, enquanto não cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Fiduciante e a Devedora estarão obrigadas a reforçar ou substituir a presente garantia, alienando fiduciariamente ao Agente Fiduciário imóveis, sujeitos à livre apreciação e aceitação do Agente Fiduciário e dos Debenturistas, de forma a recompor a Alienação Fiduciária originalmente prestada. Caso não seja possível a alienação fiduciária de novos imóveis em reforço ou substituição da garantia, a Fiduciante se obriga a oferecer novos bens e/ou direitos em garantia, que ficarão sujeitos à livre apreciação e aceitação pelo Agente Fiduciário e pelos Debenturistas.

7.2.1. Para os fins da Cláusula 7.2 acima, a Fiduciante e a Devedora se obrigam a informar o Agente Fiduciário, por escrito, sobre a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em referida Cláusula, enviando-lhe cópias de todos os documentos relativos ao respectivo evento, bem como documentos adicionais eventualmente solicitados pelo Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da ocorrência ou solicitação.

7.2.2. O reforço de garantia deverá ser indicado pela Devedora e/ou a Fiduciante no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data do recebimento, pelo Agente Fiduciário, da comunicação referida na Cláusula 7.2.1 ou da data em que o Agente Fiduciário tomar ciência dos eventos previstos na Cláusula 7.2, o que vier primeiro.

7.2.3. Uma vez aprovada a proposta de reforço pelo Agente Fiduciário e pelos Debenturistas, a Fiduciante e/ou a Devedora comprometem-se a implementar, na forma legalmente admitida, a constituição da garantia ofertada e aprovada, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela Fiduciante e/ou pela Devedora, de comunicação por escrito enviada pelos Debenturistas acerca da aprovação da proposta de reforço.

7.2.4. O procedimento estabelecido nesta Cláusula 7.2.1 e seguintes se repetirá até que a Fiduciante e/ou a Devedora apresentem proposta de reforço que seja aceita pelos Debenturistas.

7.3. Decorridos 2 (dois) anos contados da data de assinatura deste Contrato, o Agente Fiduciário poderá solicitar à Fiduciante e à Devedora que apresentem, às suas expensas, novo laudo de avaliação do Imóvel, preparado por entidade previamente indicada pelo Agente Fiduciário, para fins de apuração de novo valor do Imóvel. O laudo de avaliação elaborado por entidade previamente aprovada pelo Agente Fiduciário vinculará as Partes, em caráter definitivo.

## **8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

8.1. No caso de desapropriação, parcial ou total do Imóvel, ou de ocorrência de sinistro sobre o Imóvel, os Debenturistas receberão do poder expropriante ou da seguradora, conforme o caso, a indenização correspondente, imputando-a na liquidação das Obrigações Garantidas. Se a indenização for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante e a Devedora comprometem-se a pagar aos Debenturistas a diferença correspondente.

8.2. As Partes prometem fazer por si, seus herdeiros e/ou sucessores, o presente Contrato sempre boa, firme e valioso, sendo dito pelas Partes contratantes que aceitam o presente Contrato em todos os seus expressos termos em que se acha redigido por estarem os mesmos de inteiro acordo com o ajustado e contratado entre si, consubstanciando, assim, todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente cumpridas, por força deste Contrato.

8.3. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.4. O presente Contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

8.5. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificadas, aditadas ou complementadas com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes.

8.6. Foi apresentada a certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, em nome da Fiduciante.

8.7. A Fiduciante e a Devedora se obrigam, às suas exclusivas expensas, a (i) protocolar este Contrato e seus eventuais aditamentos em até 5 (cinco) dias úteis contados da celebração deste Contrato e/ou de seus respectivos aditamentos perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e (ii) apresentar ao Agente Fiduciário este Contrato devidamente registrado e a certidão da matrícula do Imóvel evidenciando a garantia prevista neste Contrato em até 3 (três) dias contados do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

8.8. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais dos Cartório de Registro de Imóveis competente procedam a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato.

8.9. A Fiduciante e a Devedora não poderão ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato a quaisquer terceiros, a qualquer título, exceto se com o prévio e expresso consentimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário e os Debenturistas poderão ceder ou de outra forma transferir direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, total ou parcialmente, sem a necessidade de qualquer consentimento, prévio ou posterior, de qualquer Parte.

## **9. FORO**

9.1. O foro eleito para dirimir eventuais divergências decorrentes deste Contrato é o da respectiva Comarca de situação do Imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## **10. ASSINATURA ELETRÔNICA**

10.1. As Partes reconhecem que este Contrato poderá ser assinado eletronicamente, mediante a utilização de assinatura eletrônica, em conformidade com as disposições da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, sendo plenamente válida e aceita pelas Partes.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em uma via eletrônica, juntamente com as testemunhas, que também o assinam

Diadema, 23 de janeiro de 2025.

---

**DELGA PARTICIPAÇÕES S.A.**

Por: Maria Ione Victtolo Delgado | Antônio Augusto Delgado Júnior  
Cargo: Diretora | Diretor

---

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Por: Estevam Borali | Juliana Mayumi Nagai

Cargo: Diretor | Procuradora

---

**DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**

Por: Antônio Augusto Delgado Júnior

Cargo: Administrador

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome: Dayane Gomes Nunes Ferreira

CPF/MF: 461.678.808-16

2. \_\_\_\_\_

Nome: Laedes Gomes de Souza

CPF/MF: 022.698.708-67

*(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em  
Garantia e Outras Avenças celebrado em 23 de janeiro de 2025)*