

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA (S&J)

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- na qualidade de fiduciante:

LAND I PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 548, Casa 01, 2º andar, Bairro Jardim América, CEP 01427-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 26.228.476/0001-78, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante");

- na qualidade de fiduciária:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na R 71, nº 21, Quadra C-14, Lotes 10/13, Sala 1107, Bairro Jardim Goiás, CEP 74810-360, inscrita no CNPJ sob nº 10.144.917/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("S&J");

(a Fiduciante, a Fiduciária e a Interveniente Anuente, quando em conjunto, doravante denominadas "Partes" e, isoladamente, "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Interveniente Anuente é desenvolvedora de loteamentos urbanos destinados à venda para pessoas físicas e jurídicas, às quais interessam adquirir lotes, para neles construírem residências ou comércios, conforme o caso. Os loteamentos foram lançados e as vendas dos lotes se encontram em andamento, de modo que a interveniente anuente já possui uma carteira de recebíveis de vendas feitas a prazo ("Empreendimentos Imobiliários" e "Lotes", respectivamente);

b) os Lotes são comercializados por meio de *Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Lote* ("Contratos Imobiliários") celebrados entre os promitentes compradores dos Lotes ("Devedores") e as Intervenientes Anuentes;

c) nos termos dos Contratos Imobiliários, os Devedores são obrigados, relativamente aos Lotes, **(i)** a realizar o pagamento do preço de aquisição dos respectivos Lotes, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como "Créditos Imobiliários A");

d) a S&J emitiu, em 04 de agosto de 2023, sua 1ª emissão de Notas, em favor da Securitizadora, no valor de R\$ 250.015.000,00 (duzentos e cinquenta milhões, quinze mil reais), por meio do *Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais da S&J Consultoria e Incorporação Ltda., para Oferta Privada* ("Notas Comerciais");

e) em decorrência da emissão das Notas Comerciais, a S&J se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Securitizadora os valores previstos nas Notas Comerciais, incluindo a obrigação de pagamento do valor nominal unitário atualizado e da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela S&J por força das Notas Comerciais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários B" e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários A, "Créditos Imobiliários");

f) a Securitizadora, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural e Outras Avenças* ("Escritura de Emissão de CCI B" e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI A, "Escrituras de Emissão de CCI"), emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI B" e, quando em conjunto com as CCI A, "CCI") integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários B, indicando a Instituição Custodiante na Escritura de Emissão de CCI B;

g) a Interveniente Anuente e a Securitizadora celebraram, em 01 de agosto de 2023, o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), com o fim de pactuar a: (i) a cessão dos Créditos Imobiliários A definidos no Contrato de Cessão, representados pelas CCI A, para sua vinculação às 1ª a 4ª Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("Série(s)", "Emissão" e "CRI", respectivamente), no valor total de R\$ 80.902.846,69 (oitenta milhões, novecentos e dois mil,

oitocentos e quarenta e seis reais, sessenta e nove centavos), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª a 4ª Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.* ("Termo de Securitização"), firmado entre a Securitizadora e a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), em 04 de agosto de 2023; e (ii) a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente definidos no Contrato de Cessão, a promessa de cessão fiduciária de Créditos Cedidos Fiduciariamente futuros, que serão constituídos a partir da presente data, decorrentes de futuras comercializações dos Lotes dos Empreendimentos Imobiliários que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque ou que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos Imobiliários vigentes;

h) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), como companhia aberta categoria "B", nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e da Resolução nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

i) isto posto, integram a presente operação ("Operação") os seguintes documentos: (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Ata de Reunião de Sócios da S&J que aprovou a emissão das Notas Comerciais ("Ata de Reunião de Sócios"); (iii) as Notas Comerciais; (iv) a Escritura de Emissão de CCI A; (v) a Escritura de Emissão de CCI B; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o presente instrumento e os demais Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia ("Contratos de Alienação Fiduciária de Participações Societárias"); (viii) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (ix) o Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos ("Contrato de Servicing"); (x) o Contrato de Distribuição; (xi) os boletins de subscrição dos CRI; (xii) as atas de Assembleia Geral; (xiii) os instrumentos celebrados para fins das Assembleias Gerais, o que inclui, mas sem limitação "Termos de Compromisso" firmados por qualquer das Cedentes e/ou por qualquer dos Garantidores; e (xiv) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima e demais instrumentos formalizados no âmbito da Operação ("Documentos da Operação");

j) Como parte das características estruturais da Operação, as Partes optaram por alienar fiduciariamente as quotas de emissão da Interveniente Anuente de titularidade da Fiduciante em favor da Fiduciária, com o fim de que as Quotas integrem a lista de garantias vinculadas à Operação e ao Patrimônio Separado dos CRI.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva* ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

Os termos aqui utilizados, estejam no singular ou no plural, quando iniciados com letra maiúscula, terão o significado a eles atribuídos no decorrer deste instrumento, ainda que posteriormente ao seu uso, ou nos demais Documentos da Operação.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do pagamento de **(i)** todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários, **(ii)** todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e das Notas Comerciais, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pelos Garantidores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, **(iii)** obrigações de amortização e pagamentos dos juros dos CRI conforme estabelecidos no Termo de Securitização, **(iv)** todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como **(v)** todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Interveniente Anuente, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta das Quotas, conforme abaixo definido.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as quotas que a Fiduciante titula nesta data, ou seja, **27.809 (vinte e sete mil, oitocentas e nove)** quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da S&J ("Quotas"); e (ii) todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, representativas do capital social da S&J, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas ("Direitos"), observada a Cláusula 5.3 abaixo.

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

1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1 acima, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e das Notas Comerciais.

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas se opera pelo presente instrumento, no entanto, a Fiduciante obriga-se a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual, definido na Cláusula 5.2 abaixo, e providenciar o arquivamento deste na Junta Comercial competente, conforme Cláusula Quinta abaixo, observada a Condição Suspensiva abaixo.

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

1.3. Mediante a excussão da Garantia Fiduciária na forma prevista neste instrumento, os Direitos passarão a ser titulados por aquele que, por ocasião de tal excussão, passar a ser o titular das Quotas Alienadas; sendo certo que, enquanto não tenha sido excutida a Garantia Fiduciária, os Direitos permanecerão sob livre fruição das Fiduciantes, observadas as disposições dos Documentos da Operação e deste instrumento.

1.4. A Garantia Fiduciária é outorgada sob condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, sendo tal condição, a assinatura do termo de liberação necessário à liberação da alienação fiduciária existente sobre as Quotas e seu respectivo registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("Termo de Liberação" e "Condição Suspensiva", respectivamente). As Partes concordam que, após a satisfação da Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária de Quotas se tornará automaticamente válida e eficaz, independentemente de aditamento ao presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

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

Características dos CRI:

a) Emissão: 3ª;

b) Séries: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª;

c) Valor Global: R\$ 330.917.000,00 (trezentos e trinta milhões, novecentos e dezessete mil reais), na Data de Emissão;

d) Remuneração: taxa efetiva de juros de 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

e) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: (i) Série A: Incorporação Mensal de Juros, com Pagamento de Juros e Amortização Total na Data de Vencimento do CRI; (ii) Série B: Pagamento Mensal de Juros, e Amortização Total na Data de Vencimento do CRI; ambos de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

f) Atualização Monetária: anual pelo IPCA/IBGE;

g) Regime Fiduciário: Sim;

h) Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Fiduciária;

i) Ambiente de Depósito Eletrônico, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

j) Local de Emissão: São Paulo/SP; e

k) Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

2.1.1. As demais características das Obrigações Garantidas encontram-se discriminadas no Contrato de Cessão, nas Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

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

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

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

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

3.1.4. Sem prejuízo do disposto acima, mediante solicitação da Fiduciária, fica obrigada a Fiduciante a promover o aditamento deste Contrato para formalizar extensão da Garantia Fiduciária sobre as Novas Quotas.

3.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, a Fiduciante obriga-se, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a conta nº 96605-4, Agência 0445, do Banco Itaú, de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"), observada a Cláusula 5.3 abaixo.

3.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 2.780.900,00 (dois milhões, setecentos e oitenta mil e novecentos reais), correspondente ao valor nominal total das Quotas que as Fiduciantes titulam da S&J, conforme disposto no Contrato Social da S&J, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na Cláusula Sexta abaixo.

3.4. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. A Fiduciante e a Interveniente Anuente declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data, sendo que qualquer alteração na situação atual da S&J deverá ser comunicada à Fiduciária:

- a) são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculados; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou

outro instrumento de que seja parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias da Fiduciante, caso aplicáveis;

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

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

f) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

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

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

i) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais instrumentos de garantias, inclusive, sem qualquer limitação, dos Hipóteses de Recompra Compulsória, tudo nos termos e condições previstos em tais instrumentos.

4.2. A Fiduciante declara e garante, ainda, que:

a) as Quotas e as Novas Quotas estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de proprietária fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Quotas em garantia das Obrigações Garantidas, observada a Condição Suspensiva; e

b) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária, exceto com relação ao quanto apontado no âmbito da auditoria jurídica.

4.3. As declarações prestadas pela Fiduciante e pelas Intervenientes Anuentes neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de decretar a Hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários A prevista no Contrato de Cessão e/ou Hipótese de Vencimento Antecipado prevista nas Notas Comerciais e executar a presente garantia.

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

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

5.1. A Fiduciante se obriga a realizar, às suas expensas, o pedido de registro deste Contrato e de qualquer aditamento ao presente nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, e as vias registradas deverão ser apresentadas à Fiduciária e cópia digitalizada ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, em caso de exigências por parte do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato e de qualquer aditamento deverá ser encaminhada à Fiduciária.

5.2. A Fiduciante se obriga, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da S&J ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente Garantia Fiduciária, inclusive em razão da emissão de Novas Quotas, e a arquivar tais instrumentos na Junta Comercial competente, às suas expensas, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data ou da data que aprovou a emissão das Novas Quotas, conforme o caso.

5.2.1. Para os fins da Cláusula 5.2, acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, por meio da inclusão de uma cláusula no Contrato Social da S&J com a seguinte redação: *"a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora,*

inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia, CEP 04551-010 ("Base"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 1ª a 4ª Série da 3ª Emissão da Base e dos créditos imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, firmado em 09 de fevereiro de 2024, entre a sócia, a Base e a Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade à sócia deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pela sócia, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições"

5.2.2. A Fiduciante deverá comprovar à Fiduciária o pedido de arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da S&J, na forma acima, perante a Junta Comercial competente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de arquivamento.

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

5.3. Desde que não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante poderá exercer os seus direitos de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato Social da S&J, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, observadas sempre as disposições deste Contrato. A Fiduciante obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a S&J: (i) emissão de Novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da S&J; (iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da S&J; (iv) redução do capital social ou resgate de Quotas pela S&J; (v) participação pela S&J em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes na Cláusula Quarta deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pela Fiduciante perante a Fiduciária.

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

5.3.2. A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pela Fiduciante de toda e qualquer reunião de quotistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 5.3 acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.

5.3.3. A Fiduciante poderá, observada a Cláusula 5.3 acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de Novas Quotas, desde que: (i) para aumentar o capital social da S&J; e (ii) não implique em transferência de controle da S&J. Neste caso, as Novas Quotas estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos das Cláusulas 1.1.1 e 3.1.2 do presente Contrato.

5.3.4. A Fiduciante poderá realizar distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na S&J, desde que a Fiduciária seja devidamente comunicada, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento.

5.3.5. Em razão da garantia fiduciária, fica expressamente vedado a sócia e à Sociedade alienar ou transferir qualquer bem integrante do ativo imobilizado da Sociedade, bem como celebrar qualquer ato que tenha a alienação ou transferência do ativo imobilizado da Sociedade como resultado, e celebrar qualquer instrumento público ou particular de transferência definitiva da propriedade de imóveis, inclusive em estoque, da Sociedade, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, independentemente do cumprimento das Obrigações Garantidas, até que elas estejam integralmente quitadas e a garantia fiduciária aqui referida seja baixada. Sem prejuízo da autorização prévia e expressa da Securitizadora, enquanto a garantia fiduciária aqui referida estiver em vigor, todos os atos de alienação ou transferência de bens integrantes do ativo imobilizado da Sociedade e instrumentos públicos ou particulares de transferência definitiva da propriedade de imóveis, inclusive em estoque, da Sociedade, somente poderão ser praticados mediante comparecimento e anuência da Securitizadora no próprio ato.

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

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

5.4.2. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.4.3. Caso a Fiduciante, em violação ao disposto no presente instrumento, venha a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, a Fiduciante os receberá na qualidade de fiel depositária e deverá depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

6.1. Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão, nas Notas Comerciais e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso se trate de uma obrigação pecuniária, ou ainda, na ocorrência de Hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários A prevista no Contrato de Cessão e/ou Hipótese de Vencimento Antecipado prevista nas Notas Comerciais, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência da Fiduciante previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da S&J, (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando à Fiduciante, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965 e demais legislações aplicáveis. Mediante referida notificação extrajudicial pela Fiduciária, a Fiduciante deverá celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Fiduciária, a respectiva alteração do Contrato Social da S&J, para: (i) que seja transferida a totalidade das Quotas de emissão da S&J para a Fiduciária; (ii) que conste no Contrato Social da S&J que as Quotas da S&J encontram-se

em execução da Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas Quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério, observado a Cláusula 6.1.3 abaixo.

6.1.1. Para os fins da Cláusula 6.1 acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão, nas Notas Comerciais e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, a Fiduciante confere desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar a Fiduciante perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária (i) negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência da Fiduciante previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, (ii) representar a Fiduciante em reuniões de sócios e alterações de contrato social da S&J; (iii) representar a Fiduciante perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e Cartórios de Registro de Pessoas Jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, a Fiduciante emite, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente.

6.1.2. Não obstante o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por sua cessionária, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas da S&J, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, a Fiduciante obriga-se, neste ato, a firmar, às suas custas, nova procuração no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de sua cessionária, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por sua cessionária.

6.1.3. Para os fins de excussão desta garantia, a Fiduciante terá o direito de preferência na aquisição de quaisquer Quotas, por si ou por terceiros que esta indicar, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

6.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 6.1.3 acima, o preço a ser pago pela Fiduciante ou por terceiros por ela indicados à Fiduciária pelas Quotas será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos à Fiduciante.

6.2. Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da S&J, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da S&J, perante a Junta Comercial competente, com a finalidade de excluir do Contrato Social da S&J a redação prevista na Cláusula 5.2.1 acima mencionada.

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA S&J

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

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

(a) se para a Fiduciante:

LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.

Rua Estados Unidos, nº 548, Casa 01, 2º andar, Bairro Jardim América

São Paulo – SP, CEP 01427-000

At.: Sr. Cesar Reginato Ligeiro

Telefone: (11) 94501-1742

E-mail: cesar@blokoinvestimentos.com.br

(b) se para a Fiduciária:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia

São Paulo – SP, CEP 04551-010

At.: Sr. Ricardo B. de Siqueira Xavier

Telefone: (11) 97132-7587

E-mail: ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

(c) se para as Interveniente Anuente:

S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.

Rua 1129, S/N, Quadra 237, lote 34, sala 05, Setor Marista

Goiânia – GO, CEP 74175-140

At. Sr. Everton Mendonça Pereira

Telefone: 11 98333-5677 / 62 9607-8491

E-mail: everton.pereira@inlot.com.br

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

8.1.2. A Fiduciante e as Intervenientes Anuentes constituem-se, reciprocamente, procuradoras umas das outras, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

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

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

8.4. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.5. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados no Contrato de Cessão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de

qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

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

8.6.1. A Fiduciária enviará à Fiduciante, para sua verificação, relatório de despesas para cada ato ligado à constituição, manutenção e desvinculação da garantia fiduciária objeto deste Contrato, conforme descrito na Cláusula 8.6.

8.7. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8. O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Operação, as quais poderão ser excutidas em conjunto ou separadamente.

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

8.10. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA NONA – ARBITRAGEM

9.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato.

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

9.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

9.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial - Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as Partes adotam e declaram conhecer.

9.2.2. As especificações dispostas neste Contrato têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

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

9.2.4. A controvérsia será dirimida por 03 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

9.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

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

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

9.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

9.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

9.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

9.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Contrato por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 09 de fevereiro de 2024.

(Página de assinaturas 01/01 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva, celebrado em 09 de fevereiro de 2024.)

LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.
Fiduciante

DocuSigned by:
Cesar Ligeiro
Assinado por: CESAR REGINATO LIGEIRO 35945608807
CPF: 35945608807
Data/Hora da Assinatura: 09 de fevereiro de 2024 | 11:47 BRT

Nome: Cesar Reginato Ligeiro
Cargo: Diretor Presidente

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Fiduciária

DocuSigned by:
Ricardo B. de Siqueira Xavier
Assinado por: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER 38169872812
CPF: 38169872812
Data/Hora da Assinatura: 09 de fevereiro de 2024 | 11:32 BRT

Nome: Ricardo B. de Siqueira Xavier
Cargo: Diretor

S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.
Interveniente Anuente

DocuSigned by:
Everton M. Pereira
Assinado por: EVERTON MENDONÇA PEREIRA 29424998856
CPF: 29424998856
Data/Hora da Assinatura: 09 de fevereiro de 2024 | 09:51 BRT

Nome: Everton Mendonça Pereira
Cargo: Administrador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Pedro Rampazzo
Assinado por: PEDRO RAMPAZZO BAZIOTTI DE CAMPOS 43573988865
CPF: 43573988865
Data/Hora da Assinatura: 09 de fevereiro de 2024 | 11:51 BRT

Nome: Pedro Rampazzo Baziotti de Campos
RG: 54.710.823-0
CPF: 435.739.888-65

DocuSigned by:
Ana Carolina Simi
Assinado por: ANA CAROLINA SIMI LOPES 41023235897
CPF: 41023235897
Data/Hora da Assinatura: 09 de fevereiro de 2024 | 12:06 BRT

Nome: Ana Carolina Simi
RG: 47.685.268-7
CPF: 410.232.358-97

ANEXO I
PROCURAÇÃO

LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 548, Casa 01, 2º andar, Bairro Jardim América, CEP 01427-000, inscrita no CNPJ sob nº 26.228.476/0001-78, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Land I", "Outorgante"); nomeia e constitui sua bastante procuradora, **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia, CEP 04551-010 ("Outorgada"), a quem confere, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Outorgada prevista no Contrato de Cessão, ou ainda, na ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória ou Hipótese de Vencimento Antecipado, conforme definidas no Contrato de Cessão e Notas Comerciais, conforme aplicável, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar a Outorgante em reuniões de sócios e alterações de contrato social da **S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na R 71, nº 21, Quadra C-14, Lotes 10/13, Sala 1107, Bairro Jardim Goiás, CEP 74810-360, inscrita no CNPJ sob nº 10.144.917/0001-13 ("Sociedade"); para que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas") para a Outorgada; **(ii)** representar a Outorgante perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iii)** alterar o Contrato Social da Sociedade, para que seja transferida a totalidade das Quotas para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Os termos em maiúsculas têm a definição que lhes é dada no Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação.

São Paulo/SP, 09 de fevereiro de 2024.

DocuSigned by:
Cesar Ligório
Assinado por: CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807
CPF: 35945608807
Data/Hora da Assinatura: 09 de fevereiro de 2024 | 11:47 BRT

LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.



REGISTRO
DE PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PROTESTOS DE GOIÂNIA



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA**

**1º Protesto, Registro de Títulos e Documento e Pessoas Jurídicas de Goiânia
Naurican Ludovico Lacerda - Tabelião e Registrador**

REGISTRO: Certifico que foi apresentado este documento, com 20 página(s), registrado no livro de Títulos e Documentos, sob o número 1682971 em 10/04/2024 09:20:14 no 1º Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos e Protestos de Goiânia, possui o mesmo valor probante do original para todos os fins de Direito, seja em Juízo ou fora dele, nos termos dos artigos 161 da Lei nº 6.015/73 e 217 da Lei 10.406/02 e foi extraído sob forma de documento eletrônico devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Goiânia, 10 de abril de 2024. Certifico ainda, que a assinatura digital constante neste documento eletrônico está em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009.

Para conferir a autenticidade deste documento efetue a leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://see.tjgo.jus.br/buscas/>

Selo Eletrônico: 00082404010134930220014



Rogério Lopes Santana
Escrevente