



TRASLADO - LIVRO 4858 – FOLHA 323/340

ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO, SEGUNDO ADITAMENTO E RATIFICAÇÃO À ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA

Aos 11 (onze) dias do mês de setembro do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro) neste 19º Ofício de Notas da Capital do Estado de São Paulo, situado à Avenida Rebouças, nº 3839, Jardim Paulistano, perante mim, Bianca Russomano Lisboa, Tabeliã Substituta, compareceram partes entre si justas e contratadas: De um lado, como Outorgado, atuando em nome e benefício dos DEBENTURISTAS, conforme definidos abaixo, doravante denominado simplesmente **HIPOTÉCARIO, TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (atual razão social da Planner 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 67.030.395/0001-46, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.210.504.411, neste ato representada na forma das cláusulas sexta e sétima de sua 40ª alteração e consolidação contratual datada de 09 de junho de 2023, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 360.841/23-5, em sessão de 05 de setembro de 2023, por seu diretor, **Estevam Borali**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade das OAB/SP nº 324123, e inscrito no CPF/MF nº 370.995.918-78, endereço eletrônico eborali@trusteedtvm.com.br; e por sua procuradora, **Juliana Mayumi Nagai**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 35.449.547-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 443.265.778-27, endereço eletrônico jnagai@trusteedtvm.com.br, declarando os representantes, sob as penas da lei, não haver alteração posterior conforme cópias que ficam arquivadas em pasta própria nesta Serventia, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS; de outro lado, como Devedora e



Interveniente Anuente, doravante denominada simplesmente **DEVEDORA, DELGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO 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, nºs 1.479/1.559, Serraria, CEP 09980-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.532.198.0001-49, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.396.014, neste ato representada, nos termos do artigo 13º do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de maio de 2023, registrada na JUCESP sob o nº 177.403/23-8, em sessão realizada em 12 de maio de 2023, declarando o representante, sob as penas da lei, não haver alteração posterior, por seu diretor presidente, Sr. **Antônio Augusto Delgado Junior**, brasileiro, casado empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.296.287-X, inscrito no CPF/MF sob o nº 126.836.678-17, com endereço na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, nº 1.559, sobreloja, sala 01, Serraria, CEP 09980-160, eleito nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de maio de 2023, registrada na JUCESP sob o nº 177.403/23-8, em sessão realizada em 12 de maio de 2023; e, na qualidade de Garantidora Hipotecante, doravante denominada simplesmente **HIPOTECANTE, DELGA PARTICIPAÇÕES 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, nº 1.559, sobreloja, sala 01, Serraria, CEP 09980-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.856.102/0001-00, Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.178.106, neste ato representada nos termos do artigo 11º do Estatuto Social aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de março de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 127.693/24-5, em sessão realizada em 25 de março de 2024, declarando os representantes, sob as penas da lei, não haver alteração posterior, por seus diretores, **Maria Ione Vittolo Delgado**, brasileira, casada sob regime de separação total de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.876.076-6, inscrita no CPF/MF sob o nº 136.444.108-01, com endereço na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Cabral, nº 1.559, sobreloja, sala 01, Serraria, CEP 09980-160, e **Antônio Augusto Delgado Junior**, acima qualificado, eleitos nos termos da Assembleia Geral



Extraordinária realizada em 08 de março de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 127.693/24-5, em sessão realizada em 25 de março de 2024; HIPOTECÁRIO, DEVEDORA e HIPOTECANTE, doravante simplesmente denominados, em conjunto, como as **PARTES**, ou individualmente simplesmente denominados uma **PARTE**, e que se identificaram serem as próprias, conforme documentação apresentada, cuja capacidade jurídica e legitimidade para o ato, dou fé. E, então, pelas PARTES, cada qual falando por sua vez, me foi declarado o seguinte: **1. DO HISTÓRICO.** 1.1. Em 14 de abril de 2014, a DEVEDORA, a HIPOTECANTE e o HIPOTECÁRIO, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, dentre outras partes, celebraram o *“Instrumento Particular de Escritura da Segunda (2ª) 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 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 (“DEBENTURISTAS”). 1.2. Em 06 de setembro de 2019, as PARTES firmaram a *“Escritura Pública De Constituição De Garantia Hipotecária”*, lavrada no 9º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, às páginas 175 do livro nº 11.064, por meio da qual a HIPOTECANTE hipotecou os Imóveis em favor do HIPOTECÁRIO, na qualidade de representante dos Debenturistas, em garantia do fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a qual foi aditada pela 1ª (primeira) vez em 08 de janeiro de 2021, por meio da *“Escritura Pública de Retificação, Aditamento e Ratificação à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária”*, lavrada no 9º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, às páginas 295 do livro nº 11.207 (“Escritura de Hipoteca”), os Imóveis, a saber: (i) Imóvel designado por um galpão industrial sob nº 1.250 e 1.262, com a área



construída de 2.438,07 m², localizado na Rua Cavadas e respectivo terreno, situado na Quadra 18 da Vila São João, Estação de Vila Augusta (Tramway da Cantareira) perímetro urbano, medindo 40,00m de frente para a Rua Cavadas, por 50,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com Ana Vergueiro Rudge, do lado esquerdo mede 50,00m onde confronta Ana Prasel Tul, encerrando a área de 2.000,00 m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 63.802** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos sob a inscrição nº 111.52.19.0057.00.000; **(ii)** Imóvel designado por uma gleba de terras com a área de 8.730,00m² com as seguintes características, limites e confrontações: começa no PC (ponto de curva) no canto da ponte, lado esquerdo do Rio dos Meninos e lado direito da Estrada do Taboão, no sentido da Via Anchieta, descrevendo com um raio de 9,00m a um ângulo central de 93° 000' um arco de 14,61m, até o PT (ponto de tangente), daí segue com o rumo de 50°39' NE, medindo 51,00m pela margem direita da Rua Existente no sentido da Estrada do Taboão para a Rua Francisco Pedroso de Toledo até o PC, daí mede 52,80m pela curva de dita rua, cujo raio é de 79,00m até o eixo do leito antigo do Ribeirão dos Ourives, daí desce pelo dito eixo em toda sua sinuosidade cerca de 188,00m até o eixo do leito do antigo do Rio dos Meninos, daí sobe pelo dito eixo medindo cerca de 145m em toda sua sinuosidade até o eixo do atual Rio dos Meninos, retificado, daí sobe pelo eixo do já referido Rio medindo cerca de 232,00m até o centro da já referida ponte e daí deflete à direita, medindo 3,40m até o ponto de partida, confrontando no outro lado com o Rio em maior extensão com Fae & Cia e Eduardo Maluf, encerrando o perímetro, uma área de 8.730,00m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 53.064** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 014.001.007.000 (em área maior); **(iii)** Imóvel designado por uma gleba de terras com a área de 9.420,00 m² com as seguintes características, limites e confrontações: começa na intersecção da margem direita da Rua Existente com o leito antigo do Ribeirão dos Ourives numa distância 118,41m do canto da ponte existente na Estrada do Taboão, lado direito da referida Estrada, no sentido de quem vem da Via Anchieta medindo 49,00m até o PT, daí



continua pelo alinhamento da Rua Existente em rumo de 23°28' SW medindo 35,00m até a intersecção desta com o eixo atual Ribeirão dos Ourives, retificado, desse ponto desce pelo eixo do atual Ribeirão em rumo de 67°32' NE onde confronta com propriedade de Orlando Stevaux numa distância de 164,80m até a intersecção do antigo leito do Rio dos Meninos, daí sobre pelo eixo do antigo leito do Rio dos Meninos confrontando com propriedade da Ford Brasil S/A cerca de 48,00m até a intersecção desse eixo com o eixo do antigo Ribeirão dos Ourives, de onde segue em toda sua sinuosidade numa distância de 188,00m confrontando sempre com a propriedade de Ford Brasil S/A até o ponto de partida à margem da Rua Existente, encerrando uma área total de 9.420,00 m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 53.065** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito Junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 014.001.007.000 (em área maior); **(iv)** Imóvel designado por uma gleba de terras, designada "Gleba C", com a área de 9.500,00 m² com as seguintes características, limites e confrontações: começa no ponto A, que dista 65m em rumo do 2°20' SW do canto da ponte, lado direito do Rio dos Meninos e da Via Anchieta, no sentido de São Paulo à Santos e que a intersecção do prolongamento do eixo do Ribeirão dos Ourives, retificado, com a cerca de arame do DER, da Via Anchieta, medindo por esta dita cerca em curva 141,00m, até a intersecção desta cerca com a cerca de divisa da Faé & Cia., ponto designado B, daí deflete à direita, com rumo de 73°00' SW medindo 78,00m pelo atual eixo do Rio dos Meninos até a intersecção deste com o eixo do seu leito antigo, daí desce pelo eixo do leito antigo do Rio dos Meninos medindo cerca de 193,00m em toda sua sinuosidade até a intersecção com o eixo do atual Ribeirão dos Ourives, retificado, e daí desce pelo eixo do atual Ribeirão em prolongamento deste eixo, atravessa o atual Rio dos Meninos, medindo 29,00 metros, até o ponto de partida, encerrando o perímetro assim descrito, uma área de 9.500,00 m², melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 53.066** do 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, devidamente inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição nº 014.001.007.000 (em área maior); e **(v)** Os Imóveis objeto das matrículas nºs 28.498, 62.425 e 86.574 todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis da



Comarca desta Capital, as quais foram unificadas por requerimento datado de 11 de junho de 2018, dando origem a **matrícula nº 155.324**, do aludido 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca desta Capital, consistente nos prédios à Rua William Speers, nºs 202 e 154, no 14º Subdistrito, Lapa e seu respectivo terreno, adiante descrito e caracterizado. A aludida *“Escritura Pública De Constituição De Garantia Hipotecária”*, encontra-se devidamente registrada sob nº 18, feito na matrícula nº 63.802 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; registrada sob nº 20, feito em 20 de setembro de 2019, nas matrículas nº 53.064, 53.065 e 53.066, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e, averbada sob nº 02, feito em 23 de janeiro de 2020, na matrícula nº 155.324 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca desta Capital/SP. 1.3. A Escritura de Emissão foi aditada 15 (quinze) vezes, e, na presente data, foi firmado o *“Décimo Sexto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Segunda (2ª) 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.”* (“Aditamento à Escritura de Emissão”), devidamente aprovado pela Assembleia Geral dos Titulares das Debêntures da 2ª (segunda) Emissão, realizada em 11 de setembro de 2024, por meio do qual foram alterados os termos e condições das Obrigações Garantidas. 1.4. Em 11 de setembro de 2024 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, aprovando a realização deste Segundo Aditamento, para (i) aditar a Escritura de Hipoteca, com intuito de alterar suas condições, de forma a refletir os novos termos e condições firmados no Aditamento à Escritura de Emissão; e (ii) ratificar todas as demais cláusulas, termos, itens, anexos, características e condições constantes na Escritura de Hipoteca, e não expressamente alteradas por meio deste Segundo Aditamento, motivo pela qual resolvem celebrar o presente Segundo Aditamento À Escritura Pública De Constituição De Garantia Hipotecária (“Segundo Aditamento”), de acordo com os termos e condições a seguir. **2. DEFINIÇÕES.** Exceto se de outra forma indicado no presente Segundo Aditamento, quaisquer termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Segundo Aditamento terão os mesmos significados atribuídos a eles na Escritura de Hipoteca.



3. ALTERAÇÕES. 3.1. As PARTES, de comum acordo, resolvem alterar a Cláusula 2 da Escritura de Hipoteca, para alterar os termos e condições das Obrigações Garantidas, com intuito de refletir os novos termos e condições firmados no Aditamento à Escritura de Emissão, passando a Cláusula 2 da Escritura de Hipoteca a vigorar com a seguinte nova redação: “**2. DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.** 2.1. Para os fins do disposto nos artigos 1.424 e 1.487 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (‘Código Civil’), sem prejuízo das disposições constantes no Aditamento à Escritura de Emissão e nesta Escritura, as principais características das Obrigações Garantidas são os seguintes: (a) Valor da Dívida. R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida no Aditamento à 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:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série na Data de Emissão Amortizado
12/05/2015	4,08%
12/06/2015	4,08%
12/07/2015	4,08%
Data de Amortização	Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série
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	100,0000%

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 a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série serão pagos mensalmente, no dia 12 de cada mês, com o 1º (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 UTVM; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM: (a) na sede da Alienante ou do Banco Liquidante e Escriturador Mandatário (conforme definidos no Aditamento à Escritura de Emissão); 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% (zero vírgula 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 no Aditamento à Escritura de Emissão) (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 no Aditamento à Escritura de Emissão), 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 no Aditamento à Escritura de Emissão) 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 no Aditamento à Escritura de Emissão) realizado através de recursos auferidos de um Evento de Liquidez (conforme definido no Aditamento à Escritura de Emissão) 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 do Aditamento à Escritura de Emissão. (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.”

3.2. As PARTES, de comum acordo, resolvem incluir a Cláusula 3.12 na Escritura de Hipoteca, com intuito de refletir a hipótese de execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, em decorrência do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme alterada, passando a Cláusula 3.12 da Escritura de Hipoteca a vigorar com a seguinte nova redação: “3.12. Excussão Extrajudicial. 3.12.1. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, a DEVEDORA, a HIPOTECANTE ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos serão intimados pessoalmente ou por meio de seus endereços eletrônicos, a saber: (a) se para a DEVEDORA, aos Srs. Fabiano Moraes (fabiano.moraes@delga.com.br) e Laedes Gomes de Souza (juridico@delga.com.br); e (b) se para a HIPOTECANTE, aos Srs. Fabiano Moraes (fabiano.moraes@delga.com.br) e Laedes Gomes de Souza



(juridico@delga.com.br), a requerimento do HIPOTECÁRIO ou do seu cessionário, pelo oficial do registro de imóveis da situação dos Imóveis, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), no que couber.

3.12.2. A não purgação da mora no prazo estabelecido na cláusula acima autoriza o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público, e o fato será previamente averbado na matrícula dos Imóveis, a partir do pedido formulado pelo HIPOTECÁRIO, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

3.12.3. No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da averbação de que trata a cláusula acima, o HIPOTECÁRIO promoverá leilão público dos Imóveis, que poderá ser realizado por meio eletrônico.

3.12.4. Para fins do disposto na cláusula acima, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados à DEVEDORA e à HIPOTECANTE, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes desta Escritura ou posteriormente fornecidos, inclusive ao endereço eletrônico.

3.12.5. Na hipótese de o lance oferecido no primeiro leilão público não ser igual ou superior ao valor dos Imóveis estabelecido nesta Escritura, para fins de excussão ou ao valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão intervivos, o que for maior, o segundo leilão será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes.

3.12.6. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela hipoteca, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo HIPOTECÁRIO, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

3.12.7. Antes de o bem ser alienado em leilão, é assegurado à DEVEDORA e à HIPOTECANTE o direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, autorizado o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao HIPOTECÁRIO, no prazo de 3 (três) dias.

3.12.8. Se o lance para arrematação dos Imóveis superar o valor da totalidade da dívida, acrescida das despesas previstas



na cláusula acima, a quantia excedente será entregue ao HIPOTECANTE no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação. 3.12.9. Na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo para arrematação estabelecido na Cláusula 3.12.6, o HIPOTECÁRIO terá a faculdade de: (i) apropriar-se dos Imóveis em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, dispensadas, nessa hipótese, a ata notarial de especialização de que trata esta cláusula de Excussão Extrajudicial e a obrigação a que se refere a cláusula acima; ou (ii) realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta dos Imóveis a terceiro, por valor não inferior ao referencial mínimo, dispensado novo leilão, hipótese em que o HIPOTECÁRIO ficará investido, por força desta Lei, de mandato irrevogável para representar o HIPOTECANTE, com poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar o adquirente na posse. 3.12.10. Concluído o procedimento e havendo lance vencedor, os autos do leilão e o processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a tabelião de notas com circunscrição delegada que abranja o local dos Imóveis para lavratura de ata notarial de arrematação, que conterá os dados da intimação da DEVEDORA e da HIPOTECANTE e dos autos do leilão e constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula dos Imóveis. 3.12.11. Aplicam-se à execução hipotecária realizada na forma aqui prevista as disposições previstas para o caso de excussão extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis relativamente à desocupação do ocupante dos Imóveis excutidos, mesmo se houver locação, e à obrigação do fiduciante em arcar com taxa de ocupação e com as despesas vinculadas aos Imóveis até a desocupação, conforme os §§ 7º e 8º do artigo 27 e os artigos 30 e 37-A da Lei nº 9.514/97, equiparada a data de consolidação da propriedade na execução da alienação fiduciária à data da expedição da ata notarial de arrematação ou, se for o caso, do registro da apropriação definitiva do bem pelo HIPOTECÁRIO no registro de imóveis. 3.12.12. Em quaisquer das hipóteses de arrematação, venda



privada ou adjudicação, deverá ser previamente apresentado ao registro imobiliário o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão intervivos e, se for o caso, do laudêmio.” **4. DA RATIFICAÇÃO.** 4.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidos, todas as demais cláusulas, termos, itens, anexos, características e condições constantes na Escritura de Hipoteca, e não expressamente alteradas por meio deste Segundo Aditamento, da qual, o presente Segundo Aditamento fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam seus devidos e legais efeitos, autorizando o Senhor Oficial dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes a proceder todos os registros e averbações que se tornarem necessários. **5. ACEITAÇÃO.** 5.1. A seguir, pelas PARTES participantes deste instrumento público me foi declarado que concordam com este Segundo Aditamento em todos os seus termos. Assim o disseram e me pediram que lhes lavrasse este Segundo Aditamento em minhas notas. 5.2. A HIPOTECANTE apresentou a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 09/09/2024, código de controle: BBF5.164B.A26C.7981, válida até 08/03/2025, que fica arquivada nestas notas; 5.3. foi realizada consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome da HIPOTECANTE, a saber: DELGA PARTICIPAÇÕES S.A., através de CNPJ/MF, com resultado negativo, conforme código alfanumérico (hash): 2f6b.4570.f49a.c0ab.cf85.dcc0.4a7e.11d4.71fe.6abe. **FORMALIZAÇÃO**

ELETRÔNICA: Eu, Tabeliã Substituta abaixo nomeada, certifico que as Partes já qualificadas, concordam com os termos do presente ato, tendo manifestado sua vontade por meio de videoconferência e da assinatura por meio de certificado digital, aposta no documento eletrônico que contém os exatos termos desta Escritura e que fica arquivada nestas Notas, tudo nos termos do Provimento 149/2023 do CNJ.

ENCERRAMENTO: Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. As Partes aceitam a presente Escritura nos seus expressos termos, por se achar de acordo e conforme o que haviam convencionado. Assim o disseram, na forma como vêm representados, dou fé. Pediram-me, lavrei a presente Escritura, a qual depois de feita e lida em voz alta e clara, aceitam, outorgam e assinam. Eu, Tabeliã Substituta, a lavrei e digitei, e declaro que as Partes assinaram na minha presença. Eu, Bianca Russomano Lisboa, Tabeliã Substituta, a lavrei, a



conferi, subscrevo e assino. Eu, BIANCA RUSSOMANO LISBOA, Tabeliã Substituta, a lavrei. Eu, BIANCA RUSSOMANO LISBOA, Tabeliã Substituta, a subscrevi. (a.a) // ESTEVAM BORALI, JULIANA MAYUMI NAGAI, ANTÔNIO AUGUSTO DELGADO JUNIOR, MARIA IONE VICTTOLO DELGADO. TRASLADADA em 11 de setembro de 2024.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

BIANCA RUSSOMANO LISBOA

Tabeliã Substituta

CUSTAS E EMOLUMENTOS: Ao Cartório R\$ 337,21; Ao Estado: R\$ 95,84; A Secretaria da Fazenda: R\$ 65,59; Santa Casa: R\$ 3,37; Ao Registro Civil: R\$ 17,75; Ao Tribunal da Justiça: R\$ 23,14; Ao Município: R\$ 7,21; Ministerio Público: R\$ 16,19; **TOTAL: R\$ 566,30**

PROTOCOLO Nº: **229.367**

RECIBO nº: **59465**

Trasladada em seguida. A confirmação da autenticidade deste traslado poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site "<https://selodigital.tjsp.jus.br/>", mediante a informação do código de resposta rápida denominado "QRCode" ou pelo número do selo digital citado.



Assinado digitalmente por:
BIANCA RUSSOMANO LISBOA
CPF: 091.331.177-48
Certificado emitido por AC Notarial RFB G4
Data: 11/09/2024 16:14:35 -03:00



SELO DIGITAL: 1113441ES00000059068824W - R\$ 566,30



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: D3QYD-ZPSLM-5G459-3Z4MM

Matrícula Notarial Eletrônica: 111344.2024.09.11.00009795-96

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ BIANCA RUSSOMANO LISBOA (CPF 091.331.177-48) em 11/09/2024 16:14

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/D3QYD-ZPSLM-5G459-3Z4MM>